

KENGETALLEN

| BOEKJAAR | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| AANTAL VERHUURENHEDEN | | | | | | | | |
| Woningen in exploitatie | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 |
| TOTAAL VERZEKERDE WAARDE (x € 1.000) | 21.747 | 21.747 | 21.255 | 20.205 | 15.442 | 16.754 | 17.166 | 15.766 |
| BALANS EN RESULTATENREKENING | | | | | | | | |
| Eigen vermogen (x € 1.000) | 1.597 | 1.296 | 950 | 967 | 771 | 775 | 736 | 876 |
| Huren (x € 1.000) | 646 | 617 | 593 | 580 | 564 | 545 | 525 | 502 |
| Jaarresultaat (x € 1.000) | 301 | 346 | -17 | 196 | -4 | 39 | -140 | -76 |
| Solvabiliteit | 48% | 41% | 32% | 30% | 24% | 23% | 21% | 22% |
| Liquiditeit | 16,78 | 13,67 | 8,33 | 6,17 | 2,30 | 1,53 | 1,14 | 3,84 |
| Rentabiliteit eigen vermogen | 19% | 27% | -2% | 20% | -1% | 5% | -19% | -9% |
| ALGEMEEN | | | | | | | | |
| Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de te ontvangen netto-huur | 0,56 | 0,13 | 0,00 | 0,05 | 0,35 | 0,70 | 2,05 | 1,66 |
| Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen | 0,25 | 0,42 | 0,09 | 0,16 | 0,60 | 1,28 | 0,56 | 0,39 |

Bn 

BALANS PER 31 DECEMBER 2014
(voor bestemming resultaat)

| ACTIVA | | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|-------------------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| MATERIELE VASTE ACTIVA | | € | € |
| Sociaal vastgoed in exploitatie | ref 1. | <u>1.848.752</u> | <u>1.972.608</u> |
| | | 1.848.752 | 1.972.608 |
| VASTGOEDBELEGGINGEN | | | |
| Commercieel vastgoed in exploitatie | ref 2. | <u>462.188</u> | <u>493.152</u> |
| | | 462.188 | 493.152 |
| FINANCIELE VASTE ACTIVA | | | |
| Overige financiële vaste activa | ref 3. | 327.389 | 220.194 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | |
| Vorderingen | ref 4. | 51.616 | 80.790 |
| Overlopende activa | ref 5. | <u>18.163</u> | <u>12.320</u> |
| | | 69.779 | 93.110 |
| LIQUIDE MIDDELEN | ref 6. | 619.916 | 371.601 |
| | | <u>3.328.024</u> | <u>3.150.665</u> |
| | | <u><u>3.328.024</u></u> | <u><u>3.150.665</u></u> |

Bn
AA

| PASSIVA | | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|----------------------------------|---------|------------------|------------------|
| EIGEN VERMOGEN | | € | € |
| Statutaire reserves | ref. 7 | 1.316 | 1.316 |
| Overige reserves | ref. 8 | 1.295.086 | 948.658 |
| Resultaat boekjaar | | <u>300.685</u> | <u>346.428</u> |
| | | 1.597.086 | 1.296.402 |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | | |
| Leningen kredietinstellingen | ref. 9 | 1.688.492 | 1.818.918 |
| Waarborgsommen | | <u>1.349</u> | <u>1.349</u> |
| | | 1.689.841 | 1.820.267 |
| SCHULDEN OP KORTE TERMIJN | | | |
| Schulden aan leveranciers | ref. 10 | 7.340 | 1.571 |
| Overlopende passiva | | <u>33.756</u> | <u>32.427</u> |
| | | 41.096 | 33.998 |
| | | <u>3.328.024</u> | <u>3.150.666</u> |

BN

WINST EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2014

| | | 2014 | 2013 |
|------------------------------------------|---------|-----------------|-----------------|
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | | € | € |
| Huren | ref. 11 | 645.969 | 617.492 |
| Vergoedingen | ref. 12 | 3.247 | 3.228 |
| Overheidsbijdragen | | 276 | 3.953 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Som der bedrijfsopbrengsten (1) | | 649.492 | 624.673 |
| | | | |
| BEDRIJFSLASTEN | | | |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa | ref. 13 | 147.650 | 147.090 |
| Afschrijvingen op vastgoedbeleggingen | ref. 14 | 36.912 | 36.773 |
| Erfpacht | | 2.450 | 2.450 |
| Lasten onderhoud | ref. 15 | 33.881 | 92.651 |
| Overige bedrijfslasten | ref. 16 | 162.027 | 104.947 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Som der bedrijfslasten (2) | | 382.920 | 383.911 |
| | | | |
| BEDRIJFSRESULTAAT (1-2) | | 266.573 | 240.761 |
| | | | |
| FINANCIELE BATEN EN LASTEN | | | |
| Rentebaten | ref. 17 | 5.703 | 3.878 |
| Rentelasten | ref. 18 | 78.785 | 86.632 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Resultaat voor belastingen | | 193.490 | 158.008 |
| Belastingen | ref. 19 | <u>-107.195</u> | <u>-188.420</u> |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

Bv
AZ

KASSTROOMOVERZICHT

| | | 2014 | 2013 |
|------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | € | € |
| Exploitatieresultaat | | 266.573 | 240.761 |
| Afschrijvingen | ref. 13,14 | 184.562 | 183.863 |
| Mutatie vorderingen | ref. 4,5 | 23.330 | -50.651 |
| Mutatie kortlopende schulden | ref. 10 | 7.098 | -3.059 |
| Mutatie waarborgsommen | | 0 | -45 |
| Mutatie financiële vaste activa | ref. 3 | <u>-107.195</u> | <u>-188.420</u> |
| Kasstroom uit bedrijfsoperaties | | 374.367 | 182.448 |
| Vennootschapsbelasting | | 107.195 | 188.420 |
| Ontvangen rente | | 5.703 | 3.878 |
| Betaalde rente | | <u>-78.785</u> | <u>-86.632</u> |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | 408.479 | 288.114 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | | |
| Investerings in materiële vaste activa | ref. 1,2 | -29.741 | 0 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | | |
| Aflossingen langlopende schulden | ref. 9 | <u>-130.426</u> | <u>-182.867</u> |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | -130.426 | -182.867 |
| Netto toename liquide middelen | | <u>248.312</u> | <u>105.247</u> |

Bv


TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

1. Algemeen

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale-huursector. In dit besluit wordt BW2 Titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Woningbouwvereniging Utrecht is een woningcorporatie gevestigd Hobbemastraat 25 te Utrecht. Als toegelaten instelling valt Woningbouwvereniging onder de Woningwet en het Besluit beheer sociale-huursector. De exploitatie van onroerend goed van een specifiek complex monumentale woningen is de belangrijkste activiteit

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 naders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. De jaarrekening is opgesteld volgens een bestendige gedragslijn.

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.

2. Grondslagen voor de waardering van de balans

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurering en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Vastgoedbeleggingen

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs/vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.

Een bijzonder waardeverminderingverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen- en verplichtingen

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.

Vlottende activa

Vorderingen

Waardering geschiedt tegen nominale waarde, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering.

Liquide middelen

De bank- en girosaldi zijn direct opeisbaar.

Eigen vermogen

Reserves

Het saldo van deze reserves op balansdatum betreft de algemene bedrijfsreserve en de statutaire reserve.

Overige passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven, worden de overige passiva gewaardeerd op nominale waarde

3. Grondslagen voor de waardering van het resultaat

Algemeen

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

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

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële waarde vaste activa worden gebaseerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Kosten onderhoud

Hieronder worden de kosten ten behoeve van het cv onderhoud, schilderwerk, klachten- en mutatieonderhoud, alsmede de kosten van groenvoorziening/leefbaarheid.

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

Overige bedrijfslasten

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-afrekbare 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. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening, die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening, waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

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.

Bos
H.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

| 1. MATERIELE VASTE ACTIVA | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Deze post is als volgt samengesteld: | € | € |
| Sociaal vastgoed in exploitatie | <u>1.848.752</u> | <u>1.972.608</u> |
| | <u>1.848.752</u> | <u>1.972.608</u> |

De volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd

| | |
|---------------------------|------------|
| Achtergevel/voorgevel/dak | 25 jaar |
| Isolatie | 10-25 jaar |
| Centrale verwarming | 12 jaar |
| Overige | 10-20 jaar |

Het verloop van de materiele vaste activa in 2014 is als volgt:

Sociaal vastgoed in exploitatie

| | woningen € | ov. zaken € | totaal € |
|------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| <i>Saldo per 1 januari 2014:</i> | | | |
| Aanschaffingswaarde | 4.933.726 | 7.245 | 4.940.970 |
| Cumulatieve afschrijvingen | <u>2.964.298</u> | <u>4.065</u> | <u>2.968.363</u> |
| Boekwaarde per 1 januari 2013 | <u>1.969.428</u> | <u>3.180</u> | <u>1.972.608</u> |
| <i>Mutaties in het boekjaar:</i> | | | |
| Investeringen | 22.120 | 1.673 | 23.793 |
| Afschrijvingen | <u>-147.155</u> | <u>-495</u> | <u>-147.650</u> |
| Saldo | <u>-125.034</u> | <u>1.178</u> | <u>-123.856</u> |
| <i>Saldo per 31 december 2014:</i> | | | |
| Aanschaffingswaarde | 4.955.846 | 8.918 | 4.964.764 |
| Cumulatieve afschrijvingen | <u>3.111.453</u> | <u>4.560</u> | <u>3.116.012</u> |
| Boekwaarde per 31 december 2014 | <u>1.844.393</u> | <u>4.358</u> | <u>1.848.752</u> |

| 2. VASTGOEDBELEGGINGEN | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Deze post is als volgt samengesteld: | € | € |
| Commercieel vastgoed in exploitatie | <u>462.188</u> | <u>493.152</u> |
| | <u>462.188</u> | <u>493.152</u> |

B7
D

De volgende afschrijvingstermijnen worden gehanteerd

| | |
|---------------------------|------------|
| Achtergevel/voorgevel/dak | 25 jaar |
| Isolatie | 10-25 jaar |
| Centrale verwarming | 12 jaar |
| Overige | 10-20 jaar |

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in 2014 is als volgt:

Commercieel vastgoed in exploitatie

| | woningen € | ov. zaken € | totaal € |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <i>Saldo per 1 januari 2014:</i> | | | |
| Aanschaffingswaarde | 1.233.431 | 1.811 | 1.235.243 |
| Cumulatieve afschrijvingen | <u>741.075</u> | <u>1.016</u> | <u>742.091</u> |
| Boekwaarde per 1 januari 2014 | <u>492.356</u> | <u>795</u> | <u>493.152</u> |
| <i>Mutaties in het boekjaar:</i> | | | |
| Investerings | 5.530 | 418 | 5.948 |
| Afschrijvingen | <u>-36.788</u> | <u>-124</u> | <u>-36.912</u> |
| Saldo | <u>-31.258</u> | <u>294</u> | <u>-30.964</u> |
| <i>Saldo per 31 december 2014:</i> | | | |
| Aanschaffingswaarde | 1.238.961 | 2.229 | 1.241.191 |
| Cumulatieve afschrijvingen | <u>777.863</u> | <u>1.140</u> | <u>779.003</u> |
| Boekwaarde per 31 december 2014 | <u>461.098</u> | <u>1.089</u> | <u>462.188</u> |

Toelichting

Conform RJ 645 zijn de onroerende zaken in exploitatie geclassificeerd naar sociaal en commercieel vastgoed.

De classificatie van het vastgoed in sociaal en commercieel is gebaseerd op de verhouding tussen het aantal woningen sociaal vs commercieel per einde boekjaar.

De materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen zijn per 31 december 2014 verzekerd tegen brand- en stromschade voor de waarde van € 21.747.031,-. In 2010 heeft voor het laatst een hertaxatie plaatsgevonden.

In de post onroerende zaken zijn 91 woningen opgenomen

De geschatte marktwaarde van deze woningen in onverhuurde staat bedraagt € 22.000.000.

Het onroerend goed is gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Bedrijfswaarde

Voor de bepaling van de kasstroom genererende eenheden is uitgegaan van de complexindeling waarbij er sprake is van één complex van 91 gelijksoortige eenheden.

Op basis hiervan bedraagt de bedrijfswaarde € 5,3 miljoen, exclusief de rentabiliteitswaardecorrectie.

De bedrijfswaarde heeft ten opzichte van de boekwaarde van het onroerend goed in exploitatie een overwaarde van circa € 3.0 miljoen.

Bij de berekening van de bedrijfswaarde is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

| | |
|-------------------|-------------------------------------------|
| Disconteringvoet: | 5,25% |
| Kostenstijging: | 2,00% |
| Huurstijging | 2,85% in 2015, 3,35% in 2016 en daarna 2% |

B7

| FINANCIELE VASTE ACTIVA | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| 3. OVERIGE FINANCIELE VASTE ACTIVA | € | € |

Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:

| | | |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Saldo begin boekjaar | 220.194 | 31.774 |
| Verliescompensatie 2013 | 41.758 | 193.674 |
| Verliescompensatie 2014 | 65.036 | 0 |
| terugname resp. vrijval | 401 | -5.254 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Saldo einde boekjaar | 327.389 | 220.194 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

Van de latente belastingvordering is € 19.898 binnen één jaar verrekenbaar. De looptijd bedraagt per saldo 24 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

4. VORDERINGEN

| | | |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Huurdebiteuren | 3.616 | 790 |
| Vennootschapsbelastingen 2012 | 0 | 40.000 |
| Vennootschapsbelastingen 2013 | 40.000 | 40.000 |
| Vennootschapsbelastingen 2014 | 8.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 51.616 | 80.790 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

Op de huurdebiteuren is geen voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht (v.j. € 0,-). Ultimo 2013 bedraagt de huurachterstand 0,56% (v.j. 0,13%) van de te ontvangen netto-huur.

| 5. OVERLOPENDE ACTIVA | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Deze post is als volgt samengesteld: | € | € |
| Vooruitbetaalde kosten | 12.461 | 8.442 |
| Rente bank en kapitaalrekening | 5.703 | 3.878 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 18.163 | 12.320 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

6. LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

| PASSIVA | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| | € | € |
| 7. STATUTAIRE RESERVES | 1.316 | 1.316 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 8. OVERIGE RESERVES | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
| | € | € |
| Deze post betreft de algemene bedrijfsreserve | 1.295.086 | 948.658 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

Het verloop is als volgt:

| | | |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Saldo begin boekjaar | 948.658 | 965.567 |
| Resultaat voorgaand boekjaar | <u>346.428</u> | <u>-16.909</u> |
| Saldo einde boekjaar | <u>1.295.086</u> | <u>948.658</u> |

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Deze post is als volgt samengesteld: | € | € |
| Leningen kredietinstellingen | 1.688.492 | 1.818.918 |
| Waarborgsommen | <u>1.349</u> | <u>1.349</u> |
| | <u>1.689.841</u> | <u>1.820.267</u> |

Het verloop van de leningen is als volgt:

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| Saldo begin boekjaar | 1.818.918 | 2.001.785 |
| Nieuwe leningen | 0 | 0 |
| Aflossingen | <u>-130.426</u> | <u>-182.867</u> |
| Saldo einde boekjaar | <u>1.688.492</u> | <u>1.818.918</u> |

De leningen met een looptijd van meer dan vijf jaar bedragen € 932.486,-.

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt op 31 december 2014 4,42% (2013: 4,44%).

De aflossingsverplichting voor het boekjaar 2015 bedraagt € 136.935,-.

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. De rente en aflossing van alle leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

10. SCHULDEN OP KORTE TERMIJN

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Deze post is als volgt samengesteld | € | € |
| Schulden aan leveranciers | 7.340 | 1.571 |
| Overlopende passiva | <u>33.756</u> | <u>32.427</u> |
| | <u>41.096</u> | <u>33.998</u> |

Schulden aan leveranciers

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Deze post is als volgt samengesteld: | € | € |
| Onderhoudsfacturen | 7.316 | 1.171 |
| Overig | <u>24</u> | <u>400</u> |
| | <u>7.340</u> | <u>1.571</u> |

Overlopende passiva

| | 31-12-2014 | 31-12-2013 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| De specificatie is als volgt: | € | € |
| Niet vervallen rente leningen | 15.367 | 17.058 |
| Vooruitontvangen huur | 10.780 | 8.596 |
| Transitoria credit overig | <u>7.609</u> | <u>6.773</u> |
| | <u>33.756</u> | <u>32.427</u> |

BS
12

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 2014 bedraagt de obligoverplichting 3,85% van de som van de schuldrestanten van de geborgde leningen, ofwel € 65.013

OVERIGE INFORMATIE

Gedurende 2014 waren geen werknemers in dienst bij de vereniging (2013:0).

B
H

TOELICHTING OP DE WINST - EN VERLIESREKENING

| | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | | |
| | € | € |
| 11. HUREN | | |
| Te ontvangen netto huur | 647.621 | 620.096 |
| af: Huurderving wegens leegstand/ oninbaarheid | <u>1.652</u> | <u>2.604</u> |
| TOTAAL HUREN | <u>645.969</u> | <u>617.492</u> |
| De huur is gewijzigd als gevolg van de huurverhoging per 1 juli van 4,35% en enkele huurharmonisaties. | | |
| 12. VERGOEDINGEN | | |
| Te ontvangen netto vergoeding: | | |
| - Leveringen en diensten | 1.416 | 1.416 |
| - Contributie | <u>1.831</u> | <u>1.811</u> |
| TOTAAL VERGOEDINGEN | <u>3.247</u> | <u>3.228</u> |
| OVERIGE BATEN | <u>276</u> | <u>3.953</u> |
| BEDRIJFSLASTEN | | |
| 13. AFSCHRIJVINGEN OP MATERIELE VASTE ACTIVA | | |
| Woningen en woongebouwen | 147.155 | 146.666 |
| Overige zaken | <u>495</u> | <u>425</u> |
| TOTAAL AFSCHRIJVINGEN | <u>147.650</u> | <u>147.090</u> |
| 14. AFSCHRIJVINGEN OP VASTGOEDBELEGGINGEN | | |
| Woningen en woongebouwen | 36.788 | 36.666 |
| Overige zaken | <u>124</u> | <u>106</u> |
| TOTAAL AFSCHRIJVINGEN | <u>36.912</u> | <u>36.773</u> |
| ERFPACHT | <u>2.450</u> | <u>2.450</u> |

B
12

| | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| 15. LASTEN ONDERHOUD | € | € |
| cv onderhoud | 8.847 | 12.947 |
| schilderwerk | 0 | 7.708 |
| klachtenonderhoud | 22.303 | 35.514 |
| mutatieonderhoud | 0 | 32.070 |
| groenvoorziening/leefbaarheid | 2.731 | 4.412 |
| | <hr/> | <hr/> |
| TOTAAL LASTEN ONDERHOUD | 33.881 | 92.651 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 16. OVERIGE BEDRIJFSLASTEN | | |
| algemene kosten | | |
| - Huisvestingskosten | 1.122 | 1.759 |
| - Bestuurskosten | 6.072 | 6.409 |
| - Algemene kosten | 20.363 | 16.702 |
| overige exploitatielasten | | |
| - Verhuurdersheffing | 54.140 | 2.210 |
| - Heffing saneringssteun | 18.328 | 20.474 |
| - Belastingen | 45.456 | 47.297 |
| - Verzekeringen | 16.546 | 10.096 |
| | <hr/> | <hr/> |
| TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSLASTEN | 162.027 | 104.947 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

In de overige bedrijfslasten is de vergoeding voor bestuursleden begrepen voor in totaal € 5.100,-.

Aan de raad van commissarissen wordt geen vergoeding verstrekt.



| | 2014 | 2013 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| 17. RENTEBATEN | | |
| Rente banken | 5.703 | 3.878 |
| | <u>5.703</u> | <u>3.878</u> |
| 18. RENTELASTEN | | |
| Rente lening kredietinstellingen | 78.785 | 86.632 |
| Overig | 0 | 0 |
| | <u>78.785</u> | <u>86.632</u> |
| | <u>78.785</u> | <u>86.632</u> |
| 19. BELASTINGEN | | |
| De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd : | € | € |
| Mutatie latente belastingen | -107.195 | -188.420 |
| | <u>-107.195</u> | <u>-188.420</u> |
| TOTAAL BELASTINGEN | -107.195 | -188.420 |
| Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening | 193.490 | 158.008 |
| Afschrijvingen | 183.942 | 183.863 |
| Niet aftrekbare heffingen | 72.468 | 22.684 |
| Afwaardering a.g.v. daling WOZ waarde | -846.400 | -1.731.427 |
| Disagio leningen | 1.241 | 3.644 |
| Niet aftrekbare representatiekosten | 0 | 0 |
| | <u>-395.259</u> | <u>-1.363.228</u> |
| Belastbaar bedrag | -395.259 | -1.363.228 |
| Verschuldigde winstbelasting | 0 | 0 |

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 20% over de eerste € 200.000 en 25% over het resterende deel. Het effectieve belastingtarief bedraagt 17%

De afwijking wordt veroorzaakt door verrekenbare verliezen, fiscaal niet aftrekbare kosten, het waarderingsverschil van de langlopende leningen en fiscale afwaardering van de waarde van het bezit.

Utrecht, 8 april 2015

Namen van de bestuursleden

 B. van Markus
 D. Lommen

 BN

OVERIGE GEGEVENS

Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat ad € 300.685 is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de algemene ledenvergadering reeds in de jaarrekening verwerkt.
Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

