



STICHTING FONDO NACIONAL DI GARANTIA PA VIVIENDA

JAARREKENING 2023

Inhoudsopgave

- 1 Balans per 31 december 2023/ 3
- 2 Exploitatierkening over 2023/ 4
- 3 Kasstroomoverzicht over 2023/ 5
- 4 Toelichting op de Balans en Exploitatierkening/ 6
- 5 Overige gegevens – Controleverklaring/ 24

Balans per 31 december 2023

Na resultaatbestemming, bedragen in Arubaanse florins

ACTIVA	Ref	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	5	98	278
Materiele vaste activa	6	466.856	485.839
Vastgoedbelegging	7	5.134.850	3.439.908
Effecten	9	9.607.000	9.579.000
		<u>15.208.804</u>	<u>13.505.025</u>
Vlottende activa			
Vorderingen	8	256.672	229.254
Effecten	9	1.400.000	800.000
Liquide middelen	10	584.341	2.201.493
		<u>2.241.013</u>	<u>3.230.747</u>
		<u>17.449.817</u>	<u>16.735.772</u>
PASSIVA			
Vermogen			
Oprichtingskapitaal	11	100	100
Aanvullend gestort kapitaal		2.400.000	2.400.000
Herwaarderingsreserve	12.1	356.264	-
Garantievermogen	12.2	12.833.019	12.663.805
		<u>15.589.383</u>	<u>15.063.905</u>
Langlopende schulden	13	1.307.828	1.180.794
Kortlopende schulden	14	552.606	491.073
		<u>17.449.817</u>	<u>16.735.772</u>

Exploitatierekening over 2023

	Ref	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Baten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	540.162	549.760	
Opbrengsten garantieprovisie	270.723	359.881	
Bijdrage voor administratiekosten	108.532	142.692	
Opbrengst vervroegde beëindiging gar.	94.453	282.870	
Huuropbrengsten	33.494	9.000	
Opbrengst waarde mutatie vastgoed	356.264	-	
Totaal baten		<u>1.403.628</u>	<u>1.344.203</u>
Lasten			
Lonen, salarissen en sociale lasten	16 569.759	648.900	
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	17 23.763	55.173	
Huisvestingskosten	18 51.439	50.403	
Kantoorkosten	19 38.878	38.020	
Algemene kosten	20 194.311	154.412	
Totaal lasten		<u>878.150</u>	<u>946.908</u>
		<u>525.478</u>	<u>397.295</u>
Exploitatieresultaat		<u><u>525.478</u></u>	<u><u>397.295</u></u>

Kasstroomoverzicht over 2023

	2023	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Exploitatieresultaat	525.480	397.295
Aanpassingen voor:		
Afschrijving in immateriële en materiele vaste activa	23.763	55.173
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedbelegging	-356.264	-
	<u>-332.501</u>	<u>55.173</u>
Verandering en in werkkapitaal:		
Debiteuren en overige vorderingen	-27.418	44.188
Overlopende passiva	127.034	-410.853
Kortlopende schulden	61.533	-119.447
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>161.148</u>	<u>-486.112</u>
	<u>354.127</u>	<u>-33.644</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>354.127</u>	<u>-33.644</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in immateriële en materiele vaste activa	-4.601	-29.022
Investerings in vastgoedbeleggingen	-1.338.678	-78.593
Investering in effecten	-1.428.000	-1.000.000
Vervallen termijndeposito's	500.000	1.500.000
Vervallen obligaties	300.000	800.000
	<u>-1.971.279</u>	<u>1.192.385</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-1.971.279</u>	<u>1.192.385</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing langlopende schulden en bankkrediet	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-</u>	<u>-</u>
Toename/(afname) geldmiddelen	<u>-1.617.152</u>	<u>1.158.741</u>
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:		
<i>Stand per 1 januari</i>		
Liquide middelen	2.201.493	1.042.752
Direct opeisbare deposito's	1.400.000	800.000
Mutatie boekjaar	-1.617.152	1.158.741
<i>Stand per 31 december</i>	<u>1.984.341</u>	<u>3.001.493</u>
<i>Stand liquide middelen per 1 januari</i>	2.201.493	1.042.752
Mutatie boekjaar	-1.617.152	1.158.741
<i>Stand liquide middelen per 31 december</i>	<u>584.341</u>	<u>2.201.493</u>

Toelichting op de balans en exploitatierekening

1 Algemene toelichting

1.1 Algemeen

Deze jaarrekening is opgesteld op 14 juni 2024 onder de toepassing van de Nederlandse Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen.

1.2 Activiteiten

De Stichting Fondo Nacional di Garantia pa Vivienda (FNGV of “de Stichting”) is op 14 februari 1997 in Aruba.

Het voornaamste doel van de Stichting is het bevorderen van de woningbouw, het eigen woningbezit en de huisvesting op Aruba in de ruimste zin des woord. De Stichting tracht haar doel te bereiken door zich onder meer garant te stellen voor de betaling van vordering voortvloeiende uit leningovereenkomsten, afgelost door particulieren met bancaire of andere financiële instellingen.

1.3 Vestigingsadres

De Stichting is gevestigd op Sabana Blanco 68-B, te Aruba.

1.4 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van deze jaarrekening vormt de leiding van FNGV verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in deze jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende posten in deze jaarrekening.

2 Algemene grondslagen

2.1 Algemeen

Deze jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de Nederlandse Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen. Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de exploitatierekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

2.2 Significante gebeurtenissen in 2023

In 2023 is een totaal van 88 nieuwe garantieaanvragen goedgekeurd ten opzichte van 48 aanvragen in 2022. 66 van deze goedgekeurde aanvragen heeft in 2023 de akte gepasseerd tezamen met 12 pending aktes van 2022.

De Stichting heeft in 2023 geen garantieclaims ontvangen maar houdt ter aller tijde rekening met eventuele aanspraken die kunnen voortvloeien uit de garantieverplichtingen. Voor het jaar 2024 zal de Stichting de ontwikkeling blijven volgen en de nodige aanpassingen doorvoeren in de monitoring van haar strategisch investeringsbeleid om voldoende liquiditeit te verzekeren om aan eventuele claims te kunnen voldoen.

De garantieverplichting per eind 2023 stijgt tot Afl. 15,5 mln. ten opzichte van 2022 als gevolg van nieuwe aangegane garanties. De solvabiliteit op basis van het garantievermogen daalt naar 83% en de solvabiliteit op basis van het stichtingsvermogen daalt naar 101% ten opzichte van 2022.

De renovatie van het gebouw gelegen te Sabana Blanco 71 is eind november 2023 afgerond en is getaxeerd op Afl. 5,1 mln. De waardemutatie van Afl. 356.264 is conform de toepasbare richtlijnen verwerkt in de exploitatierekening en is ook een herwaarderingsreserve gevormd. Het Garantiefonds stijgt tot Afl. 12,8 mln. en de eindbalans tot Afl. 17,4 mln.

Het pand is per 1 december verhuurd voor 5 jaar met de Stichting Reclassering en Jeugdbescherming Aruba.

Voor het jaar 2024 wens de Stichting te investeren in een parkeerruimte en appartementencomplex c.q. kantoorruimte op het eigen terrein gelegen aan de Sabana Blanco 68-B. De eerste fase van het project is gepland om in juni 2024 van start te gaan.

Alhoewel het minder aantal garantieaanvragen van de laatste jaren geen directe impact heeft op de exploitatierekening van de Stichting, heeft het wel op lange termijn een effect, aangezien de kasstromen van de vooruitontvangen garantieprovisies worden aangewend voor investeringsdoeleinden en om de operationele activiteiten te financieren.

Gezien de ontwikkelingen van de laatste jaren analyseert de Stichting hoe haar inkomensstroom kan worden vergroot door wijzigingen aan te brengen in haar strategie en te zoeken naar mogelijkheden om nieuwe garantieproducten aan het publiek aan te bieden.

Op basis van de hierboven beschreven omstandigheden zijn de in de jaarrekening gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling dan ook gebaseerd op de veronderstelling van de continuïteit van de Stichting.

2.3 Vreemde valuta

2.3.1 Functionele valuta

De posten in deze jaarrekening van de Stichting worden gewaardeerd met inachtneming van de valuta van de economische omgeving waarin de Stichting haar bedrijfsactiviteiten voornamelijk uitoefent (de functionele valuta). Deze jaarrekening is opgesteld in Arubaanse florin; dit is zowel de functionele als de presentatievaluta van de Stichting.

2.3.2 *Transacties, vorderingen en schulden*

Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode zijn in deze jaarrekening verwerkt tegen de koers op transactiedatum.

Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend in de functionele valuta tegen de koers per balansdatum. De uit de afwikkeling en omrekening voortvloeiende koersverschillen komen ten gunste of ten laste van de exploitatierekening.

Niet-monetaire activa die volgens de verkrijgingsprijs worden gewaardeerd in een vreemde valuta worden omgerekend tegen de wisselkoers op de transactiedatum.

Niet-monetaire activa die volgens de actuele waarde worden gewaardeerd in een vreemde valuta worden omgerekend tegen de wisselkoers op het moment waarop de actuele waarde werd bepaald.

2.4 *Operationele leasing*

FNGV heeft leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan een eigendom zijn verbonden, niet bij de Stichting berusten. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Leasebetalingen worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de exploitatierekening over de looptijd van het contract.

2.5 *Stelselwijziging*

De Stichting heeft de waarderingsgrondslagen voor de vastgoedbeleggingen heroverwogen. Voorheen werden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de historische kostprijs. De Stichting is van mening dat de waarderingsgrondslag reële waarde een beter inzicht verstrekt aan de gebruikers van de jaarrekening. De stelselwijziging wordt prospectief verwerkt, omdat het praktisch niet mogelijk is het cumulatieve effect van de stelselwijziging te bepalen gezien de vastgoedbelegging in de afgelopen jaren in ontwikkeling was. Het effect van de stelselwijziging voor het huidige boekjaar is een ongerealiseerde waardestijging van Afl. 356.264 dat verwerkt zal worden ten gunste van de exploitatierekening.

Naar verwachting zal de stelselwijziging een belangrijke kwantitatieve invloed hebben op een of meer volgende boekjaren vanwege de verwachte waardestijging van de vastgoedbeleggingen. Een indicatie hiervan kan niet worden bepaald.

3 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

3.1 Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa bestaat uit applicatiesoftware en het nieuw op maat gemaakte software Garantie Registratie Administratie Systeem. Deze software worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs en vervaardigingsprijs inclusief bijkomende kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen gedurende de economische levensduur. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur met een maximum van twintig jaar. De economische levensduur en afschrijvingsmethode worden aan het einde van ieder boekjaar opnieuw beoordeeld. Indien de geschatte economische levensduur langer is dan twintig jaar zal, vanaf het moment van verwerking aan het einde van elk boekjaar, een bijzondere waardeverminderingstest worden uitgevoerd.

3.2 Materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs inclusief bijkomende kosten onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar betreffende paragraaf.

Overige vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

3.3 Bijzondere waardevermindering van vaste activa

FNGV beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Is dat het geval, dan wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt direct als een last verwerkt in de exploitatierekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

De opbrengstwaarde wordt in eerste instantie ontleend aan een bindende verkoopovereenkomst; als die er niet is, wordt de opbrengstwaarde bepaald met behulp van de actieve markt waarbij normaliter de gangbare biedprijs geldt als marktprijs. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige netto kasstromen bij voortgezet gebruik van het actief/de kasstroomgenererende eenheid, vervolgens worden deze kasstromen contant gemaakt tegen een disconteringsvoet gelijk aan het op dat moment geldende rekenrente.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien er geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestandsdelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de

exploitatierkening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de exploitatierkening verwerkt.

3.4 Effecten

Effecten bestaan uit overheidsobligaties en termijndeposito's. Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Effecten worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs minus eventuele bijzondere waardeverminderingen. Ontvangen rente wordt ten gunste van de exploitatierkening gebracht.

Effecten als onderdeel van de vlottende activa hebben een looptijd korter dan een jaar.

3.5 Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijging te realiseren en niet dienen voor eigen gebruik.

De eerste waardering van een vastgoedbelegging geschiedt tegen de verkrijgingsprijs, inclusief de transactiekosten. Na de eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij geen sprake is van afschrijvingen. De reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald door middel van een taxatierapport.

Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen, ontstaan door een wijziging in de reële waarde, worden verantwoord in de exploitatierkening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Vervolgens wordt middels de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve is het verschil tussen de reële waarde en de waarde op basis van de verkrijgingsprijs waarbij geen rekening wordt gehouden enige afschrijvingen of waardeverminderingen.

Een vastgoedbelegging wordt niet langer geactiveerd in geval van afstoting of permanente buitengebruikstelling. Bij buitengebruikstelling wordt een vastgoedbelegging niet langer geactiveerd indien geen toekomstige economische voordelen meer worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt bepaald als het verschil tussen de netto - opbrengst en de boekwaarde van het actief en wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij verkoop wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve opgenomen in de overige reserves.

3.6 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwacht ontvangsten en worden op basis van de effectieve rente rente-inkomsten

ten gunste van de exploitatierkening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

3.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

3.8 Vermogen

De Garantievermogen wordt via de bestemming van het exploitatieresultaat gevoed door de opbrengsten uit waardemutaties in de effecten en opbrengsten uit hoofde van ontvangen garantieprovisies van geldnemers en geldgevers, bijdrage administratiekosten en overige opbrengsten. De bestemmingsreserve kan, onder bepaalde voorwaarden, zoals geregeld in de Statuten van de Stichting, aangewend worden ter dekking van het exploitatietekort.

3.9 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor de herwaarderings van vastgoedbeleggingen waarvan de herwaarderings direct in het resultaat worden verwerkt, maar waarvoor geen frequente marktnotering bestaat. Deze herwaarderingsreserve wordt ten laste van de vrije reserves gevormd.

3.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden betreffen de vooruitontvangen bedragen van garantieprovisies en administratiekosten die bij de garantieverstreking worden vooruitontvangen en betrekking hebben op de volledige looptijd van de garanties. Jaarlijks wordt het gedeelte van de vooruitontvangen bedragen dat betrekking heeft op het komende boekjaar, overgeboekt naar kortlopende schulden. In het betreffende boekjaar worden deze vervallen provisies en administratiekosten ten gunste van de exploitatierekening gebracht.

De vooruitontvangen bedragen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs.

3.11 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het te betalen bedrag.

4 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

4.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar.

De baten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

4.2 Opbrengstverantwoording

4.2.1 Algemeen

Baten omvat de opbrengsten uit rentebaten en soortgelijke opbrengsten, opbrengsten garantieprovisies, bijdragen voor administratiekosten, huuropbrengsten en opbrengsten effecten.

4.2.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten bestaan uit de ontvangen rente van de obligatieleningen van Land Aruba en de termijndeposito's van Volkskredietbank van Aruba. Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa.

4.2.3 Opbrengst garantieprovisies

Met ingang van 1 juni 2022 is de garantieprovisie voor de geldgever verhoogd naar ½ % en voor de geldnemer verhoogd naar 1 ¾ % van de hoofdsom van het kredietbedrag. De Garantieprovisies worden bij aktepassering in rekening gebracht en als vooruitontvangen bedragen in de balans opgenomen. In de exploitatierekening worden de vervallen garantieprovisies als opbrengst verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben.

4.2.4 Bijdragen voor administratiekosten

Met ingang van 1 januari 2017 is de bijdrage voor administratiekosten verhoogd naar Afl. 18, = per maand voor de looptijd van de garantieperiode. Het totaal verschuldigd bedrag aan administratiekosten voor de duur van de garantieperiode wordt gekapitaliseerd onder toekenning van een disconto van 3% en worden bij aktepassering in rekening gebracht en als vooruitontvangen bedragen in de balans opgenomen. In de exploitatierekening worden de vervallen administratiekosten als opbrengst verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben.

4.2.5 Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

4.3 Lasten

De lasten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

4.4 Personeelsbeloningen

4.4.1 Periodiek betaalbare beloningen

De aan het personeel verschuldigde beloningen worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de exploitatierekening.

4.4.2 Pensioenen

De Stichting heeft het nieuwe pensioenreglement 2014, kort genoemd NPR 2014. Deze regeling is een middelloonregeling met voorwaardelijke indexatie. Middelloon wil zeggen dat de werknemer welke aangesloten is bij Stichting Algemeen Pensioenfonds Aruba (APFA) pensioen opbouwt over het gemiddelde salaris dat over de gehele loopbaan is genoten. Voorwaardelijke indexatie wil zeggen dat APFA jaarlijks probeert het pensioen aan te passen aan de stijging van de kosten van het levensonderhoud; dit kan echter alleen maar indien de financiële situatie van het pensioenfonds dat toelaat. De NPR 2014 is geldig voor het personeel en wordt geadmistreerd door APFA. De totale ingehouden premie wordt maandelijks afgedragen aan APFA.

De Stichting heeft de pensioenregeling verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Nog niet betaalde premies worden als verplichtingen op de balans opgenomen. Naast de premiebetalingen bestaan er geen andere verplichtingen.

4.5 Afschrijvingen op materiële vaste activa en immateriële vaste activa

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de geschatte economische levensduur/ verwacht toekomstige gebruiksduur van het actief.

Indien de schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en –verliezen uit de incidentele verkoop van materiële vaste activa zijn inbegrepen onder de afschrijvingen.

4.6 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiva en activa.

4.7 Koersverschillen

Koersverschillen die optreden bij de afwikkeling of omrekening van monetaire posten worden in de exploitatierekening verwerkt in de periode dat zij zich voordoen.

4.8 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de onder vlottende activa opgenomen effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen inzake geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond.

4.9 Winstbelasting

De Stichting is niet onderworpen is aan winstbelasting.

5 Immateriële vaste activa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boekwaarden per 1 januari	278	30.760
Investeringsen	-	-
Afschrijvingen	-180	-30.482
Boekwaarden per 31 december	<u>98</u>	<u>278</u>

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>Applicatie software en maatwerk 2023</u>	<u>Applicatie software en maatwerk 2022</u>
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	162.523	162.523
Cumulatieve afschrijvingen	-162.245	-131.763
Boekwaarden	<u>278</u>	<u>30.760</u>
Mutaties		
Investeringsen	-	-
Afschrijvingen	-180	-30.482
Saldo	<u>-180</u>	<u>-30.482</u>
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	162.523	162.523
Cumulatieve afschrijvingen	-162.425	-162.245
Boekwaarden	<u>98</u>	<u>278</u>
Afschrijvingspercentages	33%	33%

6 Materiële vaste activa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boekwaarden per 1 januari	485.839	481.508
Investeringsen	4.601	29.022
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-23.584	-24.689
Boekwaarden per 31 december	<u>466.856</u>	<u>485.839</u>

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>Bedrijfs- Gebouwen</u>	<u>Meubilair / inventaris</u>	<u>Computer & printers</u>	<u>Totaal</u>
Stand per 1 januari 2023				
Verkrijgingsprijzen	606.181	116.430	33.452	756.063
Cumulatieve afschrijvingen	-153.542	-84.155	-32.527	-270.224
Boekwaarden	<u>452.639</u>	<u>32.275</u>	<u>925</u>	<u>485.839</u>
Mutaties				
Investeringsen	-	-	4.601	4.601
Afschrijvingen	-10.913	-10.080	-2.591	-23.584
Saldo	<u>-10.913</u>	<u>-10.080</u>	<u>2.010</u>	<u>-18.983</u>
Stand per 31 december 2023				
Verkrijgingsprijzen	606.181	116.430	38.053	760.664
Cumulatieve afschrijvingen	-164.455	-94.235	-35.118	-293.808
Boekwaarden	<u>441.726</u>	<u>22.195</u>	<u>2.935</u>	<u>466.856</u>
Afschrijvingspercentages	2%	20%	33%	

Het kantoorgebouw is gevestigd te Sabana Blanco 68-B. Het erfpachtrecht bedraagt Afl. 2,741 en heeft betrekking op een perceel domeingrond groot 1.305 m², kadastraal bekend met C-712-27. Het erfpachtrecht heeft een looptijd van 60 jaar en loopt van 2007 en eindigt 2067.

7 Vastgoedbelegging

In 2017 heeft de Stichting een gebouw aangekocht voor een totaalbedrag van Afl. 2.874.524. Dit gebouw is gevestigd te Sabana Blanco 71 en wordt aangehouden om huuropbrengsten te realiseren. De renovatie is in november 2023 afgerond en per 1 december 2023 verhuurd.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Boekwaarde begin boekjaar	3.439.908	3.361.315
Investering verbouwing en renovatie	1.338.678	78.593
Boekwaarde einde boekjaar	4.778.586	3.439.908
Waarde mutatie op basis van taxatie	356.264	-
Actuele waarde vastgoedbelegging	5.134.850	3.439.908

Het erfpachtrecht bedraagt Afl. 18.396 en heeft betrekking op een perceel domeingrond groot 6.132 m², kadastraal bekend met C-664-32. Het erfpachtrecht heeft een looptijd van 60 jaar en loopt van 30 augustus 2017 tot 30 augustus 2077.

De som van de herwaarderingen van de vastgoedbelegging bedraagt Afl. 356.264 (2022: Afl. 0).

8 Vorderingen

8.1 Algemeen

De vorderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Debiteuren	4.165	-
Overige vorderingen en overlopende activa	252.507	229.254
	256.672	229.254

8.2 Debiteuren

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Garantieprovisie geldgevers	659	-
Garantieprovisie geldnemers	2.306	-
Nog te ontvangen bijdrage administratiekosten	1.200	-
	4.165	-

Op deze post is geen voorziening in mindering gebracht.

8.3 Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Te ontvangen interest deposito's en obligaties	249.571	234.370
Overige vorderingen	2.936	-5.116
	252.507	229.254

9 Effecten

De effecten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
<i>Langlopende gedeelte</i>		
Obligatielening Land Aruba	8.107.000	8.079.000
Termijndeposito's Volkskredietbank van Aruba	1.500.000	1.500.000
	<u>9.607.000</u>	<u>9.579.000</u>
<i>Kortlopende gedeelte</i>		
Obligatielening Land Aruba	1.000.000	300.000
Termijndeposito's Banco di Caribe (2022: Aruba Bank NV)	400.000	500.000
	<u>1.400.000</u>	<u>800.000</u>

9.1 Obligatielening Land Aruba

De Stichting neemt deel in de volgende obligatieleningen die door Land Aruba zijn uitgeschreven:

<i>Langlopende gedeelte</i>	Hoofdsom	Looptijd	Interest %	Vervaldatum
	1.028.000	9 jaar	6,25%	06-Jun-2032
	196.000	13 jaar	5,50%	20-Jun-2026
	2.000.000	14 jaar	5,50%	24-Jul-2027
	1.000.000	15 jaar	5,63%	30-Jul-2029
	700.000	12 jaar	5,50%	28-May-2027
	683.000	10 jaar	4,75%	23-Sep-2026
	500.000	10 jaar	4,50%	25-Aug-2027
	1.000.000	15 jaar	5,75%	15-Jun-2033
	1.000.000	7 jaar	5,30%	25-Sep-2027
	<u>8.107.000</u>			

<i>Kortlopende gedeelte</i>	Hoofdsom	Looptijd	Interest %	Vervaldatum
	1.000.000	13 jaar	5,45%	21-Dec-2024

9.2 Termijndeposito's Volkskredietbank van Aruba

<i>Langlopende gedeelte</i>	Hoofdsom	Looptijd	Interest %	Vervaldatum
	1.500.000	5 jaar	4,50%	18-Jan-2026

9.3 Termijndeposito's Banco di Caribe

<i>Kortlopende gedeelte</i>	Hoofdsom	Looptijd	Interest %	Vervaldatum
	400.000	6 mnd.	2,00%	24-Jan-2024

De effecten staan ter vrije beschikking aan de Stichting.

10 Liquide middelen

De liquide middelen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
Banken	584.341	2.201.493
	<u>584.341</u>	<u>2.201.493</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de Stichting.

11 Oprichtingskapitaal

Het oprichtingskapitaal bedraagt conform de statuten Afl. 100, =

12.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve in het boekjaar is als volgt:

	<i>Vastgoedbelegging</i>
<i>Stand per 1 januari 2022</i>	-
Gevormde herwaarderingsreserves via overige reserves	-
<i>Stand per 31 december 2022</i>	-
Gevormde herwaarderingsreserves via overige reserves	356.264
<i>Stand per 31 december 2023</i>	<u>356.264</u>

12.2 Garantievermogen

Het verloop van het Garantievermogen in het boekjaar is als volgt:

	<i>Garantievermogen</i>
<i>Stand per 1 januari 2022</i>	12.266.510
Mutatie Garantievermogen	397.295
<i>Stand per 31 december 2022</i>	<u>12.663.805</u>
Mutatie garantievermogen	525.478
Gevormde herwaarderingsreserve	-356.264
<i>Stand per 31 december 2023</i>	<u>12.833.019</u>

Conform de Statuten artikel 18.1 en 18.2 dient de solvabiliteit van de Stichting (zijnde het Garantievermogen uitgedrukt in een percentage van de uitstaande garantieverplichtingen) statutair minimaal 10% te bedragen. Wanneer de solvabiliteit van de Stichting hoger is dan 15% mag het zogenaamde rendementssurplus worden aangewend ter dekking van de exploitatiekosten. Voor 2023 is gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Indien de solvabiliteit van de Stichting bepaald wordt op basis van de Garantievermogen gedeeld door het totaalbedrag aan garantieverplichtingen zoals aangegeven in de Statuten wordt de solvabiliteit als volgt berekend:

$$\frac{\text{Garantievermogen}}{\text{Garantieverplichting}} = \frac{12.833.019}{15.507.204} \times 100\% = \frac{\mathbf{2023}}{83\%}$$

$$\frac{\text{Garantievermogen}}{\text{Garantieverplichting}} = \frac{12.663.805}{13.517.992} \times 100\% = \frac{\mathbf{2022}}{93\%}$$

Indien de solvabiliteit van de Stichting bepaald wordt op basis van de Stichtingsvermogen gedeeld door het totaalbedrag aan garantieverplichtingen wordt de solvabiliteit als volgt berekend:

$$\frac{\text{Stichtingsvermogen}}{\text{Garantieverplichting}} = \frac{15.589.383}{15.507.204} \times 100\% = \frac{\mathbf{2023}}{101\%}$$

$$\frac{\text{Stichtingsvermogen}}{\text{Garantieverplichting}} = \frac{15.063.905}{13.517.992} \times 100\% = \frac{\mathbf{2022}}{111\%}$$

13 Langlopende schulden

		<i>Vooruitontvangen garantieprovisies</i>	<i>Vooruitontvangen Administratiekosten</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari 2022		1,111,148	480,499	1,591,647
Garanties 2021 akte passering in 2022	17,370		7,398	
Garanties 2022 akte passering in 2022	<u>148,409</u>		<u>52,047</u>	
Ontvangsten in het boekjaar		165,779	59,445	225,224
<i>Vervroegde beëindiging garanties in 2021</i>		(123,646)	(54,892)	(178,538)
<i>Vervroegde beëindiging garanties 2022</i>		<u>(74,164)</u>	<u>(30,168)</u>	<u>(104,332)</u>
Stand per 31 december 2022		1,079,117	454,884	1,534,001
Kortlopend deel dat in 2023 vervalt		<u>(250,524)</u>	<u>(102,683)</u>	<u>(353,207)</u>
Langlopend deel per 31 december 2022		828,593	352,201	1,180,794
Stand per 1 januari 2023		828,593	352,201	1,180,794
Garanties 2022 akte passering in 2023	51,706		16,627	
Garanties 2023 akte passering in 2023	<u>380,662</u>		<u>115,771</u>	
Ontvangsten in het boekjaar		432,368	132,398	564,766
Stand per 31 december 2023		1,260,961	484,599	1,745,560
<i>Correctie voorgaande jaren</i>		(2,277)	(1,084)	(3,361)
<i>Vervroegde beëindiging garanties in 2023</i>		<u>(64,314)</u>	<u>(26,778)</u>	<u>(91,092)</u>
		1,194,370	456,737	1,651,107
Kortlopend deel dat in 2024 vervalt		<u>(246,180)</u>	<u>(97,099)</u>	<u>(343,279)</u>
Langlopend deel per 31 december 2023		948,190	359,638	1,307,828

14 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

		2023	2022
Vooruitontvangen garantieprovisies	246.180	<u>250.524</u>	<u>250.524</u>
Vooruit ontvangen administratiekosten	<u>97.099</u>	<u>102.683</u>	<u>102.683</u>
		343.279	353.207
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.894	3.708	3.708
Vooruitontvangen bedragen	39.540	36.806	36.806
Overige schulden en overlopende passiva	<u>163.893</u>	<u>97.352</u>	<u>97.352</u>
		<u>209.327</u>	<u>137.866</u>
		552.606	491.073

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

14.1 Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende passiva kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Professionele kosten	74.217	80.719
Af te dragen sociale lasten	14.956	14.644
Overige nog te betalen schulden	74.720	1.989
	<u>163.893</u>	<u>97.352</u>

15 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

15.1 (Meerjarige) financiële verplichtingen

De Stichting heeft een verplichting voor het gebouw te Sabana Blanco 68-B en het gebouw te Sabana Blanco 71 met betrekking tot de erfpachtcanon. Deze zijn als volgt:

- Financiële verplichtingen, kleiner dan 1 jaar:	20.756
- Financiële verplichtingen, tussen 1 en 5 jaar:	83.024
- Financiële verplichtingen, groter dan 5 jaar:	989.634

De verplichtingen uit hoofde van een operationele lease voor een auto en een kopieermachine kunnen als volgt worden aangegeven:

Auto

- Financiële verplichtingen, kleiner dan 1 jaar:	5.940
- Financiële verplichtingen, tussen 1 en 5 jaar:	17.820

Kopieermachine

- Financiële verplichtingen, kleiner dan 1 jaar:	1.760
- Financiële verplichtingen, tussen 1 en 5 jaar:	-

15.2 Garantieverplichtingen

Voor de garantieverplichtingen wordt verwezen naar de toelichting onder paragraaf 1.2.

16 Lonen, salarissen en sociale lasten

	2023	2022
Salarissen	438.507	500.947
Sociale lasten	77.099	60.139
Pensioenlasten	37.343	46.187
Overige personeelskosten	16.810	41.627
	<u>569.759</u>	<u>648.900</u>

17 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

	2023	2022
Software, computer & printer	2.768	34.623
Gebouwen	10.915	10.818
Meubilair & inventaris	10.080	9.732
	<u>23.763</u>	<u>55.173</u>

18 Huisvestingskosten

	2023	2022
Schoonmaakkosten	24.835	22.640
Water en elektriciteit	13.313	11.939
Reparatie en onderhoud gebouwen	5.014	5.343
Verzekering gebouwen	2.907	2.907
Beveiligingskosten	2.379	2.379
Overige huisvestingskosten	2.991	5.207
	<u>51.439</u>	<u>50.403</u>

19 Kantoorkosten

	2023	2022
Reparatie en onderhoud	21.643	21.195
Kantoorbenodigdheden	6.663	7.858
Telecommunicatiekosten	8.518	6.762
Huur kopieermachine	2.054	2.205
	<u>38.878</u>	<u>38.020</u>

20 Algemene kosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Professionele kosten	120.703	110.342
Administratiekosten	1.529	948
Representatie	14.651	3.623
Kosten effecten	11.339	12.555
Bankkosten	20.168	3.154
Leaseauto	19.199	14.859
Reclamekosten	1.830	7.440
Abonnementen en contributies	294	821
Overige algemene kosten	4.598	820
	<u>194.311</u>	<u>154.562</u>

21 Gemiddeld aantal medewerkers

Gedurende het jaar 2023 waren 4 werknemers in dienst van de Stichting op basis van een volledig dienstverband.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aantal medewerkers in dienst	4	4

22 LNT-verantwoording

Wegens het ontbreken van nadere regels krachtens de Landsverordening Normering Topinkomens (“LNT”), kan de Stichting FNGV geen LNT-verantwoording toelichten in haar jaarrekening in overeenstemming met en krachtens de LNT-bepalingen. Dit is aan de Stichting FNGV bevestigd door middel van een brief van de Minister van Financiën en Cultuur, met als onderwerp “Overgangperiode LNT”, referentie “MinFIC-23/2506” en gedateerd 28 februari 2023. De overige LNT-bepalingen die sinds 1 augustus 2022 gelden, blijven geheel van toepassing gedurende deze overgangperiode. Tot en met de datum van deze jaarrekening, is nog geen update ontvangen waardoor de bovengenoemde nog van toepassing is.

Overige gegevens - Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het Bestuur van Stichting Fondo Nacional di Garantia pa Vivienda

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening van Stichting Fondo Nacional di Garantia pa Vivienda ("de Stichting") gecontroleerd, die bestaat uit de balans per 31 december 2023, de exploitatierekening en het kasstroomverzicht over 2023, en de toelichtingen op de balans en exploitatierekening.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Stichting op 31 december 2023 en van het resultaat en de kasstromen over 2023 in overeenstemming met de Nederlandse Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met de internationale controlestandaarden. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie *Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening*. Wij zijn onafhankelijk van de Stichting zoals vereist in de *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code)* van de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA). Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming de Nederlandse Richtlijnen voor de jaarrverslaggeving voor kleine rechtspersonen. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

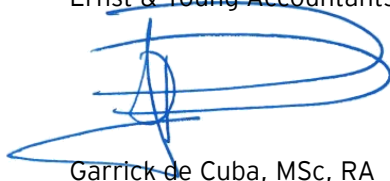
Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de internationale controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Oranjestad, 24 juni 2024
12063853 096/gdc/vg

Ernst & Young Accountants



Garrick de Cuba, MSc, RA