

STICHTING L'ESCAUT WOONSERVICE
TE VLISSINGEN

Concept rapport inzake jaarstukken 2018

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

1	Resultaat	2
2	Fiscale positie	5
3	Kengetallen	7

JAARREKENING

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2018	10
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018	12
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2018	13
4	Geconsolideerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	16
5	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018	32
6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018	58
7	Enkelvoudige balans per 31 december 2018	65
8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018	67
9	Grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening	68
10	Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018	69
11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018	74
12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	78

OVERIGE GEGEVENS

1	Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017	87
2	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	87

ALGEMEEN

1 RESULTAAT

1.1 Vergelijkend overzicht

Het geconsolideerde resultaat over 2018 bedraagt € 49.375.000 tegenover € 8.869.000 over 2017. De geconsolideerde resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2018		2017		Vershil
	x € 1.000	%	x € 1.000	%	x € 1.000
Huuropbrengsten	37.845	100,0	37.834	100,0	11
Opbrengsten servicecontracten	1.731	4,6	1.825	4,8	-94
Lasten servicecontracten	-1.763	-4,7	-1.733	-4,6	-30
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.439	-11,7	-4.681	-12,4	242
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.806	-28,5	-11.253	-29,9	446
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.686	-17,7	-5.974	-15,8	-712
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.882	42,0	16.018	42,1	-137
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.262	29,8	2.671	7,1	8.591
Toegerekende organisatiekosten	-32	-0,1	-45	-0,1	12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.226	-29,7	-2.474	-6,5	-8.752
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4	-	152	0,5	-149
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.549	-4,1	-5.753	-15,2	4.204
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	41.146	108,7	2.678	7,1	38.468
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.597	104,6	-3.075	-8,1	42.672
Opbrengst overige activiteiten	32	0,1	32	0,1	-
Kosten overige activiteiten	-10	-	-12	-	2
Nettoresultaat overige activiteiten	22	0,1	20	0,1	2
Overige organisatiekosten	-309	-0,8	-275	-0,7	-33
Leefbaarheid	-683	-1,8	-728	-1,9	46
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	-	-	-30	-0,1	30
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	-	13	-	-5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.209	-11,1	-4.577	-12,1	368
Financiële baten en lasten	-4.201	-11,1	-4.594	-12,2	393
Resultaat voor belastingen	50.312	133,0	7.518	19,8	42.794
Belastingen	-937	-2,5	1.351	3,6	-2.288
Resultaat na belastingen	49.375	130,5	8.869	23,4	40.506

Het jaarresultaat na belastingen is toegenomen met 40 miljoen. De posten met substantiële verschillen lichten we hieronder verder toe.

1.2 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Lasten onderhoudsactiviteiten:

De uitgaven voor planmatig onderhoud waren in 2018 substantieel lager (€ 1,9 miljoen) omdat in 2017 een inhaalslag is gemaakt vanwege uitgevoerde planmatig onderhoud werkzaamheden in combinatie met energie-investeringen. Daarnaast is het niet gelukt om alle projecten die in de begroting 2018 gepland waren af te ronden.

De kosten voor reparatieonderhoud (als onderdeel van het totale klachtenonderhoud) zijn hoger uitgevallen vanwege hoger aantal uitgevoerde reparaties (300 meer als begroot). Het gemiddelde bedrag per reparatie waarvoor deze zijn uitgevoerd is € 178 per woning (dit bedrag betreft zuiver reparatieonderhoud, dus exclusief vervangingsinvesteringen, CV-aanleg, vloeren e.d. welke ook onderdeel uitmaken van het klachtenonderhoud). Dit is hoger dan 2017 mede door stijgingen lonen en materialen en grote reparaties. De toename van reparaties is veroorzaakt door onderdelen die we teruggenomen hebben vanuit het huurdersonderhoud en de uitvoering van reparaties uit coulance. Daarnaast zijn er meer grotere reparaties uitgevoerd (o.a. vochtproblematiek na energie investeringen).

De mutatiekosten stijgen doordat in meer woningen intensievere werkzaamheden (categorie C/D) zijn uitgevoerd (begroot 240). Hierdoor zijn de kosten per mutatie hoger. Daarnaast zien we hier ook de prijzen van materialen en leveranciers oplopen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:

De belastingen (OZB en Waterschap) en de verhuurdersheffing veroorzaken een stijging van de overige directe exploitatielasten. Vooral de extra heffing van ruim € 0,6 miljoen in de verhuurdersheffing door het Rijk is een grote stijging.

1.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst over 2018 komt lager uit. We hebben in dit boekjaar de grond aan het Breugelplantsoen met verlies verkocht (- € 0,1 miljoen). Ondanks de mooie verkoopprijs is ook de verkoop van een groot deel van onze niet-daeb portefeuille met verlies gerealiseerd (- € 0,3 miljoen). De verkoop van reguliere woningen (14 stuks) brengt wel een positief resultaat met zich mee (€ 0,3 miljoen). De verkoop van het resterend bezit onder Opus BV heeft ook zwarte cijfers geschreven (€ 37.000).

De verkoop van de koopgarantportefeuille levert een extra boekwinst op van € 0,2 miljoen. Feitelijk is dit de verwachte toekomstige verdien capaciteit van de terug te kopen koopgarantwoningen die hiermee vervallen.

1.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

In 2017 is een voorziening voor het project Ravesteynplein gevormd voor de te verwachten onrendabele investeringen van € 5,8 miljoen. Ultimo 2018 is op basis van een herziening van de stichtingskosten en een herziening van de marktwaarde (getaxeerd door taxateur) is een additionele onrendabele top opgenomen van circa € 1,6 miljoen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed. Hierbij spelen de wijzigingen in (de parameters van) het handboek 2018 een belangrijke rol. De florerende economie heeft een positieve invloed op de aanzienlijke stijging van de marktwaarde in 2018 (€ 41 miljoen). Dit zien we met name terug in de stijging van de leegwaarde en de markthuur van de woningen.

1.5 Financiële baten en lasten

De rentelasten dalen aanzienlijk met bijna € 0,4 miljoen door de laag blijvende rente en de afname van onze leningportefeuille met € 6 miljoen.

1.6 Belastingen

De belastingen zijn omgeslagen naar een last van € 0,9 miljoen ten opzichte van een bate van € 1,4 miljoen in 2017. Deze mutatie is zuiver een gevolg van de mutatie in de belastinglatenties. Met name de mutatie in de compensabele verliezen ligt hieraan ten grondslag. De compensabele verliezen zijn afgenomen door het positieve fiscale resultaat van € 9,3 miljoen in 2018, hetgeen resulteert in een mutatie (last) in de latente belastingpositie van circa 2,3 miljoen.

Daarnaast wordt de latente belastingpositie in het verslagjaar beïnvloed door het verschil tussen de ingediende aangifte over het afgelopen jaar (2017) en de fiscale positie die op jaareinde (31 december 2017) is berekend en in de jaarrekening is opgenomen. Dit verschil resulteert in een mutatie (bate) in de latente belastingpositie van circa 1,6 miljoen.

2 FISCALE POSITIE

2.1 Fiscale eenheid

Stichting l'escaut woonservice vormt tezamen met haar dochtermaatschappij Opus B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappij wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig is. Eventuele verschillen als gevolg van de fiscale eenheid worden verantwoord bij de moedermaatschappij.

2.2 Berekening belastbaar bedrag 2018

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2018 is als volgt berekend:

	2018	
	€	€
Resultaat		50.311.762
<i>Tijdelijke verschillen:</i>		
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-41.146.375	
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	1.605.180	
Afschrijvingen	-1.117.176	
Terugname afwaardering lagere WOZ	1.994.692	
Activering kosten projecten in ontwikkeling	180.000	
	<u> </u>	-38.483.679
<i>Permanente verschillen:</i>		
Niet en beperkt aftrekbare kosten	371.179	
Realisatie geactiveerd verlies koopgarantportefeuille (VoV)	-838.630	
Boekverlies verkoop vastgoedportefeuille	-2.016.528	
	<u> </u>	-2.483.979
Fiscaal resultaat 2018		<u>9.344.104</u>
Compensabele verliezen		<u>-9.344.104</u>
Belastbaar bedrag 2018		<u><u> </u></u>

2.3 Vennootschapsbelasting

Bij het uitbrengen van dit rapport zijn de aangiften vennootschapsbelasting tot en met 2015 definitief geregeld.

2.4 Te verrekenen verliezen

Per 31 december 2018 bedraagt de omvang van de nog te verrekenen verliezen € 14,2 miljoen. De verliezen kunnen binnen een termijn van negen jaar worden berrekend met toekomstige winsten.

Voor deze compensabele verliezen is een latente belastingvordering opgenomen die primair is gewaardeerd tegen het nominale belastingtarief van 25,0%. Voorts is in de waardering rekening gehouden met de stapsgewijze tariefverlaging van 25% in 2019 naar 20,5% vanaf het jaar 2021.

2.4.1 Compensabele verliezen

	Compensabele aanspraak per 1 januari 2018	Compensatie in 2018	Compensabele aanspraak per 31 december 2018
	€	€	€
2009	17.705	-17.705	-
2010	1.817.200	-1.817.200	-
2013	5.999.727	-5.999.727	-
2014	14.584.690	-1.509.472	13.075.218
2017	1.089.905	-	1.089.905
	<u>23.509.227</u>	<u>-9.344.104</u>	<u>14.165.123</u>

3 KENGETALLEN

Kengetallen op basis van de enkelvoudige jaarrekening l'escaut woonservice, behoudens de kengetallen in onderdeel 3.6 Financiële continuïteit.

3.1 Woningbezit

	2018	2017
Woning/Woongebouwen DAEB	5.975	5.975
Overige woongelegenheden DAEB	52	67
Bedrijfsruimten en winkels DAEB	8	8
Scholen DAEB	1	1
Woning/Woongebouwen Niet-DAEB	50	88
Bedrijfsruimten en winkels Niet-DAEB	2	3
Garages Niet-DAEB	156	469
Parkeerplaatsen Niet-DAEB	71	71
Schuren Niet-DAEB	6	6
	<u>6.321</u>	<u>6.688</u>

3.2 Mutaties in woningbezit

	2018	2017
Aantal opgeleverd	-	28
Aantal verkocht	-357	-19
Aantal overig	-10	-247

3.3 Huurklasse (aantal VHE's)

	2018	2017
Goedkope huur	1.806	1.974
Betaalbare huur	3.538	3.425
Dure woningen tot huurtoeslaggrens	679	647
Dure woningen boven huurtoeslaggrens	54	84
Totaal	6.077	6.130

3.4 Kwaliteit

	2018	2017
Aantal reparatieverzoeken	9.794	8.732
Aantal gevallen mutatieonderhoud	501	620
Kosten planmatig onderhoud per woning	567	878
Kosten dagelijks onderhoud per woning (klachten en mutatie)	772	589
Kosten klachtenonderhoud per woning	606	460
Kosten mutatie onderhoud per woning	166	129
Kosten buurtbeheer en leefbaarheid per woning	113	120

3.5 Het verhuren van woningen

	2018	2017
Mutatiegraad in % woningbezit	8,75	9,20
Huurachterstand in % jaarhuur	1,24	1,04
Huurderving in % jaarhuur	1,85	1,13
Gemiddelde huurverhoging in %	1,40	0,30
Aanbiedingsgraad: Zuidwestwonen.nl	2,70	3,30
Reactiegraad: Zuidwestwonen.nl	38,70	23,80
Verhuringen bijzondere doelgroep	9,00	7,00

3.6 Financiële continuïteit (geconsolideerd)

	2018	2017
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde (%)	77,58	73,98
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde (%)	60,10	-
Interest coverage ratio ICR (%)	3,18	3,30
Loan to value (LTV) op bedrijfswaarde (%)	-	51,11
Loan to value (LTV) op beleidswaarde (%)	39,10	-
Rente langlopende schulden (%)	3,49	3,56
Dekkingsratio (%)	18,33	19,68

3.7 Balans en winst-en-verliesrekening

	2018	2017
Eigen vermogen per woning	72.571	63.964
Bedrijfsopbrengsten per woning	6.479	6.395
Resultaat verkopen per woning	-5	29
Waardeveranderingen per woning	6.516	-562
Bedrijfslasten per woning	-2.161	-2.048
Onderhoudskosten per woning	-1.885	-1.951
Bedrijfsresultaat per woning	8.942	1.861
Financieringsresultaat per woning	-689	-742
Jaarresultaat na belastingen per woning	8.049	1.447
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	105.021	101.092

3.8 Personele bezetting

	2018	2017
Directie/secretariaat/beleid	3,08	3,08
Bedrijfsvoering	23,74	22,63
Wonen	21,05	22,15
Onderhoudsbedrijf	22,75	24,56
Werkelijk aantal personeelsleden	83,00	85,00
Ziekteverzuimpercentage	5,51	3,72
Ziektefrequentie	1,01	0,92

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2018

Geconsolideerde balans per 31 december 2018

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2018

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening

Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018

1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018
(na resultaatbestemming)

	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen (1)				
DAEB vastgoed in exploitatie	533.486.053		491.444.116	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.072.386		22.554.288	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-		3.030.450	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	145.783		254.795	
		545.704.222		517.283.649
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (2)				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.834.419		2.066.177
Financiële vaste activa (3)				
Latente belastingvordering(en)		3.191.686		4.128.616
Vlottende activa				
Voorraden (4)				
Vastgoed bestemd voor de verkoop		-		190.000
Vorderingen (5)				
Huurdebiteuren	458.832		381.169	
Overige vorderingen	1.110.772		420.198	
Overlopende activa	6.486.368		558.341	
		8.055.972		1.359.708
Liquide middelen (6)		10.260.283		4.576.582
TOTAAL ACTIVA		<u>569.046.582</u>		<u>529.604.732</u>

	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Groepsvermogen	(7)	441.473.853		392.099.019
Voorzieningen	(8)			
Onrendabele investeringen en herstructureringen		6.806.018	5.679.547	
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		50.000	45.000	
		6.856.018	5.724.547	
Langlopende schulden	(9)			
Schulden/leningen kredietinstellingen		101.334.858	112.338.997	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		-	3.033.284	
		101.334.858	115.372.281	
Kortlopende schulden	(10)			
Schulden aan kredietinstellingen		-	2.616	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		15.004.139	10.003.898	
Schulden aan leveranciers		181.575	1.149.688	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		800.243	953.009	
Schulden terzake van pensioenen		-	55.974	
Overige schulden		50.464	11.779	
Overlopende passiva		3.345.432	4.231.921	
		19.381.853	16.408.885	
TOTAAL PASSIVA		569.046.582	529.604.732	

2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIJESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	37.845.108	37.834.488
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.731.143	1.825.017
Lasten servicecontracten	(13)	-1.762.795	-1.732.724
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.439.448	-4.680.999
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-10.806.484	-11.252.988
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-6.685.717	-5.973.875
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>15.881.807</u>	<u>16.018.919</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	11.262.021	2.671.072
Toegerekende organisatiekosten		-32.320	-44.818
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-11.225.990</u>	<u>-2.474.449</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.711	151.805
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-1.548.930	-5.753.242
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	41.146.375	2.678.344
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>39.597.445</u>	<u>-3.074.898</u>
Opbrengst overige activiteiten	(20)	32.100	31.676
Kosten overige activiteiten	(21)	-9.929	-11.659
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>22.171</u>	<u>20.017</u>
Overige organisatiekosten	(22)	-308.926	-275.447
Leefbaarheid	(23)	-682.613	-728.447
Bedrijfsresultaat		<u>54.513.595</u>	<u>12.111.949</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen	(24)	-	-29.912
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	7.500	12.818
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-4.209.333	-4.576.858
Financiële baten en lasten		<u>-4.201.833</u>	<u>-4.593.952</u>
Resultaat voor belastingen		50.311.762	7.517.997
Belastingen	(27)	-936.930	1.350.621
Resultaat na belastingen		<u><u>49.374.832</u></u>	<u><u>8.868.618</u></u>

3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2018		2017	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huren	37.532.000		38.103.000	
Vergoedingen	1.694.000		1.858.000	
Overige bedrijfsontvangsten	887.000		559.000	
Renteontvangsten	8.000		13.000	
		40.121.000		40.533.000
Operationele uitgaven				
Personeelsuitgaven	-4.886.000		-5.049.000	
Onderhoudsuitgaven	-8.890.000		-8.594.000	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.417.000		-7.466.000	
Renteuitgaven	-4.715.000		-4.877.000	
Sectorspecifieke heffing	-436.000		-78.000	
Verhuurdersheffing	-3.327.000		-3.060.000	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-179.000		-192.000	
		-29.850.000		-29.316.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		10.271.000		11.217.000
transporteren		10.271.000		11.217.000

	2018		2017	
	€	€	€	€
Transport		10.271.000		11.217.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.840.000		1.656.000	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	220.000		775.000	
Verkoopontvangsten nieuwbouw woongelegenheden niet DAEB	-		320.000	
(Des)Investeringsontvangsten overig	5.000		38.000	
		5.065.000		2.789.000
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-797.000		-3.856.000	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.347.000		-8.882.000	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-		-303.000	
Sloopuitgaven	-		-145.000	
Investeringen Overig	-171.000		-177.000	
Externe kosten bij verkoop	-333.000		-80.000	
		-3.648.000		-13.443.000
Financiële vaste activa				
FVA Ontvangsten	-4.300.000		-	
FVA Uitgaven	4.300.000		-	
		-		-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		1.417.000		-10.654.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe leningen te borgen		4.000.000		13.000.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing leningen te borgen	-10.000.000		-15.001.000	
Aflossing leningen niet te borgen	-4.000		-141.000	
		-10.004.000		-15.142.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-6.004.000		-2.142.000
		5.684.000		-1.579.000

	2018		2017	
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		5.683.701		-1.578.982
Liquide middelen per 1 januari	4.576.582		6.155.564	
Liquide middelen	<u>10.260.283</u>		<u>4.576.582</u>	
		<u>5.683.701</u>		<u>-1.578.982</u>
		-		-

4 GECONSOLIDEERDE GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Stichting l'escaut woonservice (geregistreerd onder KvK-nummer 22014935), statutair gevestigd te Vlissingen, en haar groepsmaatschappij bestaan voornamelijk uit:

- a het bouwen, instandhouden en exploiteren van woningen, die voldoen aan de eisen van goede volkshuisvesting;
- b het bouwen en/of behulpzaam zijn bij het tot stand komen van woningen in het kader van het eigen woningbezit;
- c het eventueel aangaan van samenwerking met andere instellingen, die zich direct of indirect bewegen op het terrein van het wonen en daaraan verwante dienstverlening.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 8 mei 2019.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Oordelen en schattingen

De groep maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van de groep. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de latente belastingposities. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Stichting l'escaut woonservice en haar groepsmaatschappij per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Consolidatie

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

Stichting l'escaut woonservice te Vlissingen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
Opus B.V. Vlissingen	100,00	Ja

In 2018 heeft binnen de Opus-groep een herstructurering plaatsgevonden.

Opus 52 B.V. is met ingang van 1 januari 2018 door middel van een juridische fusie samengegaan met haar 100%-dochtermaatschappijen Opus Civitatis B.V. en Opus 97 B.V. De fusie heeft plaatsgevonden zonder uitgifte van aandelen.

Voorts is direct aansluitend Opus 52 B.V. door middel van een juridische fusie samengegaan met haar zustermaatschappij Vlissingen.com B.V. Ook deze fusie heeft plaatsgevonden zonder uitgifte van aandelen. Tegelijkertijd met deze herstructurering heeft een statutenwijziging plaatsgevonden waarbij de statutaire naam van de verkrijgende vennootschap Opus 52 B.V. is gewijzigd in Opus B.V.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2: 388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting l'escaut woonservice hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB-vastgoed, 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 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra de kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat.

Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijds waarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

*Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**Vastgoed*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde. De geschatte economische levensduur (verwachte gebruiksduur) wordt toegelicht bij de betreffende post.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging 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 bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Stichting l'escaut woonservice beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt.

De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Indien het waarschijnlijk is dat voor de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting l'escaut woonservice en haar groepsmaatschappijen is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft de groep geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De groep heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Voorziening loopbaanontwikkeling

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Belastingen

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

De groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen.

De groep scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de onderstaande subcategorieën:

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

De groep past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

De groep documenteert het volgende:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans;
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

Overige derivaten

Overige derivaten met beursgenoteerde aandelen of obligaties als onderliggende waarde worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Baten en lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voorzover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie-, water- en schoonmaakkosten). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Personeelslasten en afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

- Personeelslasten:

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

- Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie:

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Belastingen

- Acute belastingen:

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

- Latente belastingen:

Voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. In de kostenverdeelstaat worden de organisatiekosten zo nauwkeurig mogelijk toegerekend aan de activiteiten. Om dit te bewerkstelligen is het belangrijk om de toe te wijzen organisatiekosten onder te verdelen in verschillende rubrieken, te weten:

- Lonen en salarissen
- Automatiseringskosten
- Huisvestingskosten
- Overige kosten

De kosten van elke rubriek worden met behulp van een daartoe bepaalde verdeelsleutel per rubriek verdeeld over de activiteiten, waarbij de loonkosten (inclusief sociale lasten en pensioenlasten) zoveel mogelijk worden verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De automatiseringskosten worden verdeeld op basis van fte's met inachtneming van een wegingsfactor voor kantoorpersoneel en buitendienst. Voor de huisvestingskosten wordt gebruik gemaakt van de gebruiksoppervlakte van het pand en de Overige kosten worden toegewezen aan de activiteiten op basis van het aantal fte's.

GRONDSLAGEN VOOR GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting l'escaut woonservice heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Stichting l'escaut woonservice zien toe op:

- 1 Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- 1 Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- 1 Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting l'escaut woonservice een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- 1 Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- 1 Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van verschillende verdeelsleutels toegerekend. Deze verdeelsleutels zijn
 - aandeel DAEB-omzet ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-omzet;
 - aandeel DAEB-marktwaarde ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-marktwaarde;
 - aandeel DAEB-verkochte eenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verkochte eenheden;
 - aandeel DAEB-borging leningen door WSW ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-borging leningen door WSW;
 - aandeel DAEB-kasstroom ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-kasstroom
 - aandeel DAEB-realisatie herwaardering ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-realisatie herwaardering.
- 1 Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting (mutatie latente belastingposities) worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de verhouding marktwaarde DAEB-bezit ten opzichte van het niet-DAEB bezit.

5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	502.455.348	484.661.918	18.566.057	16.673.533
Herwaardering	414.662	414.662	3.988.232	3.988.231
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.425.894	-	-	-
Stand per 1 januari	<u>491.444.116</u>	<u>485.076.580</u>	<u>22.554.289</u>	<u>20.661.764</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	1.294.320	3.663.227	41.730	18.173
Investeringen - oplevering nieuwbouw	-	3.382.366	-	-
Desinvesteringen	-784.272	-445.538	-10.138.119	-938.412
Bijzondere waardeverminderingen **)	-	-11.425.894	-	-
Herclassificaties	2.078.094	-1.877.036	-2.078.094	1.877.036
Aanpassing marktwaarde	39.453.795	13.070.411	1.692.580	935.727
Totaal mutaties 2018	<u>42.041.937</u>	<u>6.367.536</u>	<u>-10.481.903</u>	<u>1.892.524</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	544.497.285	502.455.348	8.084.154	18.566.057
Herwaarderingen	414.662	414.662	3.988.232	3.988.231
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.425.894	-11.425.894	-	-
	<u>533.486.053</u>	<u>491.444.116</u>	<u>12.072.386</u>	<u>22.554.288</u>

*) Op de investeringen 2018 is circa 1,0 miljoen STEP-subsidie in mindering gebracht.

**) De bijzondere waardevermindering ziet op de afwaardering van de sloopcomplexen Ravesteynplein te Vlissingen. Dit gebied zal de komende jaren herontwikkeld worden waarbij 183 sloopwoningen worden vervangen door nieuwbouw (verdunning).

In het kader van de administratieve scheiding van de DAEB- en niet DAEB activiteiten van Stichting l'escaut woonservice (TI) is vastgoed geherclassificeerd. Het bezit van de verbindingen van de TI valt op basis van het scheidingsvoorstel onder de niet-DAEB tak.

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2018	2017	Waarderings- variant
	€	€	
Eengezinswoningen	261.488.580	244.652.997	full
Meergezinswoningen	260.270.176	239.573.173	full
Studenteneenheden	1.707.469	1.991.352	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	157.868	1.722.306	full
Maatschappelijk onroerend goed	17.005.036	18.027.469	full
Parkeren	2.613.819	5.649.867	full
Zorgvastgoed	2.315.491	2.381.240	full
Totaal	<u>545.558.439</u>	<u>513.998.404</u>	

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario 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 woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Prijsinflatie	2,50 %	2,30 %	2,20 %	2,00 %
Looninflatie	2,90 %	2,80 %	2,70 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	5,90 %	2,80 %	2,70 %	2,50 %
Leegwaardestijging	3,20 %	2,00 %	- %	- %
Mutatieonderhoud per vhe - EGW (€)	883	883	883	883
Mutatieonderhoud per vhe - MGW (€)	663	663	663	663
Mutatieonderhoud per vhe - Studenteneenheid (€)	199	199	199	199
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	663	663	663	663
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	436	436	436	436
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	428	428	428	428
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	403	403	403	403
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	395	395	395	395
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,56 %	0,59 %	0,59 %	0,59 %

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,20 %	1,30 %	0,50 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 per te splitsen eenheid (2017: € 508). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% (2017: 3%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG (€)	5	5	5	5
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG (€)	9	9	9	9
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters parkeerplaatsen				
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	50	50	50	50
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	166	166	166	166
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	26	26	26	26
Beheerkosten - garagebox (€)	37	37	37	37
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24 %	0,24 %	0,24 %	0,24 %

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG (€)	9	9	9	9
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG (€)	11	11	11	11
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36 %	0,36 %	0,36 %	0,36 %

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting l'escaut woonservice en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting l'escaut woonservice heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuur(stijging)

De markthuur is de (kale) huurprijs per maand van een verhuureenheid die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op de waardepeildatum 31 december.

De gemiddelde markthuur van woningen is gestegen van 590,03 in 2017 naar 627,96 in 2018 (+6,43%) en is tot stand gekomen op basis van marktreferenties.

Exit yield

De exit yield is de verhouding tussen de laatste huur en de waarde van de eenheid aan het eind van de exploitatieperiode. De gemiddelde exit yield van woningen is gestegen van 7,4% in 2017 naar 7,66% in 2018 (+0,26%) en is tot stand gekomen op basis van marktreferenties.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs op basis van kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde is synoniem voor de term "marktwaarde vrij van huur en gebruik". De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van 103.283 in 2017 naar 111.324 in 2018 (+7,79%).

De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 5,4% in 2017 naar 8,1% in 2018 (+2,7%). Dit leidt tot een hogere grondslag voor de verhuurderheffing.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven (kasstromen) contant worden gemaakt. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit de volgende drie onderdelen:

risicovrije rentevoet (0,44%)

Vastgoed sectorspecifieke opslag (5,52%)

Opslag voor het markt- en objectrisico. Deze opslag is gerelateerd aan bouwjaar, type verhuureenheid en regio.

De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is gedaald van 7,46% in 2017 naar 7,39% in 2018 (-0,07%).

Mutatie- en verkoopkans

De toekomstige mutatiekans is conform het handboek gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties uit het verleden.

De gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten van woningen is gestegen van 7,01% in 2017 naar 8,07% in 2018 (+1,06%). De gemiddelde mutatiegraad uitponden van woningen is gestegen van 5,67% in 2017 naar 6,36% in 2018 (+0,69%).

Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt sinds maart 2017 een verplichting de woning minstens 7 jaar door te exploiteren. In het uitponden scenario is daar rekening mee gehouden.

Onderhoud

Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen is gestegen van 788,33 in 2017 naar 808,76 in 2018 (+2,59%).

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 000.000	In % reële waarde
Huurverhoging	1,00 %	-1,00 %	-3	-0,57 %
Huurderving	1,00 %	1,00 %	-6	-1,01 %
Exit yield	10,60 %	-0,50 %	15	2,76 %
Disconteringsvoet	7,11 %	0,50 %	-22	-4,02 %
Onderhoud (€ per vhe)	1.567	-100	6	1,08 %

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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 l'escaut woonservice 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 l'escaut woonservice. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) 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.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur 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. l'escaut woonservice hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
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. l'escaut woonservice hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Beleidsonderhoudsnorm van € 1.556 per verhuureenheid per jaar voor EGW.
 - b. Beleidsonderhoudsnorm van € 1.486 per verhuureenheid per jaar voor MGW.
 - c. Beleidsonderhoudsnorm van € 1.925 per verhuureenheid per jaar voor Extramurale zorgeenheden.
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. l'escaut woonservice hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Beleidsbeheernorm van € 1.404 per verhuureenheid per jaar voor EGW.
 - b. Beleidsbeheernorm van € 1.362 per verhuureenheid per jaar voor MGW.
 - c. Beleidsbeheernorm van € 1.314 per verhuureenheid per jaar voor Extramurale zorgeenheden.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. l'escaut woonservice heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2018
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur.	75%
Onderhoudsnorm	€ 1.502
Beheerlasten	€ 1.324
Verhuurderheffing	€ 999
Discontovoet	7,16%

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.

l'escaut woonservice heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000	X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 545.558
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	(€ -43.780)	
Betaalbaarheid (huren)	(€ -64.604)	
Kwaliteit (onderhoud)	(€ -46.461)	
Beheer (beheerkosten)	(€ -93.356)	
Subtotaal		(€ 248.201)
Beleidswaarde		€ 297.358

Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 366,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 321,9 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 € 248,2 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 l'escaut woonservice. 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 van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel 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.

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	7,16%
Streefhuur per maand	€ 527
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.826

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v.uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde x € 1.000
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 21.548 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 16.102 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 19.315 lager

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.

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren. (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 632,96 miljoen (2017: 621,86 miljoen).

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	3.485.348	3.867.348	254.794	266.184
Herwaardering	-454.898	-552.998	-	-
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.030.450</u>	<u>3.314.350</u>	<u>254.794</u>	<u>266.184</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	-	-	7.422	9.554.202
Investeringen - oplevering nieuwbouw	-	-	-	-3.382.366
Desinvesteringen	-3.030.450	-	-116.433	-
Herwaarderingen	-	98.100	-	-
Herclassificatie vanuit voorziening onrendabele investeringen	-	-	-	-6.183.225
Herclassificaties	-	-382.000	-	-
Totaal mutaties 2018	<u>-3.030.450</u>	<u>-283.900</u>	<u>-109.011</u>	<u>-11.389</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	454.898	3.485.348	145.783	6.438.020
Herwaarderingen	-454.898	-454.898	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-	-6.183.225
	<u>-</u>	<u>3.030.450</u>	<u>145.783</u>	<u>254.795</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Op 12 oktober 2018 zijn de bloot eigendommen van de gehele koopgarantportefeuille (21 woningen) verkocht en notarieel geleverd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

Deze post betreft een grondpositie, te weten Mezenest ad € 136.991. De grondpositie aan het Breugelplantsoen is in 2018 verkocht en geleverd aan de gemeente Vlissingen.

Overige investeringen

De overige investeringen bestaan uit aanloopinvesteringen in het project 'Scheldewijk' van € 8.792.

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2018	2017
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	4.150.248	4.522.933
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.084.071	-2.266.858
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.066.177</u>	<u>2.256.075</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	166.346	179.236
Desinvesteringen	-171.467	-551.921
Afschrijving desinvesteringen	171.467	528.137
Afschrijvingen	-398.104	-345.350
Totaal mutaties 2018	<u>-231.758</u>	<u>-189.898</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	4.145.127	4.150.248
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.310.708	-2.084.071
	<u>1.834.419</u>	<u>2.066.177</u>

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
 - automatisering: 3 jaar;
 - bedrijfsauto's: 3 jaar;
 - inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
 - kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar
- het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering leningen	108.230	134.889
Latente belastingvordering verliescompensatie	3.431.117	4.276.869
Latente belastingvordering verkoop huurwoningen Opus B.V.	-	120.823
Latente belastingverplichting verkoop huurwoningen l'escaut	-347.661	-403.965
	<u>3.191.686</u>	<u>4.128.616</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 545,6 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 579,6 miljoen. Ultimo 2017 is dit € 514,0 miljoen, respectievelijk € 587,5 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2018 van € 34,0 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd. l'escaut stelt zich ten doel om haar bedrijfsactiviteiten onverminderd voort te zetten waardoor er zich geen realisatiemoment zal voordoen. Een hogere of lagere commerciële waarde zal zich bij continuering van de bedrijfsactiviteiten daarom niet direct vertalen in een belastingvordering of schuld. Het verschil komt wel tot uiting bij verkoop. Vanuit de "verkoopvijver op basis van het verkoopbeleid" wordt het tijdelijke waarderingsverschil tot uiting gebracht.

Dit vindt zijn uiting in het waarden van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende 5 jaar, naar verwachting, worden verkocht (10 woningen in 2019, daarna jaarlijks 25). In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingverplichting tegen nominale waarde verantwoord.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen nominale waarde verantwoord.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Latente belastingvorderingen:				
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	3.431.117	4.276.869	-845.752	1.876.646
Agio/disagio leningportefeuille	108.230	134.889	-26.659	-4.267
Verkoop huurwoningen Opus B.V.	-	120.823	-120.823	-256.566
Verkoop huurwoningen l'escaut	-347.661	-403.965	56.304	-265.192
	<u>3.191.686</u>	<u>4.128.616</u>	<u>-936.930</u>	<u>1.350.621</u>

Onder de Latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 14.165.122 (2017: € 17.107.476). Dit is het gevolg van het verlies geleden in de boekjaren 2014 en 2017, waarbij het waarschijnlijk is dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn binnen de fiscale eenheid om het verlies te compenseren voor de expiratedatum.

De mutatie in de latente belastingvordering uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt in het verslagjaar beïnvloed door het verschil tussen de ingediende aangifte over het afgelopen jaar (2017) en de fiscale positie die op jaareinde (31 december 2017) in de jaarrekening is verwerkt. Dit verschil is gewaardeerd op 1,6 miljoen en verhoogt hiermee de latente belastingvordering.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2018:

	Stand per 1 januari 2018	Af	Invloed tariefverlaging *)	Stand per 31 december 2018
	€	€	€	€
Latente belastingvordering leningen	134.889	-4.266	-22.393	108.230
Latente belastingvordering verliescompensatie	4.276.869	-735.588	-110.164	3.431.117
Latente belastingvordering verkoop huurwoningen Opus B.V.	120.823	-120.823	-	-
Latente belastingverplichting verkoop huurwoningen l'escaut	-403.965	-2.838	59.142	-347.661
	<u>4.128.616</u>	<u>-863.515</u>	<u>-73.415</u>	<u>3.191.686</u>

*) De invloed van de tariefverlaging betreft de impact van de herwaardering van de latente belastingposities met inachtneming van de toekomstige nieuwe belastingtarieven. Hierbij is rekening gehouden met de fasering van de vrijval van deze tijdelijke verschillen.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop (voormalig Koopgarant)	<u>-</u>	<u>190.000</u>

5. Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	<u>458.832</u>	<u>381.169</u>

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren onder andere ook te vorderen servicekosten en herstelkosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Er wordt geen voorziening getroffen voor vorderingen op niet actieve huurders, maar deze vordering wordt direct ten laste van het resultaat afgeboekt als oninbaar. Nagekomen baten worden verrekend met deze afboekingen.

Overige vorderingen

Nog te ontvangen STEP-subsidie energieinvesteringen	1.011.200	-
Nog te ontvangen afrekening servicekosten zorginstelling	99.572	271.932
Provincie Zeeland projectsubsidie Verkuijl Quakkelaarstraat	-	147.500
Diversen	-	766
	<u>1.110.772</u>	<u>420.198</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde rente en aflossing kredietinstelling	-	238.514
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	117.049	202.456
Ontvangen creditnota's	5.418	-
Nog te ontvangen verkoopopbrengst Niet-DAEB vastgoed *)	6.291.332	-
Overig	72.569	117.371
	<u>6.486.368</u>	<u>558.341</u>

*) Dit betreft de notariële afrekening inzake verkoop 22 woningen en 313 garageboxen in de Niet-DAEB tak. De juridische levering heeft plaatsgevonden op 31 december 2018. Het bedrag is op 2 januari 2019 ontvangen.

6. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	-	41
Rabobank	4.005.319	4.080.438
BNG	6.254.643	495.731
Kas	321	372
	<u>10.260.283</u>	<u>4.576.582</u>

PASSIVA

7. Groepsvermogen

Voor een toelichting op het groepsvermogen verwijzen wij u naar de toelichting op het eigen vermogen van de enkelvoudige balans op pagina 72 van dit rapport.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen (DAEB vastgoed in ontwikk.)</i>		
Stand per 1 januari	5.679.547	6.093.754
Dotatie	1.605.180	5.824.101
	<u>7.284.727</u>	<u>11.917.855</u>
Ottrekking	-478.709	-5.658.782
Vrijval	-	-579.526
	<u>6.806.018</u>	<u>5.679.547</u>

De dotatie aan de voorziening betreft de te verwachten verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in het herontwikkelingsproject Ravesteynplein.

De ottrekking is het gevolg van de (onrendabele) investeringen in het verslagjaar ten behoeve van het project Ravesteynplein.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Voorziening loopbaanontwikkeling		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	<u>50.000</u>	<u>45.000</u>

9. Langlopende schulden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen		
Schulden/leningen kredietinstellingen	<u>101.334.858</u>	<u>112.338.997</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	122.342.895	123.046.565
Opgenomen gelden	<u>4.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
	126.342.895	136.046.565
Aflossing	-10.003.898	-13.703.670
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-15.004.139</u>	<u>-10.003.898</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>101.334.858</u>	<u>112.338.997</u>

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem.

De reële waarde van de leningenportefeuille afgezet tegen de marktrente bedraagt ultimo 2018 € 109.859.073 (2017: € 115.188.873).

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de type leningen (exclusief afsluitkosten).

Rentepercentages	Renteherzieningsperiode	Resterende looptijd
Roll over	10.000.000 van 1 tot 3 maanden	< 1 jaar
0% - 2%	14.000.000 van 6 maanden tot 1 jaar	0 (kortlopend)
2% - 3%	6.000.000 van 1 tot 5 jaar	5.000.000 van 1 tot 5 jaar
3% - 4%	40.000.000 van 5 tot 10 jaar	33.000.000 van 5 tot 10 jaar
4% - 5%	31.000.000 > 10 jaar	6.000.000 van 10 tot 15 jaar
5% - 6%	334.858	467.340 van 15 tot 20 jaar
> 6%	0	> 20 jaar
Totaal	101.334.858 Totaal	44.467.340 Totaal

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>-</u>	<u>3.033.284</u>

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.368.853	3.649.575
Vermeerderingen / verminderingen	-335.569	-611.364
Stand per 1 januari	<u>3.033.284</u>	<u>3.038.211</u>
Af: Verkochte woningen *)	-3.033.284	-
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-280.722
Terugkopen volgend boekjaar	-	280.722
Af- en opwaarderingen	-	-4.927
Stand per 31 december	-	3.033.284
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	335.569	3.368.853
Vermeerderingen / verminderingen	-335.569	-335.569
	<u>-</u>	<u>3.033.284</u>

*) Op 12 oktober 2018 zijn de bloot eigendommen van de gehele koopgarantportefeuille (21 woningen) verkocht en notarieel geleverd.

ZEKERHEDEN

Schulden/leningen kredietinstellingen

Van de leningen kredietinstellingen is € 116 miljoen (2017: € 122 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Stichting l'escaut woonservice zich verbonden het onderliggende onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van 545 miljoen (2017: 511 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

10. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Overige schulden aan kredietinstellingen	-	<u>2.616</u>

Door de huisbankier is aan de groep rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 3 miljoen.

De verschuldigde rente van deze faciliteiten bedraagt het 1-maands Euribor tarief plus een opslag van 150 basispunten. Daarnaast betaalt Stichting l'escaut woonservice een beschikbaarheidspremie van 0,25% over het niet opgenomen deel, afgerekend per kwartaal.

Er zijn geen risicovolle voorwaarden verbonden aan deze kredietfaciliteit en er zijn geen aanvullende zekerheden gesteld.

Met ingang van 1 januari 2019 is bovengenoemde kredietfaciliteit vervallen en zal een eventuele kortlopende kredietbehoefte middels een variabele roll-over lening worden aangetrokken.

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Hypothecaire leningen	<u>15.004.139</u>	<u>10.003.898</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>181.575</u>	<u>1.149.688</u>

Deze post bestaat in 2017 voor € 426.736 uit facturen in omloop en is gesaldeerd opgenomen.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	642.479	777.258
Loonheffing	157.764	152.549
Overige belastingen	-	23.202
	<u>800.243</u>	<u>953.009</u>

Schulden terzake van pensioenen

Pensioenpremies	-	<u>55.974</u>
Overige schulden		
Gemeente Vlissingen	-	9.680
Waarborgsommen	<u>50.464</u>	<u>2.099</u>
	<u>50.464</u>	<u>11.779</u>

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Overlopende passiva		
Afrekening servicekosten huurders (Opus B.V.)	13.785	-
Omzetbelasting 2013-2017 verhuur garageboxen	121.232	152.146
Nog te ontvangen facturen nieuwbouwproject Verkuijl Quakkerlaarstraat	17.030	335.428
Vakantie-uren in portefeuille	241.918	292.024
Niet vervallen rente	1.742.065	2.069.490
Nog te verrekenen servicekosten	530.840	575.301
Vooruitontvangen huur	496.175	592.549
Diversen	182.387	214.983
	<u>3.345.432</u>	<u>4.231.921</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

l'escaut woonservice maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past l'escaut woonservice met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2018 € 952.565 negatief (2017 € 1.608.931 negatief).

Doelstellingen

Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van l'escaut woonservice is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt l'escaut woonservice tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Type-hedge). Het beleid van l'escaut woonservice is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

Interne organisatiestructuur

Wet- en regelgeving en het Treasurystatuut bepalen de spelregels waarbinnen de treasury-activiteiten van l'escaut woonservice mogen worden uitgevoerd. Indien acties uit Treasuryjaarplan strijdig zijn met vigerende wet- en regelgeving en/of Treasurystatuut van l'escaut, dan is het Treasuryjaarplan hieraan ondergeschikt. De regels betreffende bevoegdheden, mandatering, interne controle, interne verantwoording betreffende de aanschaf en gebruik van derivaten blijken uit het Treasurystatuut (art.7.2). De rol en betrokkenheid van de externe accountant (art.7.2.8) en rol en betrokkenheid van het orgaan waaraan het toezicht op het bestuur is opgedragen (art.7.2.1) blijkt ook uit het Treasurystatuut. Dit is conform de beleidsregels derivaten (art.3 lid b). Volgens dezelfde beleidsregels derivaten (art.3 lid a sub 3) dient l'escaut de interne professionaliteit te borgen betreffende financiële derivaten. Hiervoor werkt l'escaut samen met een onafhankelijk organisatie op het gebied van treasury (Thésor). De interne professionaliteit borgen we door periodiek overleg van de treasurycommissie waarin derivaten en actuele ontwikkelingen op het gebied van treasury worden besproken. De derivatenportefeuille wordt inzichtelijk verwerkt in de periodieke treasuryrapportage . Aan het treasury overleg nemen deel; Thésor, de directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering, de controller en de financieel medewerker. Daarnaast worden het treasury jaarplan en de derivaten jaarlijks besproken in de RvC en worden externe seminars bezocht.

Risicobeheer

De beheersingsstructuur voor de risico's die zich voor doen vanuit de financiële derivaten waarover l'escaut beschikt, zijn ingebed in de kwartaalrapportages die worden besproken in de treasurycommissie. In deze rapportage wordt elk kwartaal weergegeven wat de omvang is van de marktwaarde van elk individueel derivaat. Daarnaast wordt dit tevens weergegeven per tegenpartij. Dit wordt vervolgens afgezet tegen de afspraken met de betreffende bank. Hiermee wordt de omvang en de samenstelling inzichtelijk. Bij de marktwaardeoverzichten wordt direct bepaald welke omvang de aan te houden liquiditeitsbuffer moet hebben. Om deze buffer te bepalen wordt gebruik gemaakt van een stresstest scenario conform de regels die de Aw hiervoor hanteert. Daarnaast wordt een beeld geschetst van de marktwaardeontwikkeling naar de toekomst toe indien de rente op het huidige niveau blijft. De ontwikkeling van de marktwaarde en de omvang van de liquiditeitsbuffer kan op ieder moment moment in de treasury toolkit van Thésor gemonitord worden. In het treasurystatuut van l'escaut woonservice staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

l'escaut past het model Kostprijs-hedge-accounting toe, zoals gepubliceerd door de RJ en RJ-uitingen (RJ hoofdstuk 290, Financiële Instrumenten).

Derivatentransacties worden verantwoord volgens de voorschriften behorend bij dit model:

- a) Documentatie van de hedge-relatie vindt plaats op basis van documentatie per individuele hedge-relatie;
- b) Documentatie beschrijft bij aanvang:
 - hoe de hedge-relatie past in de doelstellingen van risicobeheer;
 - de hedge-strategie;
 - de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge-relatie;
 - het in de hedge-relatie betrokken afdekkingsinstrument en de afgedekte positie.
- c) Aan het einde van ieder boekjaar wordt de effectiviteit van de hedge beoordeeld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie.
- d) Indien de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie gedurende de looptijd van de hedge-relatie niet overeenkomen, zal jaarlijks een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting plaatsvinden. De ineffectiviteit wordt in de jaarrekening toegelicht en wordt alleen in de winst- en verliesrekening verwerkt indien en zover dit (cumulatief) een verlies betreft.

Afgedekte positie

l'escaut woonservice dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Monitoring marktwaarde

In verband met het reduceren van de renterisico's en het vastleggen van het lage renteniveau van toen zijn payers swaps afgesloten. l'escaut woonservice volgt de marktwaarde van de swaps ieder kwartaal in de treasurycommissie. Het onderstaand overzicht geeft de verschillende negatieve scenario's aan bij een lagere rente(ontwikkeling). De maximale negatieve marktwaarde ligt op € 1,3 miljoen. In de loop van de tijd wordt deze marktwaarde hoger (minder negatief) vanwege de kortere resterende looptijd van de swaps.

Marktwaarde derivaten met de rentecurve per 31 december 2018:

Tegenpartij	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	MW incl opp. rente	Opg. rente	Marktwaarde (bij 1% rentedaling)	Marktwaarde (bij 2% rentedaling)	Marktwaarde (obv 1% curve)
BNG BANK	5.000.000	4,1700%	EUR 3M	01-06-2009	01-06-2019	-217.578	-122.854	-231.639	-245.827	-199.624
RABOBANK	5.000.000	4,7350%	EUR 3M	01-12-2008	01-12-2021	-734.987	-19.643	-890.541	-1.052.608	-564.621
Totale	10.000.000					-952.565	-142.497	-1.122.180	-1.298.435	-764.245

Marktwaardeverrekening en liquiditeitsbuffer

l'escaut dient, als gevolg van marktwaardeverrekening een verplichte liquiditeitsbuffer aan te houden ter grootte van de marktwaarde bij een rentedaling van 2%. Het derivaat bij Rabobank kent marktwaardeverrekening. De marktwaarde bij 2% daling is echter lager dan de gestelde threshold ad.€ 3 mln. waardoor er momenteel geen verrekening plaatsvindt.

De hoogte van deze liquiditeitsbuffer bedraagt ultimo 2018 nihil. (2017: nihil)

		Marktwaarde bij 2%	
Tegenpartij	Drempelbedrag	rentedaling	Aan te houden buffer
Rabobank	3.000.000	-1.052.608	0
BNG	0	-245.827	0
Totaal	3.000.000	-1.298.435	0

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het renterisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het beschikbaarheidsrisico. l'escaut woonservice voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico. Het financiële beleid van l'escaut woonservice is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen. l'escaut woonservice maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Renterisico

l'escaut woonservice loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt l'escaut woonservice risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van l'escaut woonservice en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. l'escaut woonservice heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Beschikbaarheidsrisico

Dit behelst het risico dat er geen financiering beschikbaar is op de geld- danwel kapitaalmarkt.

Algemeen

De derivaten worden gedurende de looptijd gewaardeerd tegen de kostprijs (nihil) door toepassing van kost-prijshedge-accounting. Veranderingen in de reële waarde worden niet verwerkt.

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2018 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde.

	Boekwaarde	Nominaal	Marktwaarde
Interest rate swaps	-	10.000.000	952.565-
Overig	-	-	-
Totaal	-	10.000.000	952.565-

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	> 20 jaar
Interest rate swaps	5.000.000	5.000.000	-	-	-
Overig	-	-	-	-	-
Totaal	5.000.000	5.000.000	-	-	-

De derivaten starten nominaal als volgt in tijd:

	Reeds lopend
Interest rate swaps	10.000.000
Overig	-
Totaal	10.000.000

De rentabiliteitswaardecorrectie voor derivaten met onderliggende waarde bedraagt ultimo 2018 € 0,01 miljoen positief (2017: € 0,04 miljoen positief). Er zijn geen derivaten zonder onderliggende waarde.

Embedded derivaten

De basisrenteleningen worden volgens de beleidsregels Aw aangemerkt als embedded derivaten maar voor bestaande basisrenteleningen hoeft geen liquiditeitsbuffer aangehouden te worden. De omvang van de basisrenteleningen van l'escaut woonservice bedraagt ultimo 2018 € 33 miljoen (2017: € 33 miljoen). Deze worden als rechtmatig beschouwd. Er zijn in 2018 geen nieuwe basisrenteleningen afgesloten. We komen alleen nog nieuwe opslagen overeen.

Marktwaarde embedded derivaten per 31 december 2018

Tegenpartij	Totale rente	Opslag	Basisrente	Startdatum	Einddatum	MW incl opg. Rente	Nominale waarde	Marktwaarde embedded swap
BNG BANK	3,685%	0,1800%	3,5050%	02-01-2017	02-01-2037	-8.401.539	-6.000.000	-2.401.539
BNG BANK	3,710%	0,1800%	3,5300%	01-12-2016	03-12-2035	-8.159.984	-6.000.000	-2.159.984
NWB BANK	4,130%	0,1500%	3,9800%	01-10-2018	01-10-2048	-9.860.615	-6.000.000	-3.860.615
BNG BANK	3,299%	0,2200%	3,0790%	01-06-2017	01-06-2032	-6.367.534	-5.000.000	-1.367.534
NWB BANK	4,470%	0,5500%	3,9200%	01-07-2014	01-07-2061	-18.291.157	-10.000.000	-8.291.157
Totalen						-51.080.829	-33.000.000	-18.080.829

Richtlijn 290

Richtlijn 290 'Financiële instrumenten' is aangepast voor onder andere de verwerking van embedded derivaten (RJ-Uiting 2013-15). De looptijd van de kredietopslag is korter dan de looptijd van de basisrente en wordt periodiek herzien op basis van de marktprijs voor krediet die op het moment van herziening geldt. Deze herziening is een embedded derivaat. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Voor het ineffektieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst- en verliesrekening verwerkt. De waarderingsgrondslag voor de lening is echter de geamortiseerde kostprijs. Het embedded derivaat voldoet op zichzelf aan de definitie van een derivaat. De waarde van de herziening van de kredietopslag is afhankelijk van een onderliggende waarde (de marktprijs voor krediet), er is nauwelijks een aanvangsinvestering noodzakelijk om dit recht te kopen en de betalingen die zijn veroorzaakt door de herziening van de kredietopslag, vinden in de toekomst plaats.

Met betrekking tot de economische kenmerken van het embedded derivaat en het basiscontract kan in dit geval gesteld worden dat de kredietherziening nauw is verbonden met het basiscontract. Hierdoor is het niet noodzakelijk het embedded derivaat van het basiscontract te scheiden. Een eventuele afsplitsing zou in dit geval overigens geen impact hebben gehad op de cijfers over 2018. Een herziening van de kredietopslag naar een marktconforme rente is 'fair value neutraal': het recht of de plicht om in de toekomst een rente te gaan betalen op een bestaand instrument dat gelijk is aan de rente die je zou betalen op een nieuw instrument, vertegenwoordigt geen waarde. Bij afsplitsen zou dit embedded derivaat dus op nul gewaardeerd worden.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGULINGEN EN VERPLICHTINGEN*Garanties en borgstelling*

Per 31 december 2018 is door de rechtspersoon die deel uitmaakt van l'escaut woonservice geen garanties en borgstellingen verstrekt.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

l'escaut woonservice vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Opus B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Aankopen en investeringen

Van een aangegane verplichting is sprake indien er 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' is. Met intern geformaliseerd wordt bedoeld dat intern het besluit is genomen door de directie (en indien noodzakelijk door de raad van commissarissen). Van externe communicatie is sprake indien de huurdersvereniging en de belanghebbende bewoners op de hoogte zijn gesteld van het besluit.

Per 31 december 2018 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in ontwikkeling ter grootte van € 1.452.063 (2017: € 1.872.446).

Per 31 december 2018 zijn geen verplichtingen aangegaan ten behoeve van niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling (2017: € 0).

l'escaut woonservice is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot groot- en planmatig onderhoud per 31 december 2018 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 2.420.364 (2017: € 1.399.803). In deze verplichting is ten onrechte een kortlopende schuld opgenomen van € 114.813. In overleg met de accountant hebben we besloten deze fout niet te herstellen.

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten vervoermiddelen bedragen per 31 december 2018 € 785.551 (2017: € 737.259). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 211.162 (2017: € 161.704). De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane overige operationele leaseovereenkomsten bedragen per 31 december 2018 € 52.607 (2017: € 33.682). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 11.075 (2017: € 16.841).

Personeelsbeloningen

Personeelsbeloningen omvatten alle vormen van beloning van personeel tijdens en na afloop van het dienstverband:

- ongeacht of er sprake is van individuele arbeidsovereenkomsten, cao's, wettelijke regelingen of afspraken, dan wel bestendig gevolgde gedragslijnen door de werkgever die leiden tot verplichtingen jegens het personeel;
- ongeacht of betaling door de werkgever plaatsvindt aan het personeel zelf of aan anderen zoals een verzekeringsmaatschappij of een pensioenfonds en
- ongeacht of er sprake is van een volledig dienstverband of deeltijdarbeid.

Voor wat betreft de beloningen tijdens dienstverband (jubileumuitkeringen) is geen verplichting opgenomen.

De contante waarde van deze beloningen bedraagt € 195.400 (2017: € 182.500).

Aangetrokken leningen

l'escaut woonservice heeft in 2018 geen nieuwe leningen aangetrokken. Wel hebben we een opname van € 4.000.000 verricht op een roll-overlening. De opname betreft de lening met de volgende modaliteiten:

maximale hoofdsom: € 5.000.000
 looptijd: 1-3-2017/1-3-2022
 rente: 1-maands euribor plus 0,30%

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2018 heeft l'escaut woonservice een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 4,4 miljoen (2017: € 4,7 miljoen) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2017: 3,85%). De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend, is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype 'variabele hoofdsom' en voor collegiale financiering.

Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financieringen is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

	Grondslag	Obligoverplichting
Schuldrestant van de geborgde leningen	111.000.000	4.273.500
Roll-overleningen: maximaal 75% van € 5 miljoen	3.750.000	144.375
Collegiale financieringen	0	0
Totaal	114.750.000	4.417.875

Verstrekke zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is l'escaut woonservice niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Heffing voor saneringssteun

In 2018 betaalden we een saneringsheffing van € 359.241. De inschatting van het WSW voor de jaren 2019 tot en met 2022 is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Voor de jaren daarna hoeven corporaties geen bedrag op te nemen in de prognoses. Op basis van dit percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht l'escaut woonservice dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2019: € 390.000
- 2020: € 396.000
- 2021: € 411.000
- 2022: € 427.000

Vennootschapsbelasting

l'escaut woonservice heeft in 2014 en 2015 fiscaal een afwaardering naar lagere WOZ-waarde doorgevoerd. l'escaut verantwoordde al een (gedeeltelijke) terugname van € 1.270.283 in 2016 en € 2.714.590 in 2017.

In 2018 nemen we nog eens € 1.994.692 terug. De terugname is het gevolg van stijgende WOZ-waarden. Een mogelijk toekomstige opwaardering van de fiscale boekwaarde kan leiden tot een acute vennootschapsbelastingverplichting in het betreffende jaar.

*Overig**Stichting Woonwagengebeheer West-Brabant*

l'escaut maakt deel uit van Stichting Woonwagengebeheer West-Brabant. De stichting is in 2001 opgericht door een zevental corporaties met als doel het in eigendom verkrijgen en vervreemden van woonwagengebeheerplaatsen en woonwagens en het op adequate wijze beheren van deze objecten.

l'escaut verstrekt niet een vijfde of meer van het geplaatste kapitaal en is niet volledig aansprakelijk voor de schulden van de stichting waardoor er geen sprake is van een deelneming. In beginsel is het verschaffen van vermogen door een toegelaten instelling aan een met haar verbonden onderneming na 1 juli 2015 niet meer mogelijk. Aangezien de stichting echter een uitvoeringsstichting betreft waarin een aantal toegelaten instellingen vanwege kosten- en tijdbesparing samenwerken om zo hun taak te kunnen uitvoeren, zal het jaarlijks verstrekken van vermogen wel mogelijk zijn.

Wet Ketenaansprakelijkheid

l'escaut woonservice is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Deze wettelijke bepalingen inzake ketenaansprakelijkheid betreffen hoofdelijke aansprakelijkheid voor betaling van premie op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteden van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIJESREKENING OVER 2018

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	35.723.110	35.078.962
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	818.130	960.166
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.396.373	1.380.437
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	596.858	844.662
	<u>38.534.471</u>	<u>38.264.227</u>
Huurderving wegens leegstand	-273.215	-385.873
Huurderving wegens verkoop, sloop en studenten	-416.148	-43.866
	<u><u>37.845.108</u></u>	<u><u>37.834.488</u></u>

De huurderving wegens leegstand is sterk afgenomen doordat studentenwoningen in de Hercules Segherslaan met hoge leegstand zijn omgezet naar reguliere verhuur.

De huurderving wegens verkoop, sloop en studenten is sterk toegenomen in verband met leegstand sloop Ravensteynplein.

De algemene huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,4% (1 juli 2017: 0,3%). Hierbij is geen rekening gehouden met prijsdifferentiatie.

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.761.831	1.857.392
Vergoedingsderving wegens leegstand/oninbaarheid	-30.688	-32.375
	<u>1.731.143</u>	<u>1.825.017</u>

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	1.716.253	1.732.724
Toegerekende organisatiekosten	46.542	-
	<u>1.762.795</u>	<u>1.732.724</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	4.127.881	4.403.124
Incassokosten	58.268	19.863
Overig	204.899	258.012
Kosten vroegsignalering	48.400	-
	<u>4.439.448</u>	<u>4.680.999</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een verdeelsleutel naar activiteiten verdeeld.

Voor een onderbouwing van deze verdeelsleutel verwijzen wij naar de grondslagen resultaatbepaling.

	2018	2017
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	3.491.997	3.476.523
Sociale lasten	636.783	579.509
Pensioenlasten	512.765	510.374
Overige personeelskosten en kosten inleen personeel	700.832	714.190
	<u>5.342.377</u>	<u>5.280.596</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 70 werknemers in dienst (2017: 72). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0).

	2018	2017
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	3,1	3,1
Bedrijfsvoering	22,8	23,2
Wonen	21,5	22,0
Vastgoed - onderhoud	22,7	23,7
	<u>70,1</u>	<u>72,0</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting l'escaut woonservice is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag respectievelijk 25% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiektorting.

De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (31-12-2017: 113,4%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

	2018	2017
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	4.668.204	4.590.549
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	439.261	552.837
Overige personeelskosten	234.137	137.210
Huisvestingskosten	96.589	132.579
Automatiseringskosten	783.456	887.902
Overige organisatiekosten	1.192.608	1.018.253
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>7.414.255</u>	<u>7.319.330</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten servicecontracten	46.542	-
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.127.881	4.403.124
- Lasten onderhoudsactiviteiten	2.703.634	2.334.509
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	32.320	44.818
- Leefbaarheid	503.878	536.879
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>7.414.255</u>	<u>7.319.330</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat met behulp van diverse verdeelsleutels. Voor nadere informatie hieromtrent verwijzen wij naar het hoofdstuk 'Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling'.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	3.423.801	5.337.449
Mutatieonderhoud	1.002.584	780.574
Reparatie-/klachtenonderhoud	3.676.465	2.800.456
Toegerekende organisatiekosten	2.703.634	2.334.509
	<u>10.806.484</u>	<u>11.252.988</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	2.723.359	2.591.729
Verzekeringen	242.424	294.040
Verhuurderheffing	3.719.934	3.088.106
	<u>6.685.717</u>	<u>5.973.875</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	11.112.504	1.655.500
Af: Verkoopkosten	-232.027	-62.085
Af: Toegerekende organisatiekosten	-32.320	-44.818
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.038.824	-1.383.949
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-190.667</u>	<u>164.648</u>

Het netto gerealiseerd resultaat (exclusief toegerekende organisatiekosten) verkoop vastgoedportefeuille bestaat uit:

- verkoop grondpositie Breugelplantsoen ad € -119.000 (negatief)
- verkoop Niet-DAEB portefeuille (313 garageboxen en 22 woningen) ad € -343.000 (negatief)
- verkoop vastgoedbeleggingen Opus B.V. ad € 37.000 (positief)
- verkoop overige woningen uit verkoopvijver ad € 268.000 (positief).

	2018	2017
	€	€
<i>Verkoop koopgarantportefeuille</i>		
Verkoopopbrengst	220.000	320.000
Af: Verkoopkosten	-13.151	-6.176
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	2.834	-325.000
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>209.683</u>	<u>-11.176</u>

De verkoopopbrengst betreft de gehele koopgarantportefeuille welke per 12 oktober 2018 notarieel is geleverd aan een derde.

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

Verkoopopbrengst	177.000	775.000
Af: Verkoopkosten	-2.305	-11.167
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-190.000	-765.500
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-15.305</u>	<u>-1.667</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning welke in 2017 is teruggekocht (2017: 4 verkochte woningen).

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabele investeringen Vastgoed in ontwikkeling Ravesteynplein	-1.605.180	-5.824.101
Nagekomen kosten oude projecten	56.250	-103.018
Vrijval voorziening onrendabele investeringen Rooie Buurt	-	178.597
Overig	-	-4.720
	<u>-1.548.930</u>	<u>-5.753.242</u>

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Autonome waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.692.580	935.727
Autonome waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	39.453.795	13.070.411
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	98.100
Bijzondere waardevermindering, 183 slooppanden Ravesteynplein*)	-	-11.425.894
	<u>41.146.375</u>	<u>2.678.344</u>

*) De bijzondere waardevermindering ziet op de afwaardering van de sloopcomplexen Ravesteynplein te Vlissingen, voorafgaand aan sloop. Dit gebied zal de komende jaren herontwikkeld worden waarbij de 183 sloopwoningen worden vervangen door nieuwbouw (verdunning).

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2018	2017
	€	€
20. Opbrengst overige activiteiten		
Vergoeding opstelpunten GSM	32.100	31.676
21. Kosten overige activiteiten		
Administratieve dienstverlening	4.620	6.420
Kosten opstelpunten GSM	5.309	5.239
	9.929	11.659
22. Overige organisatiekosten		
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	65.198	56.164
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	216.480	183.017
Kosten uit hoofde van treasury	14.927	15.509
Verzekeringen (Ontwerpaansprakelijkheid voor Opdrachtgevers)	-	17.012
Kosten uit hoofde van personeelsvereniging	-	3.745
Notariële kosten juridische fusie (inclusief statutenwijziging)	12.321	-
	308.926	275.447
23. Leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	178.735	191.568
Toegerekende organisatiekosten	503.878	536.879
	682.613	728.447
Financiële baten en lasten		
<i>24. Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen</i>		
Waardeveranderingen van terugkoopverplichtingen	-	-29.912
<i>25. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rente spaarrekening	-	554
Overige rentebaten	262	5.203
Rente deurwaarder	7.238	7.061
	7.500	12.818
<i>26. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten kredietinstellingen	-3.617.013	-3.754.417
Rentelasten derivaten	-562.429	-787.796
Rentelasten overig	-29.891	-34.645
	-4.209.333	-4.576.858

27. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-baten over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2018	2017
	€	€
Mutatie actieve en passieve belastinglatenties	-936.930	1.350.621

*) Deze post omvat een interne verrekening binnen de fiscale eenheid van de verschuldigde vennootschapsbelasting. Het betreft een afwikkeling van de onderling verrekende vennootschapsbelasting over definitief geregelde belastingjaren.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,86% (2017: -17%).

Toepasselijk belastingtarief	25	25
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	3	-43
Mutatie waardering latente belastingposities	-6	-13
Waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen (geen latentie)	-19	28
Permanente verschillen	-1	-13
Effectief belastingtarief	2	-17

De aanpassing met betrekking tot belastingen vorige boekjaren betreft het verschil tussen de ingediende aangifte over het voorafgaande boekjaar en de fiscale positie die in dat betreffende jaar in de jaarrekening is verwerkt.

De waarderingsverschillen vastgoedbeleggingen betreft waarderingsverschillen waarvoor geen latentie is gevormd. De niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille (mutatie marktwaarde in verhuurde staat van de gehele vastgoedportefeuille) alsmede de overige waardeverandering Vastgoed in ontwikkeling (mutatie onrendabele top) maken hier deel van uit.

ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2018

Enkelvoudige balans per 31 december 2018

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018

Grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018

Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018

7 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018
(na resultaatbestemming)

	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen (28)				
DAEB vastgoed in exploitatie	533.486.053		491.444.116	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.072.386		19.869.288	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-		3.030.450	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	145.783		254.795	
		545.704.222		514.598.649
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.834.419		2.066.177
Financiële vaste activa (29)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1.971.778		1.854.162	
Latente belastingvordering(en)	3.191.686		4.007.793	
		5.163.464		5.861.955
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop			-	190.000
Vorderingen (30)				
Huurdebiteuren	458.832		379.258	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	266.605		2.520.488	
Overige vorderingen	1.110.772		420.198	
Overlopende activa	6.462.545		500.826	
		8.298.754		3.820.770
Liquide middelen (31)		8.031.212		3.030.552
TOTAAL ACTIVA		<u>569.032.071</u>		<u>529.568.103</u>

	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen (32)				
Herwaarderingsreserve	366.239.151		321.902.961	
Overige reserves	75.234.702		70.196.058	
		441.473.853		392.099.019
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	6.806.018		5.679.547	
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	50.000		45.000	
		6.856.018		5.724.547
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	101.334.858		112.338.997	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-		3.033.284	
		101.334.858		115.372.281
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	-		2.616	
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	15.004.139		10.003.898	
Schulden aan leveranciers	181.575		1.141.358	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	800.243		950.395	
Schulden terzake van pensioenen	-		55.974	
Overige schulden	50.464		11.779	
Overlopende passiva	3.330.921		4.206.236	
		19.367.342		16.372.256
TOTAAL PASSIVA		<u>569.032.071</u>		<u>529.568.103</u>

8 ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIJESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten	(33)	37.622.153	37.390.882
Opbrengsten servicecontracten	(34)	1.696.864	1.754.907
Lasten servicecontracten	(35)	-1.730.565	-1.669.009
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(36)	-4.438.913	-4.692.856
Lasten onderhoudsactiviteiten	(37)	-10.769.933	-11.230.078
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(38)	-6.672.799	-5.948.541
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>15.706.807</u>	<u>15.605.305</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(40)	8.540.018	2.282.228
Toegerekende organisatiekosten		-32.320	-44.818
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-8.540.990</u>	<u>-2.060.449</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-33.292	176.961
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.548.930	-5.753.242
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(41)	<u>41.146.375</u>	<u>2.307.923</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		39.597.445	-3.445.319
Opbrengst overige activiteiten	(42)	54.100	54.176
Kosten overige activiteiten	(43)	<u>-5.309</u>	<u>-5.239</u>
Nettoresultaat overige activiteiten		48.791	48.937
Overige organisatiekosten	(44)	-297.878	-247.254
Leefbaarheid		<u>-682.613</u>	<u>-728.447</u>
Bedrijfsresultaat		54.339.260	11.410.183
Waardeveranderingen van financiële vaste activa, van effecten en van verplichtingen		-	-29.912
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(45)	23.026	55.294
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-4.209.378</u>	<u>-4.576.579</u>
Financiële baten en lasten		-4.186.352	-4.551.197
Resultaat voor belastingen		<u>50.152.908</u>	<u>6.858.986</u>
Belastingen	(46)	-895.692	1.482.045
Resultaat deelnemingen	(47)	117.616	527.587
Resultaat na belastingen		<u><u>49.374.832</u></u>	<u><u>8.868.618</u></u>

9 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.
De jaarrekening is opgemaakt op 08 mei 2019 .
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede de toelichting op de onderscheidende activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niets anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

De deelnemingen van Stichting l'escaut woonservice in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode verwerkt. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend.

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Stichting l'escaut woonservice in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van Stichting l'escaut woonservice in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover Stichting l'escaut woonservice niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt zonodig een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

De andere deelnemingen waarop Stichting l'escaut woonservice geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

10 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

28. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	502.455.348	483.227.918	15.881.057	15.703.954
Herwaardering	414.662	414.662	3.988.232	3.988.231
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.425.894	-	-	-
Stand per 1 januari	<u>491.444.116</u>	<u>483.642.580</u>	<u>19.869.289</u>	<u>19.692.185</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	1.294.320	3.663.227	41.730	18.173
Investeringen - oplevering nieuwbouw	-	3.382.366	-	-
Desinvesteringen	-784.272	-445.538	-7.453.119	-849.412
Bijzondere waardeverminderingen **)	-	-11.425.894	-	-
Herclassificaties	2.078.094	-443.036	-2.078.094	443.036
Aanpassing marktwaarde	39.453.795	13.070.411	1.692.580	565.306
Totaal mutaties 2018	<u>42.041.937</u>	<u>7.801.536</u>	<u>-7.796.903</u>	<u>177.103</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	544.497.285	502.455.348	8.084.154	15.881.057
Herwaarderingen	414.662	414.662	3.988.232	3.988.231
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.425.894	-11.425.894	-	-
	<u>533.486.053</u>	<u>491.444.116</u>	<u>12.072.386</u>	<u>19.869.288</u>

29. Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Opus B.V. te Vlissingen (100%)	1.971.778	1.338.658
Vlissingen.com B.V. te Vlissingen (-%)	-	515.504
	<u>1.971.778</u>	<u>1.854.162</u>

In 2018 heeft binnen de Opus-groep een herstructurering plaatsgevonden.

Opus 52 B.V. is met ingang van 1 januari 2018 door middel van een juridische fusie samengegaan met haar 100%-dochtermaatschappijen Opus Civitatis B.V. en Opus 97 B.V. De fusie heeft plaatsgevonden zonder uitgifte van aandelen.

Voorts is direct aansluitend Opus 52 B.V. door middel van een juridische fusie samengegaan met haar zustermaatschappij Vlissingen.com B.V. waarbij laatstgenoemde is geliquideerd. Ook deze fusie heeft plaatsgevonden zonder uitgifte van aandelen.

Tegelijkertijd met deze herstructurering heeft een statutenwijziging plaatsgevonden waarbij de statutaire naam van de verkrijgende vennootschap Opus 52 B.V. is gewijzigd in Opus B.V.

	2018	2017
	€	€
<i>Opus B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.338.658	785.772
Investerings	-	9
	1.338.658	785.781
Nieuwe consolidaties	515.504	-
Aandeel in het resultaat	117.616	552.877
Stand per 31 december	<u>1.971.778</u>	<u>1.338.658</u>

Opus B.V. is door middel van een juridische fusie samengegaan met haar zustermaatschappij Vlissingen.com B.V. waarbij laatstgenoemde is geliquideerd. De impact van deze fusie is opgenomen in de post "nieuwe consolidaties".

VLOTTENDE ACTIVA

30. Vorderingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Opus B.V.	266.605	316.171
Vlissingen.com B.V.	-	30.019
Opus 52 B.V. (lening)	-	2.174.298
	<u>266.605</u>	<u>2.520.488</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde rente en aflossing kredietinstelling	-	180.288
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	117.049	202.456
Nog te ontvangen verkoopopbrengst Niet-DAEB vastgoed *)	6.272.927	-
Overig	72.569	118.082
	<u>6.462.545</u>	<u>500.826</u>

*) Dit betreft de notariële afrekening inzake verkoop 22 woningen en 313 garageboxen in de Niet-DAEB tak. De juridische levering heeft plaatsgevonden op 31 december 2018. Het bedrag is op 2 januari 2019 ontvangen.

31. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	-	41
Rabobank	1.776.248	2.534.408
BNG	6.254.643	495.731
Kas	321	372
	<u>8.031.212</u>	<u>3.030.552</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2018 aanwezige liquide middelen staan de onderneming ter vrije beschikking.

PASSIVA

32. Eigen vermogen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	355.746.967	309.604.955
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.492.184	12.298.006
	<u>366.239.151</u>	<u>321.902.961</u>

De herwaarderingsreserve DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief afschrijvingen.

	<u>DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Niet DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Stand per 1 januari 2017	314.188.725	12.555.286	326.744.011
Realisatie uit hoofde van verkoop	-374.482	-66.864	-441.346
Mutatie herwaardering	-4.209.288	-190.416	-4.399.704
Stand per 31 december 2017	<u>309.604.955</u>	<u>12.298.006</u>	<u>321.902.961</u>
Stand per 1 januari 2018	309.604.955	12.298.006	321.902.961
Realisatie uit hoofde van verkoop	-660.174	-3.529.287	-4.189.461
Mutatie herwaardering	46.802.186	1.723.465	48.525.651
Stand per 31 december 2018	<u>355.746.967</u>	<u>10.492.184</u>	<u>366.239.151</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	70.196.060	56.486.391
Resultaatbestemming boekjaar	49.374.832	8.868.617
	119.570.892	65.355.008
Mutatie herwaarderingsreserve	-44.336.190	4.841.050
Stand per 31 december	<u>75.234.702</u>	<u>70.196.058</u>

De directie stelt voor om de winst over 2018 ad € 49.374.832 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Overlopende passiva		
Omzetbelasting 2013-2017 verhuur garageboxen	121.232	152.146
Nog te ontvangen facturen nieuwbouwproject Verkuijl Quakkerlaarstraat	17.030	335.428
Vakantie-uren in portefeuille	241.918	292.024
Niet vervallen rente	1.742.065	2.069.490
Nog te verrekenen servicekosten	530.840	575.301
Vooruitontvangen huur	496.175	592.549
Diversen	181.661	189.298
	<u>3.330.921</u>	<u>4.206.236</u>

11 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLI ESREKENING OVER 2018

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2018	2017
	€	€
33. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	35.723.110	35.078.962
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	818.130	960.166
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.396.373	1.380.437
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	370.311	384.071
	<u>38.307.924</u>	<u>37.803.636</u>
Huurderving wegens leegstand	-273.215	-368.888
Huurderving wegens verkoop, sloop en studenten	-412.556	-43.866
	<u>37.622.153</u>	<u>37.390.882</u>
34. Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.722.915	1.785.460
Vergoedingsderving wegens leegstand/oninbaarheid	-26.051	-30.553
	<u>1.696.864</u>	<u>1.754.907</u>
35. Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	1.684.023	1.669.009
Toegerekende organisatiekosten	46.542	-
	<u>1.730.565</u>	<u>1.669.009</u>
De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.		
36. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende organisatiekosten	4.127.881	4.403.124
Incassokosten	58.268	19.863
Overig	204.364	269.869
Kosten vroegsignalering	48.400	-
	<u>4.438.913</u>	<u>4.692.856</u>
De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.		
37. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	3.415.517	5.325.903
Mutatieonderhoud	1.002.584	780.574
Reparatie-/klachtenonderhoud	3.648.198	2.789.092
Toegerekende organisatiekosten	2.703.634	2.334.509
	<u>10.769.933</u>	<u>11.230.078</u>

	2018	2017
	€	€
38. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	2.712.000	2.577.925
Verzekeringen	240.865	282.510
Verhuurderheffing	3.719.934	3.088.106
	<u>6.672.799</u>	<u>5.948.541</u>
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>398.104</u>	<u>345.350</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

39. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder Voorwaarden (VOV) dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

40. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	8.304.304	1.550.500
Af: Verkoopkosten	-145.830	-32.105
Af: Toegerekende organisatiekosten	-32.320	-44.818
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.353.824	-1.294.949
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-227.670</u>	<u>178.628</u>

Het netto gerealiseerd resultaat (exclusief toegerekende organisatiekosten) verkoop vastgoedportefeuille bestaat uit:

- verkoop grondpositie Breugelplantsoen ad € -119.000 (negatief)
- verkoop Niet-DAEB portefeuille (313 garageboxen en 22 woningen) ad € -343.000 (negatief)
- verkoop overige woningen uit verkoopvijver ad € 268.000 (positief).

Verkoop koopgarantportefeuille

Verkoopopbrengst	220.000	-
Af: Verkoopkosten	-13.151	-
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	2.834	-
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>209.683</u>	<u>-</u>

De verkoopopbrengst betreft de gehele koopgarantportefeuille welke per 12 oktober 2018 notarieel is geleverd aan een derde.

	2018	2017
	€	€
<i>Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)</i>		
Verkoopopbrengst	177.000	775.000
Af: Verkoopkosten	-2.305	-11.167
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-190.000	-765.500
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-15.305</u>	<u>-1.667</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning welke in 2017 is teruggekocht (2017: 4 verkochte woningen).

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

41. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Autonome waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.692.580	565.306
Autonome waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	39.453.795	13.070.411
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	98.100
Bijzondere waardevermindering, 183 slooppanden Ravesteynplein*)	-	-11.425.894
	<u>41.146.375</u>	<u>2.307.923</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

42. Opbrengst overige activiteiten

Vergoeding opstelpunten GSM	32.100	31.676
Overige bedrijfsopbrengsten	22.000	22.500
	<u>54.100</u>	<u>54.176</u>

43. Kosten overige activiteiten

Kosten opstelpunten GSM	<u>5.309</u>	<u>5.239</u>
-------------------------	--------------	--------------

44. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	65.198	56.164
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	218.480	176.282
Kosten uit hoofde van treasury	14.200	14.808
	<u>297.878</u>	<u>247.254</u>

Accountantshonoraria

EY

Controle van de jaarrekening	218.480	174.129
Andere controlewerkzaamheden	12.645	19.517
Andere niet-controlediensten	1.682	9.256
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>232.807</u>	<u>202.902</u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht.

Financiële baten en lasten

	2018	2017
	€	€
<i>45. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	262	5.203
Rente deurwaarder	7.238	7.061
Rente lening u/g	15.526	43.030
	<u>23.026</u>	<u>55.294</u>

46. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2018	2017
	€	€
Mutatie actieve en passieve belastinglatenties	<u>-895.692</u>	<u>1.482.045</u>
<i>47. Resultaat deelnemingen</i>		
Aandeel resultaat Opus B.V.	117.616	552.877
Aandeel resultaat Vlissingen.com	-	-25.290
	<u>117.616</u>	<u>527.587</u>

12 GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 december 2018

(na resultaatbestemming)

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	533.486.054	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	12.072.386
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.792	136.991
	<u>533.494.846</u>	<u>12.209.377</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.818.247	16.172
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	1.971.778
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	22.497.480	-
Interne lening	4.509.000	-
Latente belastingvordering(en)	3.121.059	70.627
	<u>30.127.539</u>	<u>2.042.405</u>
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	444.598	14.234
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	266.605
Overige vorderingen	1.086.192	24.579
Overlopende activa	187.359	6.275.185
	<u>1.718.149</u>	<u>6.580.603</u>
Liquide middelen	1.805.048	6.226.164
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>3.523.197</u>	<u>12.806.767</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>568.963.829</u></u>	<u><u>27.074.721</u></u>

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	355.746.966	10.492.185
Overige reserves	85.726.886	12.005.295
	<u>441.473.852</u>	<u>22.497.480</u>
Voorzieningen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	6.806.018	-
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	48.894	1.106
	<u>6.854.912</u>	<u>1.106</u>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen kredietinstellingen	101.334.858	-
Interne lening	-	4.509.000
	<u>101.334.858</u>	<u>4.509.000</u>
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	15.004.139	-
Schulden aan leveranciers	177.559	4.017
Belastingen en premies sociale verzekeringen	782.535	17.708
Overige schulden	49.347	1.117
Overlopende passiva	3.286.627	44.293
	<u>19.300.207</u>	<u>67.135</u>
TOTAAL PASSIVA	<u><u>568.963.829</u></u>	<u><u>27.074.721</u></u>

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
Huuropbrengsten	36.454.987	1.167.166
Opbrengsten servicecontracten	1.644.221	52.643
Lasten servicecontracten	-1.676.877	-53.688
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.340.334	-98.579
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.531.610	-238.323
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.525.140	-147.659
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.025.247	681.560
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.015.629	7.524.389
Toegerekende organisatiekosten	-3.985	-28.335
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-784.272	-7.756.718
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	227.372	-260.664
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.548.930	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.453.795	1.692.580
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.904.865	1.692.580
Opbrengst overige activiteiten	-	54.100
Kosten overige activiteiten	-	-5.309
Nettoresultaat overige activiteiten	-	48.791
Overige organisatiekosten	-291.286	-6.592
Leefbaarheid	-667.508	-15.105
Bedrijfsresultaat	52.198.690	2.140.570
Rente overige vorderingen	84.000	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.334	15.692
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.209.378	-84.000
Financiële baten en lasten	-4.118.044	-68.308
Resultaat voor belastingen	48.080.646	2.072.262
Belastingen	-875.872	-19.820
Resultaat deelnemingen	2.170.058	117.616
Resultaat na belastingen	49.374.832	2.170.058

Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	DAEB		Niet-DAEB	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	36.123.000		1.188.000	
Vergoedingen	1.612.000		52.000	
Overige bedrijfsontvangsten	894.000		15.000	
Renteontvangsten	8.000		16.000	
		38.637.000		1.271.000
Operationele Uitgaven				
Personeelsuitgaven	-4.777.000		-108.000	
Onderhoudsuitgaven	-8.650.000		-195.000	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.183.000		-162.000	
Renteuitgaven	-4.714.000		-	
Sectorspecifieke heffing	-426.000		-10.000	
Verhuurdersheffing	-3.327.000		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-175.000		-4.000	
		-29.252.000		-479.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		9.385.000		792.000

Kasstroom uit
investeringsactiviteiten

	DAEB		Niet-DAEB	
	€	€	€	€
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.024.000		1.007.000	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		220.000	
Verkoopontvangsten nieuwbouw woongelegenheden niet DAEB	5.000		-	
		1.029.000		1.227.000
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-797.000		-	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.305.000		-	
Verbeteringen niet te borgen	-		-42.000	
Investerings overig	-168.000		-4.000	
Externe kosten bij verkoop	-140.000		-145.000	
		-3.410.000		-191.000
Financiële Vaste Activa				
FVA Ontvangsten	4.300.000		2.174.000	
FVA Uitgaven	-		-4.300.000	
		4.300.000		-2.126.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		1.919.000		-1.090.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe leningen te borgen		4.000.000		-
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing leningen te borgen	-10.000.000		-	
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investerings	-4.000		-	
		-10.004.000		0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-6.004.000		-
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	-3.493.000		6.523.000	
Liquide middelen	1.805.048		6.226.164	17698463
		5.298.048		-296.836

WNT-VERANTWOORDING 2018 STICHTING L'ESCAUT WOONSERVICE

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting l'escaut woonservice van toepassing zijnde regelgeving: WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Bedragen x € 1	J.L. van Deemter	R. de Ridder
Functiegegevens	Interim-bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	18/9 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	120.200
Belastbare onkostenvergoedingen	66.160	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	20.087
<i>Subtotaal</i>	66.160	140.287
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	101.200	156.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	66.160	140.287
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017		
Functiegegevens	0	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	0	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	0	1,0
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	118.005
Beloningen betaalbaar op termijn	-	19.659
<i>Subtotaal</i>	-	137.664
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	-	151.000
Totaal bezoldiging 2017	-	137.664

Op basis van staffel F bedraagt het individueel WNT-bezoldigingsmaximum € 156.000 (2017: € 151.000).

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	dhr. N. van Everdingen	dhr. B. van de Par	mw T.A. Sniijders-de Vos	Dhr. K. Kort
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	23.400	15.600	15.600	15.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.695	6.464	6.464	6.464
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	9.695	6.464	6.464	6.464
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	9.695	6.464	6.464	6.464
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017				
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.587	6.414	6.384	6.505
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	9.587	6.414	6.384	6.505

Bedragen x € 1	dhr H.A. Suy
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	15.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	6.464
Beloningen betaalbaar op termijn	-
<i>Subtotaal</i>	<u>6.464</u>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	<u><u>6.464</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	6.384
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Totaal bezoldiging 2017	<u><u>6.384</u></u>

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen . Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Ondertekening van de jaarrekening

Vaststelling jaarrekening

De geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Raad van Commissarissen.

De jaarrekening van Stichting l'escaut woonservice is vastgesteld door het bestuur op 8 mei 2019.

Vlissingen, 8 mei 2019

De heer J.L. van Deemter

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 25 juni 2018. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

2 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum.