

WONINGBOUWVERENIGING UTRECHT

JAARREKENING

VERSLAGJAAR 2019

BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(voor bestemming resultaat)

ACTIVA	31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA		
	€	€
VASTGOEDBELEGGINGEN ref. 1		
DEAB vastgoed in exploitatie	16.526.477	15.283.633
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>5.428.523</u>	<u>4.881.367</u>
	21.955.000	20.165.000
MATERIELE VASTE ACTIVA ref. 2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>10.546</u>	<u>12.083</u>
	10.546	12.083
FINANCIELE VASTE ACTIVA ref. 3		
Latente belastingvorderingen	<u>8.373</u>	<u>8.457</u>
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	21.973.919	20.185.540
VLOTTENDE ACTIVA		
Huurdebiteuren ref. 4	21.358	8.650
Overlopende activa ref. 5	1.415	485
Liquide middelen ref. 6	<u>138</u>	<u>302.921</u>
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	22.911	312.056
TOTAAL ACTIVA	<u><u>21.996.830</u></u>	<u><u>20.497.596</u></u>

PASSIVA		31-12-2019	31-12-2018
EIGEN VERMOGEN		€	€
Statutaire reserve	ref. 7	1.316	1.316
Herwaarderingsreserve	ref. 8	16.431.882	13.231.882
Overige reserves	ref. 9	1.552.953	2.013.865
Resultaat boekjaar		<u>1.932.826</u>	<u>2.739.088</u>
		19.918.977	17.986.151
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	ref. 10	1.506.968	1.681.903
Waarborgsommen		<u>1.349</u>	<u>1.349</u>
		1.508.317	1.683.252
KORTLOPENDE SCHULDEN	ref. 11		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		174.955	166.537
Schulden aan kredietinstellingen		220.229	0
Schulden aan leveranciers		88.017	308.390
Vennootschapsbelasting		39.391	272.907
Overlopende passiva		<u>46.945</u>	<u>80.359</u>
		569.537	828.193
TOTAAL PASSIVA		<u><u>21.996.830</u></u>	<u><u>20.497.596</u></u>

WINST - EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2018 VOLGENS HET FUNCTIONEEL MODEL

		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	ref. 13	719.537	693.246
Opbrengsten servicecontracten	ref. 14	2.854	2.831
Overige baten	ref. 15	50	50
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	ref. 16	-46.701	-24.839
Lasten onderhoudsactiviteiten	ref. 17	-64.117	-43.736
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>611.623</u>	<u>627.552</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-52.167	-548.710
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.790.000	3.200.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	ref. 18	<u>1.737.833</u>	<u>2.651.290</u>
Overige organisatiekosten	ref. 19	-183.938	-201.364
Kosten leefbaarheid		-6.250	-4.912
Organisatiekosten en leefbaarheid		<u>-190.188</u>	<u>-206.276</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	ref. 20	0	0,00
Rentelasten en soortgelijke kosten	ref. 21	-57.035	-60.089
Saldo financiële baten en lasten		<u>-57.035</u>	<u>-60.089</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		<u>2.102.233</u>	<u>3.012.476</u>
Belastingen	ref. 22	-169.407	-273.388
RESULTAAT NA BELASTINGEN		<u>1.932.826</u>	<u>2.739.088</u>

KASSTROOMOVERZICHT 2018 VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2019	2018
	€	€
<i><u>Ontvangsten</u></i>		
Huurontvangsten	706.917	698.258
Onvangst servicecontracten	2.863	2.898
Overige bedrijfsontvangsten	50	50
Ontvangen voorschot vennootschapsbelasting	0	0
Totaal ontvangsten	<u>709.830</u>	<u>701.206</u>
<i><u>Uitgaven</u></i>		
Onderhoudsuitgaven	39.226	45.382
Overige bedrijfsuitgaven	202.171	176.046
Renteuitgaven	58.392	57.797
Verhuurdersheffing	32.728	32.024
Betaalde vennootschapsbelasting	402.907	380.002
Totaal uitgaven	<u>735.424</u>	<u>691.251</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>-25.594</u>	<u>9.955</u>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven materiële activa (investeringen)	330.901	240.089
Uitgaven overige investeringen	0	0
Kasstroom uit investerings activiteiten	<u>-330.901</u>	<u>-240.089</u>
Opname WSW geborgde leningen	0	600.000
Aflossing WSW geborgde leningen	-166.518	-159.010
Kasstroom uit financierings activiteiten	<u>-166.518</u>	<u>440.990</u>
Netto kasstroom boekjaar	<u>-523.012</u>	<u>210.856</u>
Liquide middelen 1 januari	302.921	92.065
Liquide middelen 31 december	-220.091	302.921
Toename respectievelijk afname geldmiddelen	<u>523.012</u>	<u>210.856</u>

TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

1. Algemeen

Woningbouwvereniging Utrecht is een woningcorporatie statutair gevestigd te Utrecht, Hobbemastraat 25. Woningbouwvereniging Utrecht is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zijn heeft specifieke toelating in de regio Utrecht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting. De exploitatie van onroerend goed van een specifiek complex monumentale woningen is de belangrijkste activiteit. Het Kamer van Koophandelnummer is 30039075.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet. Naast de Woningwet zijn ook de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels WNT 2019, Titel 9 Boek 2 BW alsmede Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving zoals uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving toegepast.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Wbv Utrecht zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

De waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. De jaarrekening is opgesteld volgens een bestendige gedragslijn.

2. Grondslagen voor de waardering activa en passiva

Vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

WBVU hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor haar woningen, omdat de huursom van de niet-DAEB tak meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. De waardering is uitgevoerd door Colliers International.

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2019, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woongelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingcomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het **doorexploteerscenario** veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteer met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Het **uitpondscenario** veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht.

In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

Macro economische parameters

Om marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2019 te kunnen berekenen moeten de te verwachten kasstromen vanaf 2020 in de DCF-berekening worden bepaald.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan.

De volgende parameters worden hierbij als volgt gehanteerd:

- prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische uitgangspunten :

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023 e.v
Prijsinflatie	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonkostenstijging	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,50%	3,50%	2,50%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	868	879	879	879
Beheerkosten per vhe	512	512	512	512
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	559	559	559	560
Verhuurdersheffing per vhe	1.220	1.242	1.242	1.187
Huurstijging boven inflatie	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurderving				
Mutatiekans bij doorexploteer	1,74%	1,71%	1,68%	1,64%
Disconteringsvoet	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Toelichting vrijheidsgraden

De toepassing van de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' actualisatie peildatum 31 december 2019 (bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) vereist een toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden. In onderstaand overzicht is per vrijheidsgraad toegelicht waarom is afgeweken van de basis versie van het waarderingshandboek.

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Er is gerekend met 3 maal een investeringsbedrag a € 500.000 in respectievelijk 2020,2023 en 2026. Deze bedragen zijn gebaseerd op de MJOP en een portefeuillebeleidsdocument van Woningbouwvereniging Utrecht.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence). Dit geeft een betere weergave van de werkelijke situatie dan de modelmatige berekende eindwaarden. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Taxateur heeft de exit-yield handmatig ingeschat op basis van ervaring met soortgelijke complexen in relatie tot realistische output-parameters in lijn met market evidence. Dit geeft een betere weergave van de werkelijke situatie dan de modelmatige berekende eindwaarden.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door taxateur. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is door taxateur ingeschat op basis van ervaring met vergelijkbare complexen en deels op basis van de historische mutatiegraad van het getaxeerde complex conform opgave Woningbouwvereniging Utrecht. De verkoopmutatiegraad is door taxateur voor de 15-jarige DCF-periode ingeschat op 50% van de mutatiegraad bij doorexpluiten omdat dit een beter beeld geeft dan de afoming in de basis versie. Er is hierbij rekening gehouden met het aantal woningen dat muteert in combinatie met de kans dat dit een vrije sectorwoning betreft. De aanvangsleegstand van 2 vrije sector woningen is hierbij gunstig van invloed op marktwaarde omdat deze gelijk kunnen worden verkocht. Daarnaast heeft een belegger de mogelijkheid om de woningen te koop aan te bieden aan de zittende huurders om zo de mutatiegraad te versnellen.
(Achterstallig) onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de gefixeerde onderhoudsnormen in de basis versie. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de huurwoning (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2019. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij Woningbouwvereniging Utrecht.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Het getaxeerde complex is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Utrecht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Noemenswaardige bepaling is de geschatte meerwaardeafdracht welke is ingerekend bij de verkoop van individuele woningen (uitponden). Conform de Handboekmethodiek worden de woningen fractioneel uitgepond, vanwege de erfpachtbestemming is het aantal te verkopen woningen cumulatief gemaximeerd op 19 woningen.
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basis versie.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegeelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Utrecht en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningbouwvereniging Utrecht. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Aftopping van de markthuren op de liberalisatiegrens (€ 720,42), vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De huur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met betrekking tot de eigen beheerkosten veronderstellen wij dat deze gelijk is aan de voorgeschreven norm conform de Handboekmethodiek.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Woningbouwvereniging Utrecht heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Per 31 december 2019 is in totaal € 18,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 15,8 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 15,75 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbouwvereniging Utrecht. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal het vastgoed in exploitatie niet vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

Latente belastingvordering

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

De latente vorderingen- of verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De banksaldi zijn direct opeisbaar.

Overige schulden en overlopende passiva

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

3. Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

Als baten worden die bedragen verantwoord die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren (gerealiseerd); als lasten die bedragen die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren (voorzienbaar).

De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke voor de samenstelling van de balans zijn toegepast.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

De directe lasten bestaan uit overige organisatiekosten toegerekend aan de operationele exploitatieactiviteiten verhuur en onderhoud.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder worden de kosten verantwoord ten behoeve van het cv onderhoud, schilderwerk, klachten- en mutatieonderhoud.

De lasten onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige organisatiekosten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, et cetera.

De lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Rentebaten en rentelasten

De rentebaten- en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Wbv Utrecht integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatname.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscale compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode wordt uitgegaan van de netto-kasstromen die invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

VASTGOEDBELEGGINGEN	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
1 Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie	€	€	€	€
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 01-01	15.283.633	12.891.763	4.881.367	4.073.237
Investerings/Initiele verkrijgingen	45.505	434.144	6.661	114.566
Winsten of verliezen agv aanpassingen naar marktwaarde	1.197.339	1.957.726	540.495	693.564
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 31-12	<u>16.526.477</u>	<u>15.283.633</u>	<u>5.428.523</u>	<u>4.881.367</u>

De som van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 18.221.882.
De totale WOZ-waarde van de panden bedraagt ultimo boekjaar € 26.721.000.

Toelichting

Conform RJ 645 is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.
De marktwaarde is bepaald door een externe partij te weten: Colliers International.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De vereniging heeft 91 woningen in bezit.
Het onroerend goed is gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie (WSW).
Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde in verhuurde staat		21.955
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-1.170	
Betaalbaarheid (huren)	-1.280	
Kwaliteit (onderhoud)	-	
Beheer (beheerkosten)	-	
Subtotaal	-2.450	
Beleidswaarde		19.505

Per 31 december 2019 is in totaal € 18,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 16,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 15,75 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbouwvereniging Utrecht. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal het vastgoed in exploitatie niet vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

2 Verloopoverzicht onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening en inventaris

	Overig onroerende zaken		
	Inventaris	Totaal	
Boekwaarde 01-01	0	12.083	12.083
Investerings/correcties	0	0	0
Afschrijvingen	0	-1.537	-1.537
Boekwaarde 31-12	<u>0</u>	<u>10.546</u>	<u>10.546</u>

FINANCIELE VASTE ACTIVA

31-12-2019

31-12-2018

3 Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:

	€	€
Saldo begin boekjaar	8.457	8.126
terugname resp. vrijval	-84	331
Saldo einde boekjaar	<u>8.373</u>	<u>8.457</u>

Van de latente belastingvordering is € 6.092 binnen één jaar verrekenbaar.
De looptijd bedraagt per saldo 18 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA4 *Huurdebiteuren*

Huurdebiteuren	21.358	8.650
af: voorziening oninbaarheid	0	0
Totaal	<u>21.358</u>	<u>8.650</u>

Op de huurdebiteuren is geen voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht (v.j. € 0,-).
Ultimo 2019 bedraagt de huurachterstand 1,2% (v.j. 2,96%) van de te ontvangen netto-huur.

5 *Overlopende activa*

Vooruitbetaalde financieringslasten	485	485
Vooruitbetaalde energielasten	930	0
Totaal	<u>1.415</u>	<u>485</u>

6 *Liquide middelen*

Rabobank	<u>138</u>	<u>302.921</u>
----------	------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
EIGEN VERMOGEN		
7 <i>Statutaire reserve</i>	<u>1.316</u>	<u>1.316</u>
8 <i>Herwaarderingsreserve</i>		
Saldo begin boekjaar	13.231.882	11.531.882
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>3.200.000</u>	<u>1.700.000</u>
Saldo einde boekjaar	<u>16.431.882</u>	<u>13.231.882</u>

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve per 1 januari 2015 is uitgegaan van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het onroerend goed verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

9 <i>Overige reserves</i>	2019	2018
Saldo begin boekjaar	2.013.865	2.270.382
Resultaat voorgaand boekjaar	<u>-460.912</u>	<u>-256.517</u>
Saldo einde boekjaar	<u>1.552.953</u>	<u>2.013.865</u>

10 **LANGLOPENDE SCHULDEN**

Het verloop van de leningen is als volgt:

Saldo begin boekjaar	1.848.440	1.406.488
Opnamen	0	600.000
Aflossingen	<u>-166.518</u>	<u>-158.048</u>
Saldo einde boekjaar	1.681.922	1.848.440
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	<u>174.955</u>	<u>166.537</u>
Deel langlopend einde boekjaar	<u>1.506.968</u>	<u>1.681.903</u>

Van het restant van de leningen heeft een bedrag van € 644.977 een looptijd van meer dan vijf jaar.

Het agio van de leningen bedraagt afgerond € 1.000 ultimo balansdatum en het disagio € 102.000.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2019 € 852 miljoen.

Voor de totale leningportefeuille is borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen in het boekjaar bedraagt 2,45% (vj 3,80%)

De rentevoet van de verschillende leningen ligt tussen de 0,3% en de 5,7%.

11 **KORTLOPENDE SCHULDEN**

Aflossingsverplichtingen langlopende leningen

Langlopende leningen	<u>174.955</u>	<u>166.537</u>
	<u>174.955</u>	<u>166.537</u>

Schulden aan kredietinstellingen

Rabobank	<u>220.229</u>	<u>0</u>
	<u>220.229</u>	<u>0</u>

De vereniging heeft een kredietfaciliteit van € 250.000.

Schulden aan leveranciers

Onderhoudsfacturen	32.801	7.910
Overig	<u>55.216</u>	<u>300.480</u>
	<u>88.017</u>	<u>308.390</u>

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>39.391</u>	<u>272.907</u>
	<u>39.391</u>	<u>272.907</u>

Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	5.374	7.597
Vooruitontvangen huur	15.832	15.744
Transitoria credit overig	25.740	57.018
	<u>46.945</u>	<u>80.359</u>

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Woningbouwvereniging Utrecht heeft als WSW-deelnemer een obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Pas wanneer het risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw onvoldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt een beroep gedaan op deze obligoverplichting
Per 31 december 2019 bedraagt de obligoverplichting 3,85% van de som van de schuldrestanten van de geborgde leningen, ofwel € 35.879

OVERIGE INFORMATIE

Gedurende 2019 waren geen werknemers in dienst bij de vereniging (2018:0).

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

	2019	2018
	€	€
OPBRENGSTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
13 HUREN		
Te ontvangen netto huur	747.341	725.001
Af: huurderwing wegens leegstand	-27.804	-31.755
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	0	0
<i>Totaal huren</i>	<u>719.537</u>	<u>693.246</u>
De huur is gewijzigd als gevolg van de huurverhoging per 1 juli van 2,1% en huurharmonisaties.		
14 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Leveringen en diensten	1.245	1.236
Contributie	1.608	1.595
<i>Totaal opbrengsten servicecontracten</i>	<u>2.854</u>	<u>2.831</u>
15 OVERIGE BATEN	<u>50</u>	<u>50</u>

LASTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

16 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		
Afschrijvingen	1.536	1536
Huisvestingskosten	6.489	6.626
Bestuurskosten	24.825	4.434
Verzekeringen	13.851	12.243
<i>Totaal verhuur en beheeractiviteiten</i>	<u>46.701</u>	<u>24.839</u>
In de lasten verhuur- en beheer is de vergoeding voor bestuursleden begrepen voor in totaal € 18.075. Hiervan betreft een bedrag van € 3.075 een nagekomen vergoeding voor het voorgaande boekjaar. Aan de raad van commissarissen is een vergoeding van € 6.750 verstrekt. Hiervan betreft een bedrag van € 2.250 een nagekomen vergoeding voor het voorgaande boekjaar.		
17 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
cv onderhoud	13.965	12.006
klachtenonderhoud	50.152	31.730
mutatieonderhoud	0	0
<i>Totaal onderhoud</i>	<u>64.117</u>	<u>43.736</u>

18 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Mutatieonderhoud	-41.831	-64.727
Renovatie en groot onderhoud	-10.336	-483.983
	<u>-52.167</u>	<u>-548.710</u>

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de in het boekjaar gedane investeringen. In het boekjaar 2018 en 2019 heeft groot onderhoud en renovatie van zowel de DAEB- als de niet-DAEB woningen plaatsgevonden. Aan de achtergevel van de woningen zijn kozijnen, deuren en beglazing vervangen. Ook zijn daarbij enkele onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De nieuwe kozijnen en beglazing hebben een hogere isolerende waarde dan de vorige. De renovatiewerkzaamheden zijn begin 2019 afgerond.

	2019	2018
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>1.790.000</u>	<u>3.200.000</u>
	<u>1.790.000</u>	<u>3.200.000</u>

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

OVERIGE ORGANISATIE EN LEEFBAARHEID

19 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

Verhuurdersheffing	32.728	32.024
Belastingen	45.803	46.919
Algemene kosten	105.407	122.421
<i>Totaal organisatiekosten</i>	<u>183.938</u>	<u>201.364</u>

20 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

Rente banken	<u>0</u>	<u>0</u>
--------------	----------	----------

21 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente en kosten banken	3.131	1621
Rente belastingen	8.315	7045
Rente lening kredietinstellingen	45.589	51.424
	<u>57.035</u>	<u>60.089</u>

22 BELASTINGEN

	2019	2018
Vennootschapsbelasting	169.323	273.719
Mutatie latente belastingen	84	-331
	<u>169.407</u>	<u>273.388</u>

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 19% over de eerste € 200.000 en 25% over het resterende deel. Het effectieve belastingtarief bedraagt 17%. De afwijking wordt veroorzaakt door verrekenbare verliezen uit hoofde van fiscale afwaardering van de onroerend goed alsmede het waarderingsverschil van de langlopende leningen.

Bestuur en Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. Woningbouwvereniging Utrecht heeft geen personeel in dienst. Het bestuur en de Raad van Toezicht wordt gevormt door vrijwilligers. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

Naam en functiegegevens bestuur en RvC

BESTUUR

<u>Naam</u>	<u>functie</u>
Dhr. J.F. Ringnalda	Voorzitter
Dhr. B. van Marum	Penningmeester
Mevr E. van Disberg	Bestuurslid

RAAD VAN COMMISSARISSEN

<u>Naam</u>	<u>functie</u>
Mevr. M. Schopmeijer	Voorzitter
Dhr. J. Ravesteijn	Lid
Dhr. J. Seijkens	Lid
Mevr. M. Waarts	Lid

BEZOLDIGINGEN

	2019	2018
Bezoldiging Bestuur	15.000	7.500
Bezoldiging RvC	4.500	2.250
	<u>19.500</u>	<u>9.750</u>

Utrecht, 2020

F. Ringnalda

B. van Marum

E. Disberg

OVERIGE GEGEVENS

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat ad € 1.932.826

over het boekjaar 2019 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 142.826 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 1.790.000 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

DAEB en niet-DAEB overzichten

1. Toelichting bij de DAEB en niet-DAEB overzichten
2. DAEB Balans per 31-12-2019, Winst- en verliesrekening 2019 en Kasstroomoverzicht 2019
3. niet- DAEB Balans per 31-12-2019, Winst- en verliesrekening 2019 en Kasstroomoverzicht 2019

1. TOELICHTING BIJ DE DEAEB en niet-DAEB overzichten

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten betreffen de exploitatie van 21% het totale woningbezit tegen niet geliberaliseerde huurprijzen ten einde met de totale exploitatie de Vereniging te dienen en sociale woning verhuur mogelijk te blijven houden

Uitgangspunten voor toerekening activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB en niet-DAEB tak

Toerekening activa

De waarde van het vastgoed in exploitatie is toegerekend naar de taxatiewaarde per balansdatum op basis van de werkelijke verhuursituatie in het boekjaar van DAEB woningen en niet-DAEB woningen

De inventaris is toegerekend naar rato van de marktwaardeverhoudingen DAEB en niet-DAEB.

De latente belastingvordering is toegerekend op basis van de verhouding tussen de leningen van de Niet-DAEB tak conform het ingediende splitsingsvoorstel bij de Autoriteit. Deze verhouding betreft 24% voor de DAEB-tak en 76% voor de niet-DAEB tak.

De vlottende activa zijn toegerekend naar rato van de marktwaardeverhoudingen DAEB en niet-DAEB.

De liquide middelen zijn volledig toegerekend aan DAEB.

Toerekening passiva en verplichtingen

Het eigen vermogen is toegerekend naar rato van de marktwaardeverhoudingen DAEB en niet-DAEB.

De langlopende schulden zijn toegerekend op basis van de verhouding tussen de leningen van de Niet-DAEB tak conform het ingediende splitsingsvoorstel bij de Autoriteit. Deze verhouding betreft 24% voor de DAEB-tak en 76% voor de niet-DAEB tak.

De kortlopende schulden zijn toegerekend naar rato van de marktwaardeverhoudingen DAEB en niet-DAEB.

Toerekening baten en lasten

De huuropbrengsten zijn conform de werkelijke huurbaten DAEB en niet-DAEB verdeeld alsmede de direct aan de betreffende DAEB en niet-DAEB toe te rekenen onderhoudslasten.

De overige lasten zijn toegerekend op basis van de verhouding op basis van het aantal woningen verhuurd als DAEB en niet-DAEB.

Toerekening kasstromen

De direct aan DAEB en niet-DAEB toe te rekenen huurontvangsten en uitgaven zijn in de splitsing als zodanig ook verwerkt in het kasstroomoverzicht.

De overige inkomsten en uitgaven zijn toegerekend op basis van de verhouding op basis van het aantal woningen verhuurd als DAEB en niet-DAEB.

DAEB

BALANS PER 31 DECEMBER DAEB

	31-12-2019	31-12-2018		31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
VASTGOEDBELEGGINGEN	€	€		€	€
Vastgoed in exploitatie	16.526.477	15.283.633	Statutaire reserve	991	997
MATERIELE VASTE ACTIVA			Herwaarderingsreserve	14.580.053	12.188.183
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.939	9.158	Overige reserves	912.446	1.526.366
FINANCIELE VASTE ACTIVA			Resultaat boekjaar	1.337.860	2.012.383
Interne lening	864.836	1067836		16.831.349	15.727.929
Latente belastingvordering	2.006	2.026	LANGLOPENDE SCHULDEN		
	866.842	1.069.862	Leningen kredietinstellingen	360.964	402.866
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	17.401.257	16.362.653	Waarborgsommen	323	323
VLOTTENDE ACTIVA				361.287	403.190
Huurdebiteuren	16.077	6.556	KORTLOPENDE SCHULDEN		
Vennootschapsbelasting	0	0	Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	41.907	39.891
Overlopende activa	1.065	368	Schulden aan kredietinstellingen	52.751	
Liquide middelen	138	302.921	Schulden aan leveranciers	66.254	233.738
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	17.280	309.845	Vennootschapsbelasting	29.651	206.844
			Overlopende passiva	35.338	60.906
TOTAAL ACTIVA	<u>17.418.538</u>	<u>16.672.497</u>		225.901	541.379
			TOTAAL PASSIVA	<u>17.418.538</u>	<u>16.672.497</u>

WINST - EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR DAEB VOLGENS HET FUNCTIONEEL MODEL

	2019	2018
	€	€
Huuropbrengsten	522.913	509.762
Opbrengsten servicecontracten	2.234	2.240
Overige baten	40	40
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-36.950	-19.653
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.474	-36.474
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>451.763</u>	<u>455.915</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-45.505	-434.144
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.242.844	2.391.870
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>1.197.339</u>	<u>1.957.726</u>
Overige organisatiekosten	-145.533	-159.321
Kosten leefbaarheid	-4.945	-3.886
Organisatiekosten en leefbaarheid	<u>-150.479</u>	<u>-163.208</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.400	25.800
Rentelasten en soortgelijke kosten	-45.127	-47.543
Saldo financiële baten en lasten	<u>-26.727</u>	<u>-21.743</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	<u>1.471.896</u>	<u>2.228.690</u>
Belastingen bedrijfsuitoefening	-134.036	-216.307
RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u>1.337.860</u>	<u>2.012.383</u>

KASSTROOMOVERZICHT 2018 DAEB VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2019	2018
	€	€
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	514.277	512.018
Onvangst servicecontracten	2.234	2.240
Overige bedrijfsontvangsten	40	40
Totaal ontvangsten	<u>516.551</u>	<u>514.298</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	31.036	36.474
Overige bedrijfsuitgaven	159.959	139.289
Renteuitgaven	46.200	45.729
Verhuurdersheffing	32.728	32.024
Betaalde vennootschapsbelasting	318.784	300.661
Totaal uitgaven	<u>588.707</u>	<u>554.178</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>-72.157</u>	<u>-39.880</u>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven materiële activa (investerings)	261.812	189.961
Uitgaven overige investeringen	0	0
<i>Kasstroom uit investerings activiteiten</i>	<u>-261.812</u>	<u>-189.961</u>
Opname WSW geborgde leningen	0	474.725
Aflossing Interne lening	203.000	305.164
Aflossing WSW geborgde leningen	-131.750	-125.810
<i>Kasstroom uit financierings activiteiten</i>	<u>71.250</u>	<u>654.079</u>
Netto kasstroom boekjaar	-262.719	424.239
Wijziging kortgeldmutaties	-260.294	-214.383
Mutatie liquide middelen	<u>-523.012</u>	<u>209.856</u>
Liquide middelen 1 januari	302.921	92.065
Liquide middelen 31 december	-220.091	302.921
Toename respectievelijk afname geldmiddelen	<u>-523.012</u>	<u>210.856</u>

Niet-DAEB

BALANS PER 31 DECEMBER Niet-DAEB

	31-12-2019	31-12-2018		31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
	€	€		€	€
VASTGOEDBELEGGINGEN			Statutaire reserve	325	319
Vastgoed in exploitatie	5.428.523	4.881.367	Herwaarderingsreserve	1.851.829	1.043.699
			Overige reserves	640.508	487.499
			Resultaat boekjaar	594.966	726.705
MATERIELE VASTE ACTIVA				<u>3.087.628</u>	<u>2.258.222</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.608	2.925	LANGLOPENDE SCHULDEN		
			Interne lening	864.836	1.067.836
			Leningen kredietinstellingen	1.146.004	1.279.037
			Waarborgsommen	1.026	1.026
FINANCIELE VASTE ACTIVA				<u>2.011.865</u>	<u>2.347.898</u>
Latente belastingvordering	6.367	6.431	KORTLOPENDE SCHULDEN		
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	<u>5.437.498</u>	<u>4.890.723</u>	Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	133.048	126.646
			Schulden aan kredietinstellingen	167.478	0
VLOTTENDE ACTIVA			Schulden aan leveranciers	21.763	74.652
Huurdebiteuren	5.281	2.094	Vennootschapsbelasting	9.740	66.063
Vennootschapsbelasting	0	0	Overlopende passiva	11.607	19.453
Overlopende activa	350	117		<u>343.635</u>	<u>286.814</u>
Liquide middelen	0	0			
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	<u>5.631</u>	<u>2.211</u>			
TOTAAL ACTIVA	<u><u>5.443.129</u></u>	<u><u>4.892.935</u></u>	TOTAAL PASSIVA	<u><u>5.443.129</u></u>	<u><u>4.892.935</u></u>

WINST - EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR DAEB VOLGENS HET FUNCTIONEEL MODEL

	2019	2018
	€	€
Huuropbrengsten	196.624	183.484
Opbrengsten servicecontracten	619	591
Overige baten	10	10
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.751	-5.186
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.643	-7.262
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>159.860</u>	<u>171.637</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.661	-114.566
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	547.156	808.130
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>540.495</u>	<u>693.564</u>
Overige organisatiekosten	-38.405	-42.043
Kosten leefbaarheid	-1.305	-1.026
Organisatiekosten en leefbaarheid	<u>-39.710</u>	<u>-43.069</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.308	-38.346
Saldo financiële baten en lasten	<u>-30.308</u>	<u>-38.346</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	<u>630.337</u>	<u>783.786</u>
Belastingen	-35.371	-57.081
RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u><u>594.966</u></u>	<u><u>726.705</u></u>

KASSTROOMOVERZICHT Niet-DAEB VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2019	2018
	€	€
<i><u>Ontvangsten</u></i>		
Huurontvangsten	192.640	186.240
Onvangst servicecontracten	629	658
Overige bedrijfsontvangsten	10	10
Totaal ontvangsten	<u>193.279</u>	<u>186.908</u>
<i><u>Uitgaven</u></i>		
Onderhoudsuitgaven	8.190	8.908
Overige bedrijfsuitgaven	42.211	36.757
Renteuitgaven	12.192	12.068
Verhuurdersheffing	0	0
Betaalde vennootschapsbelasting	84.123	79.341
Totaal uitgaven	<u>146.717</u>	<u>137.073</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<u>46.563</u>	<u>49.835</u>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven materiële activa (investeringen)	69.089	50.128
Uitgaven overige investeringen	0	0
<i>Kasstroom uit investerings activiteiten</i>	<u>-69.089</u>	<u>-50.128</u>
Opname WSW geborgde leningen	0	125.275
Aflossing Interne lening	-203.000	-306.164
Aflossing WSW geborgde leningen	-34.767	-33.200
<i>Kasstroom uit financierings activiteiten</i>	<u>-237.767</u>	<u>-214.089</u>
Netto kasstroom boekjaar	<u>-260.294</u>	<u>-214.383</u>
Wijziging kortgeldmutaties	260.294	214.383
Mutatie liquide middelen	<u>-00</u>	<u>-0</u>
Liquide middelen 1 januari	0	0
Liquide middelen 31 december	0	0
Toename respectievelijk afname geldmiddelen	<u>0</u>	<u>0</u>