



STICHTING FONDO NACIONAL DI GARANTIA PA VIVIENDA

JAARREKENING 2021

## Inhoudsopgave

- 1 Balans per 31 december 2021 / 3
- 2 Exploitatierkening over 2021 / 4
- 3 Kasstroomoverzicht over 2021/ 5
- 4 Toelichting op de Balans en Exploitatierkening / 6
- 5 Overige gegevens – Controleverklaring / 24

## Balans per 31 december 2021

Na resultaatbestemming, bedragen in Arubaanse florins

<b>ACTIVA</b>	Ref	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Vaste activa</b>			
Immateriële vaste activa	5	30.761	61.243
Materiele vaste activa	6	481.508	494.299
Vastgoedbelegging	7	3.361.315	2.926.026
Effecten	9	9.879.000	9.179.000
		<u>13.752.584</u>	<u>12.660.568</u>
<b>Vlottende activa</b>			
Vorderingen	8	273.441	319.959
Effecten	9	1.800.000	2.750.000
Liquide middelen	10	1.042.752	1.186.652
		<u>3.116.193</u>	<u>4.256.611</u>
		<u><u>16.868.777</u></u>	<u><u>16.917.179</u></u>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Vermogen</b>			
Oprichtingskapitaal	11	100	100
Aanvullend gestort kapitaal		2.400.000	2.400.000
Garantievermogen	12	12.266.510	11.981.329
		<u>14.666.610</u>	<u>14.381.429</u>
<b>Langlopende schulden</b>	13	1.591.647	1.894.477
<b>Kortlopende schulden</b>	14	610.520	641.273
		<u>16.868.777</u>	<u>16.917.179</u>

## Exploitatierkening over 2021

	Ref	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Baten</b>			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		595.536	651.756
Opbrengsten garantieprovisie		395.185	420.319
Bijdrage voor administratiekosten		153.273	159.346
Huuropbrengsten		6.000	5.400
Overige baten		745	1.680
<b>Totaal baten</b>		<u>1.150.739</u>	<u>1.238.501</u>
<b>Lasten</b>			
Lonen, salarissen en sociale lasten	16	570.052	517.939
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	17	55.871	52.693
Huisvestingskosten	18	47.589	46.395
Kantoorkosten	19	37.484	44.442
Algemene kosten	20	154.562	175.881
<b>Totaal lasten</b>		<u>865.558</u>	<u>837.350</u>
		285.181	401.151
<b>Exploitatieresultaat</b>		<u><u>285.181</u></u>	<u><u>401.151</u></u>

## Kasstroomoverzicht over 2021

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Exploitatieresultaat	285.181	401.151
Aanpassingen voor:		
Afschrijving in immateriële en materiele vaste activa	55.871	52.693
	<u>55.871</u>	<u>52.693</u>
Verandering en in werkkapitaal:		
Debiteuren en overige vorderingen	46.520	33.793
Overlopende passiva	-302.831	-229.363
Kortlopende schulden	-30.754	-43.947
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>-287.065</u>	<u>-239.517</u>
	<u>53.987</u>	<u>214.327</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b><u>53.987</u></b>	<b><u>214.327</u></b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in immateriële en materiele vaste activa	-12.598	-30.197
Investerings in vastgoedbeleggingen	-435.289	-22.753
Investerings in effecten	-2.500.000	-1000.000
Vervallen termijn deposito's	2.750.000	1.257.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-197.887</u>	<u>204.050</u>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Aflossing langlopende schulden en bankkrediet	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Toename/(afname) geldmiddelen</b>	<b><u>-143.900</u></b>	<b><u>-418.377</u></b>
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:		
<b>Stand per 1 januari</b>		
Liquide middelen	1.186.652	768.275
Direct opeisbare deposito's	1.800.000	2.750.000
Mutatie boekjaar	-143.900	418.377
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>2.842.752</u></b>	<b><u>3.936.652</u></b>

De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor presentatiedoeleinden.

## Toelichting op de balans en exploitatierekening

### *1 Algemene toelichting*

#### *1.1 Algemeen*

Deze jaarrekening is opgesteld op 2 februari 2022 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 2021

Sinds de uitbraak van de COVID-19 pandemie in 2020 blijft de Stichting een aanzienlijke daling ervaren in het afgeven van nieuwe garanties.

In 2021 werden een gering aantal van 38 nieuwe garantieaanvragen goedgekeurd tegenover 64 aanvragen in 2020 en 150 aanvragen in 2019. De verdere daling van de garantieaanvragen heeft geen directe impact op de jaarrekening van de Stichting, omdat de in de exploitatierekening opgenomen opbrengsten, het vervallen gedeelte zijn van de vooruitontvangen provisies in voorgaande jaren. Toch laat de exploitatierekening in 2021 een nettowinst zien van 285K wat een daling is van 29% ten opzichte van 2020. Deze daling hangt vooral samen met een daling in de rentebaten en soortgelijke opbrengsten en een stijging in de lasten. De daling in de rentelasten is te wijten aan het feit dat de vervallen beleggingen niet volledig werden herbelegd met als doel om vervallen termijndeposito's liquide te houden om aan mogelijke claims te kunnen voldoen en om het renovatieproject te kunnen financieren.

De Stichting heeft rekening gehouden met een weloverwogen hoeveelheid garantieclaims die mogelijk dreigden te volgen door de massale werkloosheid, vooral in de horeca en toerimesector in 2020 en 2021. Tot eind 2021 heeft de Stichting geen aanspraken ontvangen die voortvloeien uit de garantieverplichtingen. Voor het jaar 2022 zal de Stichting de ontwikkelingen 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. Als gevolg van minder nieuwe garantieverplichtingen in 2020 en 2021 daalde de garantieverplichting van de stichting van 19,2 mln. naar 15,8 mln. eind 2021. Hierdoor steeg de solvabiliteit op basis van de Reserve Garantiefonds naar 77% en de solvabiliteit op basis van het stichtingsvermogen naar 93%.

De eerste fase van het renovatieproject Casco van het gebouw is gestart in augustus 2021 en is in maart 2022 afgerond. De tweede en derde fase van het project gaan in 2022 verder.

Alhoewel de daling van het aantal aanvragen geen onmiddellijke impact heeft op de jaarrekening van de Stichting, zal het wel een impact hebben op lange termijn, aangezien de kasstromen van de vooruitontvangen garantieprovisies worden gebruikt voor investeringsdoeleinden om de operationele activiteiten te financieren.

Gezien de laatste ontwikkelingen analyseert de Stichting momenteel hoe haar inkomstenstroom kan worden vergroot door wijzigingen aan te brengen in haar strategie en te zoeken naar de 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.



### **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 waardeverminderingsverlies 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.

Gekochte, rentedragende obligaties en termijndeposito's worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien de reële waarde van een dergelijk individueel effect onder de (geamortiseerde) kostprijs komt, wordt de waardevermindering direct verwerkt ten laste van de exploitatierkening. Voor rentedragende effecten vindt verwerking van de rentebaten plaats tegen de effectieve rentemethode.

Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan effecten die na eerste verwerking worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van de waardeveranderingen via de exploitatierkening worden rechtstreeks in de exploitatierkening verwerkt.

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 historische kosten (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs) verminder met cumulatieve afschrijvingen en bijzonder waardeverminderingen. De vastgoedbeleggingen worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur.

Uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau ten gunste van de rechtspersoon zullen komen. Alle overige uitgaven na eerste verwerking worden als kosten verwerkt in de periode waarin zij zich voordoen.

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.

### *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 verwachtte 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 bestemmingsreserve Garantiefonds 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 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 de komende boekjaar, overgeboekt naar kortlopende schulden. In het betreffende boekjaar worden deze vervallen provisijs 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.

### *3.10 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*

Opbrengsten garantieprovisies betreffen ontvangen garantieprovisies van geldnemers en geldgevers en worden aangewend ter betaling van garanties, dit onder bepaalde voorwaarden geregeld in de Statuten. Opbrengsten garantieprovisies worden in de exploitatierekening verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben.

#### *4.2.4 Bijdragen voor administratiekosten*

Verantwoording van bijdragen voor administratiekosten van lopende garanties die zijn afgesloten voor 1 januari 2009, worden in rekening gebracht en als opbrengst verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben.

Met ingang van 1 januari 2017 zijn de 'Algemene voorwaarden van de garantieovereenkomst of borgtocht tussen de Stichting en kredietinstellingen op Aruba' gewijzigd. Deze wijziging heeft in het bijzonder betrekking op het artikel 3, lid 3 van deze algemene voorwaarden, waarin de betaling van administratiekosten is geregeld:

#### Artikel 3.2:

Voor alle garanties die voor 1 januari 2009 zijn verstrekt, is gedurende de looptijd van de garantie, de geldnemer aan de Stichting een bedrag van Afl. 14, - per maand verschuldigd voor administratiekosten. Dit bedrag wordt maandelijks vrij van transactiekosten door de geldgever geïnd en op maandbasis op een bankrekening van de Stichting gestort.

#### Artikel 3.3:

Voor alle garanties die na 1 januari 2017 zijn verstrekt, is gedurende de looptijd van de garantie, de geldnemer aan de Stichting een bedrag van Afl. 18, - (tot en met 2016: Afl. 14, -) per maand verschuldigd voor de administratiekosten. Het totaal verschuldigd bedrag aan administratiekosten gedurende de garantieperiode wordt gekapitaliseerd en dient vooraf bij het passeren van notariële akte door de geldgever aan de Stichting te worden afgedragen onder toekenning van een disconto van 3%.

#### 4.2.5 Huuropbrengsten

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

#### 4.2.6 Opbrengst effecten

De opbrengst effecten 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.

Kasstroomen 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>2021</u>	<u>2020</u>
Boekwaarden per 1 januari	61.243	85.591
Investerings	-	6.491
Afschrijvingen	-30.482	-30.839
Boekwaarden per 31 december	<u>30.761</u>	<u>61.243</u>

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>Applicatie software en maatwerk 2021</u>	<u>Applicatie software en maatwerk 2020</u>
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	162.522	156.031
Cumulatieve afschrijvingen	-101.279	-70.440
<b>Boekwaarden</b>	<u>61.243</u>	<u>85.591</u>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	-	6.491
Afschrijvingen	-30.482	-30.839
<b>Saldo</b>	<u>-30.482</u>	<u>-24.348</u>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	162.522	162.522
Cumulatieve afschrijvingen	-131.761	-101.279
<b>Boekwaarden</b>	<u>30.761</u>	<u>61.243</u>
<b>Afschrijvingspercentages</b>	33%	33%

## 6 Materiële vaste activa

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Boekwaarden per 1 januari	494.299	492.445
Investeringsen	12.598	23.705
Desinvesteringen	-2.280	-
Afschrijvingen	-23.107	-21.851
Boekwaarden per 31 december	481.508	494.299

Het verloop van deze post is als volgt:

	<b>Bedrijfs- Gebouwen</b>	<b>Meubilair / inventaris</b>	<b>Computer &amp; printers</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand per 1 januari 2021</b>				
Verkrijgingsprijzen	584.442	97.510	34.773	716.725
Cumulatieve afschrijvingen	-132.205	-65.987	-24.233	-222.426
<b>Boekwaarden</b>	452.237	31.523	10.540	494.299
<b>Mutaties</b>				
Investeringsen	-	12.598	-	12.598
Desinvestering	-	-955	-1.325	-2.280
Afschrijving op desinvesteringen	-	129	442	571
Afschrijvingen	-10.520	-8.565	-4.593	-23.678
<b>Saldo</b>	-10.520	3.207	-5.476	-12.789
<b>Stand per 31 december 2021</b>				
Verkrijgingsprijzen	584.437	109.153	33.450	727.041
Cumulatieve afschrijvingen	-142.725	-74.423	-28.384	-245.533
<b>Boekwaarden</b>	441.712	34.730	5.066	481.508
<b>Afschrijvingspercentages</b>	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 m<sup>2</sup>, 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. Het gebouw bevindt zich in een renovatiestadium welke uit drie fases bestaat. De eerste fase, de Casco verbouwing, is in augustus 2021 geïnitieerd en is in maart 2022 opgeleverd. In 2022 staat de 2<sup>de</sup> en de 3<sup>de</sup> fase van de verbouwing gepland. Aangezien het gebouw in een renovatiestadium bevindt, heeft geen afschrijving plaatsgevonden. Afschrijving zal aanvangen wanneer het gebouw beschikbaar is voor het beoogde gebruik.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Boekwaarde begin boekjaar	2.926.026	2.903.273
Investing 1 <sup>ste</sup> fase Casco verbouwing	435.289	22.753
Boekwaarde einde boekjaar	3.361.315	2.926.026

Het erfpachtrecht bedraagt Afl. 18.396 en heeft betrekking op een perceel domeingrond groot 6.132 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend met C-664-32. Het erfpachtrecht heeft een looptijd van 60 jaar en loopt van 30 augustus 2017 tot 30 augustus 2077.

## 8 Vorderingen

### 8.1 Algemeen

De vorderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Debiteuren	911	14.443
Overige vorderingen en overlopende activa	272.528	305.516
	273.439	319.959

### 8.2 Debiteuren

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Garantieprovisie geldgevers	589	971
Garantieprovisie geldnemers	-	9.418
Nog te ontvangen bijdrage administratiekosten	322	4.324
	911	14.443

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>2021</u>	<u>2020</u>
Te ontvangen interest deposito's en obligaties	269.413	299.213
Overige vorderingen	3.115	6.303
	272.528	305.516



## 9 Effecten

De effecten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>Langlopende gedeelte</i>		
Obligatielening Land Aruba	8.379.000	9.179.000
Termijndeposito's Volkskredietbank van Aruba	1.500.000	-
	<u>9.879.000</u>	<u>9.179.000</u>
<i>Kortlopende gedeelte</i>		
Obligatielening Land Aruba	800.000	500.000
Termijndeposito's Volkskredietbank van Aruba	-	2.250.000
Termijndeposito's Aruba Bank NV	1.000.000	-
	<u>1.800.000</u>	<u>2.750.000</u>

### 9.1 Obligatielening Land Aruba

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

<i>Langlopende gedeelte</i>	<b>Hoofdsom</b>	<b>Looptijd</b>	<b>Interest %</b>	<b>Vervaldatum</b>
	300.000	12 jaar	5,15%	22-Jun-2023
	1.000.000	13 jaar	5,45%	21-Dec-2024
	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%	27-Sep-2027
	<u>8.379.000</u>			

<i>Kortlopende gedeelte</i>	<b>Hoofdsom</b>	<b>Looptijd</b>	<b>Interest %</b>	<b>Vervaldatum</b>
	800.000	12 jaar	5.25%	28 Dec 2022

### 9.2 Termijndeposito's Volkskredietbank van Aruba

<i>Langlopende gedeelte</i>	<b>Hoofdsom</b>	<b>Looptijd</b>	<b>Interest %</b>	<b>Vervaldatum</b>
	1.500.000	5 jaar	4.50%	18-Jan-2026

### 9.3 Termijndeposito's Aruba Bank NV

<i>Kortlopende gedeelte</i>	<b>Hoofdsom</b>	<b>Looptijd</b>	<b>Interest %</b>	<b>Vervaldatum</b>
	500.000	6 mnd.	1.15%	27-jan-2022
	500.000	3 mnd.	1.15%	1-feb-2022

De effecten staan ter vrije beschikking aan de Stichting.

## 10 Liquide middelen

De liquide middelen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banken	1.042.753	1.186.652
	1.042.753	1.186.652

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de Stichting.

## 11 Oprichtingskapitaal

Het oprichtingskapitaal bedraagt conform de statuten Afl. 100, =

## 12 Garantievermogen

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

	<i><b>Garantie- vermogen</b></i>
<i>Stand per 1 januari 2020</i>	11.580.178
Mutatie Garantievermogen 2020	401.151
<i>Stand per 31 december 2020</i>	11.981.329
Mutatie Garantievermogen 2021	285.181
<i>Stand per 31 december 2021</i>	12.266.510

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 2021 is gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Voor het boekjaar 2021 is het Garantievermogen en de reserve Exploitatie Resultaat samengevoegd en zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

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:

$$\frac{\text{Garantievermogen}}{\text{Garantieverplichting}} = \frac{12.266.510}{15.841.302} \times 100\% = \frac{\mathbf{2021}}{77\%}$$

$$\frac{\text{Garantievermogen}}{\text{Garantieverplichting}} = \frac{11.981.329}{19.242.925} \times 100\% = \frac{\mathbf{2020}}{62\%}$$

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:

$$\frac{\text{Stichtingsvermogen}}{\text{Garantieverplichting}} = \frac{14.666.610}{15.841.302} \times 100\% = \frac{\mathbf{2021}}{93\%}$$

$$\frac{\text{Stichtingsvermogen}}{\text{Garantieverplichting}} = \frac{14.381.429}{19.242.925} \times 100\% = \frac{\mathbf{2020}}{75\%}$$

### 13 Langlopende schulden

	Vooruitontvangen garantieprovisies	Vooruitontvangen Administratiekosten	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2020</b>	<b>1.499.367</b>	<b>624.473</b>	<b>2.123.840</b>
Garanties 2019 akte passering in 2020	77.621	35.678	
Garanties 2020 akte passering in 2020	135.230	53.595	
Totaal ontvangsten in het boekjaar	212.851	89.273	302.124
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>1.712.218</b>	<b>713.746</b>	<b>2.425.964</b>
Kortlopend deel dat in 2021 vervalt	-382.642	-148.845	-531.487
Langlopend deel per 31 december 2020	1.329.576	564.901	1.894.477
<b>Stand per 1 januari 2021</b>	<b>1.329.576</b>	<b>564.901</b>	<b>1.894.477</b>
<b>Ontvangsten in het jaar 2021</b>			
Garanties 2020 akte passering in 2021	94.768	17.350	
Garanties 2021 akte passering in 2021	41.972	38.962	
Totaal ontvangsten in het boekjaar	136.740	56.312	193.052
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>1.466.316</b>	<b>621.213</b>	<b>2.087.529</b>
Kortlopend deel dat in 2022 vervalt	-355.168	-140.714	-495.882
<b>Langlopend deel per 31 december 2021</b>	<b>1.112.632</b>	<b>480.305</b>	<b>1.591.647</b>

### 14 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

		2021	2020
Vooruitontvangen garantieprovisies	355.168	382.642	
Vooruit ontvangen administratiekosten	140.714	148.845	
		495.882	531.487
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.235	9.141	
Vooruitontvangen bedragen	35.643	34.420	
Overige schulden en overlopende passiva	73.760	66.225	
		114.638	109.786
		610.520	641.273

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>2021</u>	<u>2020</u>
Professionele kosten	76.674	48.863
Af te dragen sociale lasten	3.624	12.642
Overige nog te betalen schulden	-6.538	4.720
	<u>73.760</u>	<u>66.225</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 erfpacht belastingen. 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:	1.031.147

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:	19.318
- Financiële verplichtingen, tussen 1 en 5 jaar:	57.954

##### *Kopieermachine*

- Financiële verplichtingen, kleiner dan 1 jaar:	1.920
- Financiële verplichtingen, tussen 1 en 5 jaar:	3.840

##### 15.2 Garantieverplichtingen

Voor de garantieverplichtingen wordt verwezen naar de toelichting onder paragraaf 1.2

### **16 Lonen, salarissen en sociale lasten**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salarissen	419.935	389.643
Sociale lasten	56.416	57.379
Pensioenlasten	35.974	35.269
Overige personeelskosten	57.727	35.648
	<u>570.052</u>	<u>517.939</u>

### **17 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gebouwen	10.521	10.521
Software, computer & printer	35.959	34.820
Meubilair & inventaris	9.391	7.352
	<u>55.871</u>	<u>52.693</u>

### **18 Huisvestingskosten**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Schoonmaakkosten	24.162	19.234
Water en elektriciteit	12.182	7.784
Reparatie en onderhoud gebouwen	3.218	11.071
Verzekering gebouwen	2.907	2.907
Beveiligingskosten	2.379	2.504
Overige huisvestingskosten	2.741	2.895
	<u>47.589</u>	<u>46.395</u>

### **19 Kantoorkosten**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Reparatie en onderhoud	25.369	31.378
Kantoorbenodigdheden	5.406	5.897
Telecommunicatiekosten	6.709	7.167
	<u>37.484</u>	<u>44.442</u>

## 20 Algemene kosten

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Professionele kosten	110.342	115.201
Administratiekosten	948	1.023
Representatie	3.623	6.526
Kosten effecten	12.555	31.626
Bankkosten	3.154	2.911
Leaseauto	14.859	15.504
Reclamekosten	7.440	2.620
Abonnementen en contributies	821	200
Overige algemene kosten	820	270
	<u>154.562</u>	<u>175.881</u>

## 21 Gemiddeld aantal medewerkers

Gedurende het jaar 2021 waren 4 werknemers in dienst van de Stichting op basis van een volledig dienstverband.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aantal medewerkers in dienst	<u>4</u>	<u>4</u>

## 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 2021, de exploitatierekening en het kasstroomverzicht over 2021, en de toelichtingen op de balans en exploitatierekening.

Naar ons oordeel geeft de aangehechte jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Stichting op 31 december 2021 en van het resultaat en de kasstromen over 2021 in overeenstemming met de Nederlandse Richtlijnen voor de jaarrverslaggeving 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) van de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels. 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

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 gerede 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, 17 juni 2022  
12063853 058/gdc/vg

Ernst & Young Accountants



Garrick de Cuba, MSc, RA