

SOR

Geconsolideerde jaarrekening 2014



GECONSOLDEERDE JAARREKENING

pagina

Inhoudsopgave

- 1 Geconsolideerde Balans per 31 december 2014
- 2 Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening over 2014
- 3 Geconsolideerd Kasstroomoverzicht over 2014 (indirecte methode) (x €1.000)
- 4 Algemene Toelichting
- 5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva
- 6 Grondslagen voor waardering resultaat
- 7 Kasstroomoverzicht
- 8 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2014
- 9 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2014

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)**ACTIVA****A VASTE ACTIVA****31-12-2014****31-12-2013****Materiële vaste activa**

1	Sociaal vastgoed in exploitatie	464.327.952	545.349.839
2	Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	11.535.537	10.273.106
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
3	<i>Roerende zaken in exploitatie</i>	2.829.927	3.024.090
4	<i>Roerende zaken in exploitatie domotica</i>	2.720.237	2.844.983
5	<i>Roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>	777.126	914.940
6	<i>Onroerende zaken ten dienste van exploitatie</i>	3.127.196	3.084.949
		<hr/>	<hr/>
		485.317.974	565.491.908

Vastgoedbeleggingen

7	Commercieel vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging	243.123.549	225.201.053
8	Commercieel vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging in ontwikkeling	1.217.867	1.217.867
		<hr/>	<hr/>
		244.341.416	226.418.920

Financiële vaste activa

	Overige vorderingen		
9	<i>Geactiveerde derivaatkosten</i>	954.778	1.197.507
10	<i>Geactiveerde premie swaptions</i>	4.689.513	

5.644.292 1.197.507

Subtotaal

735.303.682 793.108.335

B VLOTTENDE ACTIVA**Vorraden**

1	Vorraden te Verkopen Woningen	618.514	1.030.857
---	-------------------------------	---------	-----------

Vorderingen

2	Huurdebiteuren	424.676	454.943
3	Overige vorderingen	1.650.837	1.217.857
4	Overlopende activa	1.085.007	22.596.085
		<hr/>	<hr/>
		3.160.520	24.268.885

5 Liquide middelen

22.691.620 34.970.885

Subtotaal

26.470.654 60.270.627

Totaal generaal

761.774.336 853.378.962

Geconsolideerde balans per 31 december 2014 (na resultaatbestemming)

PASSIVA

E	<u>GROEPSVERMOGEN</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
1	Kapitaal	45	45
2	Overige reserves	-95.326.143	115.977.033
	Subtotaal	-95.326.098	115.977.078
F	<u>VOORZIENINGEN</u>		
1	Voorziening negatieve waarde derivaten	19.455	9.492.484
2	Afkoop renteconversie leningen	13.941.952	15.336.952
3	Reorganisatie voorziening	346.669	985.057
		14.308.076	25.814.493
G	<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
1	Schulden/leningen overheid	9.409.663	10.088.602
2	Schulden/leningen kredietinstellingen	644.656.504	686.845.579
	Overige schulden		
3	<i>Embedded derivaten</i>	173.974.089	
4	<i>Waarborgsommen</i>	182.319	146.904
5	<i>Overige schulden</i>	404.292	442.645
	Subtotaal	828.626.866	697.523.730
H	<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
1	Vooruit ontvangen huren	414.426	558.206
2	Schulden aan leveranciers	2.436.025	2.505.383
3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	220.382	138.027
4	Overige schulden	997.120	917.108
5	Overlopende passiva	10.097.539	9.944.937
	Subtotaal	14.165.491	14.063.661
	Totaal generaal	761.774.336	853.378.962

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2014

L	<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1	Huuropbrengsten	59.765.377	56.898.426
2	Opbrengst servicecontracten	7.044.332	7.334.325
3	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	170.067	123.034
4	Geactiveerde productie eigen bedrijf	-	826.156
5	Overige bedrijfsopbrengsten	1.064.493	1.985.460
6	Exploitatie gebouwen in beheer	11.512	23.137
	Som der bedrijfsopbrengsten	68.055.781	67.190.538
M	<u>BEDRIJFSLASTEN</u>		
1	Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	16.151.750	17.018.130
2	Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	698.498	5.695.397
3	Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen	5.448.349	5.427.803
4	Onderhoudslasten	5.410.091	6.295.205
5	Leefbaarheid	187.751	219.847
6	Lasten servicecontracten	5.926.115	5.731.670
	Overige bedrijfslasten		
7	<i>Bedrijfslasten</i>	2.647.060	4.601.474
8	<i>Exploitatielasten</i>	7.202.982	5.296.783
	Som der bedrijfslasten	43.672.596	50.286.309
N-1	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.373.117	3.314.907
	Bedrijfsresultaat	27.756.302	13.589.323
O	<u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u>		
1	Rentebaten	1.881.208	2.615.065
2	Waardeveranderingen van Financiële vaste activa	9.230.300	1.950.174
3	Rentelasten	-29.522.176	-36.335.154
4	Mutatie embedded derivaten	-96.816.521	
	Saldo financiële baten en lasten	-115.227.189	-31.769.915
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN	-87.470.886	-18.180.593
	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-	-
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING NA BELASTINGEN		
	(JAARRESULTAAT)	-87.470.886	-18.180.593

3 Geconsolideerd Kasstroomoverzicht 2014 (x € 1.000)

	2014		2013	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat	27.756		13.589	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	16.152		17.018	
Overige Waardeveranderingen	698		9.010	
Vrijval/dotatie egalisatierekeningen en voorzieningen	0		0	
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Vorderingen	21.108		-18.232	
Kortlopende schulden	102		-3.810	
Overige	-509		1.069	
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		65.307		18.645
Ontvangen interest	351		644	
Betaalde interest	-29.522		-36.335	
Kasstroom uit operationele activiteiten		36.137		-17.046
Investeringen	-2.587		-5.728	
Desinvesteringen	0		0	
	-2.587		-5.728	
Mutatie financiële vaste activa	0		0	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.587		-5.728
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe lening)	0		27.300	
Aflossing langlopende schulden	-42.868		-22.787	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-42.868		4.513
Toename/afname geldmiddelen		-12.279		-18.261

4 Algemene Toelichting

Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting moet voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit Beheer Sociale Huursector. In dit besluit wordt Burgerlijk Wetboek 2 Titel 9 voorgeschreven behalve enkele uitzonderingen van specifieke aard. Op 31 januari 2011 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting gepubliceerd. Toepassing van deze Richtlijn is verplicht voor verslagjaren vanaf 2012.

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

Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

Algemeen

SOR is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Rotterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft toelating in de regio Rotterdam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector.

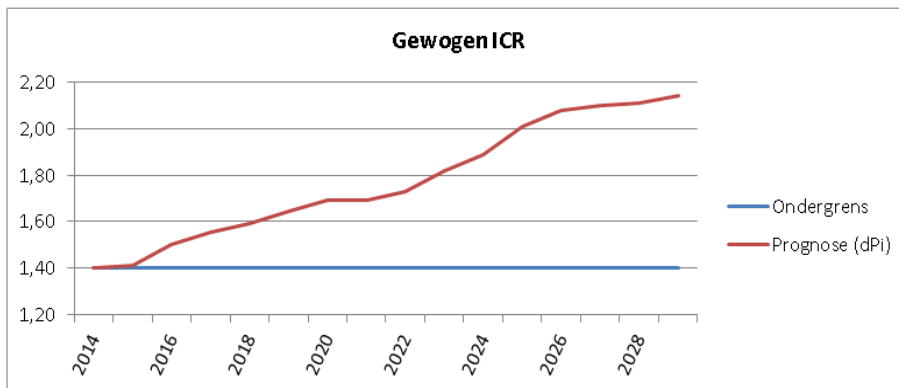
Continuïteit

In de jaarrekening 2014 is een negatief eigen vermogen verantwoord van € 95 miljoen. Dit negatieve eigen vermogen is veroorzaakt door het conform RJ290 boekhoudkundig waarderen van de keuze van de bank om voor het laatste tijdvak van een 20-tal leningen te kiezen voor een contractueel vastgelegde vaste of variabele rente. Conform RJ290 is dit keuzemoment een embedded derivaat dat separaat is gemodelleerd en gewaardeerd.

Het vermogenseffect van deze stelselwijziging is € 169 miljoen negatief, het resultaatteffect 2014 is € 97 miljoen negatief. Het negatieve vermogen van € 95 miljoen zoals opgenomen in de jaarrekening wordt veroorzaakt door de toepassing van RJ290 en is uitsluitend van boekhoudkundige aard. De verantwoorde passiefpost voor de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten kan door geen enkele externe partij worden opgeëist. Het negatieve eigen vermogen is derhalve uitsluitend van boekhoudkundige aard.

Daarnaast heeft SOR met ingang van 2014 de verhuurderheffing tot einde exploitatie ingerekend in de bedrijfswaarde (was tot 2017). Dit heeft een negatief effect op de bedrijfswaarde en het eigen vermogen van circa € 40 miljoen.

De kasstroom uit operationele activiteiten is over 2014 circa € 33 miljoen positief. Ook in meerjarig perspectief zijn de kasstromen positief. SOR voldoet structureel aan de ICR van 1,4:



De continuïteit van SOR is door de toepassing van RJ290 niet in het geding:

- Het negatief eigen vermogen wordt veroorzaakt door een boekhoudkundige theoretische afwaardering.
- De passiefpost rondom de embedded leningen valt vrij in de jaren na het keuzemoment van de bank voor een vaste of variabele rente. Per saldo krijgt SOR exploitatietechnisch een variabel rentende lening van circa 1%, waar tot op heden in de meerjarige exploitatie met de hogere vaste rente is gerekend. SOR wordt ook in meerjarig perspectief niet armer of rijker van het verwerken van een negatieve marktwaarde van de embedded derivaten in de jaarrekening.
- Het herstelplan in januari 2015 goedgekeurd door het CFV waarmee de interventies uit de toezichtsbrief van het CFV zijn opgeheven. De realisatie van het herstelplan ligt op koers waardoor binnen een periode van 5 jaar de beïnvloedbare ratio's (ICR, DSCR en solvabiliteit) naar verwachting voldoen aan de gestelde eisen.
- De geprognoseerde resultaten 2015 zijn positief en er zijn geen opzeggingen van belangrijke huurcontracten met grote zorginstellingen.
- De liquiditeitspositie is positief (€ 15 tot € 20 miljoen) en SOR behoeft in 2015 geen nieuwe leningen aan te trekken.

De jaarrekening 2014 is derhalve opgesteld op basis van het continuïteitsbeginsel.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (hierna SOR) en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft de groepsmaatschappijen waarmee zij een organisatorisch en economisch een eenheid vormt. SOR is enig aandeelhouder in de SOR Holding B.V. die op haar beurt weer enig aandeelhouder is in de SOR Vastgoedontwikkeling B.V., SOR Voordeban B.V. alsmede in Senior Village Numansdorp B.V.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- SOR Holding B.V. (100%)
- SOR Vastgoedontwikkeling B.V. (100%)
- SOR Senior Village Numansdorp B.V. (100%)
- SOR Voordeban B.V. (100%)

De activiteiten van SOR Holding B.V. bestaan uit het optreden als holding vennootschap en als zodanig het verwerven en houden van belangen in andere vennootschappen ten behoeve van SOR. Alle genoemde rechtspersonen zijn gevestigd in Rotterdam.

De activiteiten van SOR Vastgoedontwikkeling B.V., SOR Voordeban B.V. en Senior Village Numansdorp B.V. bestaan voornamelijk uit projectontwikkeling binnen het statutair werkgebied van SOR.

Voorts heeft SOR naast bovengenoemde belangen de volgende verbindingen :

- Vechtstroom C.V.
- First Metro Housing

Deze verbindingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat geen sprake is van een economische eenheid, doch slechts sprake is van een duurzame financiële band door middel van een verstrekte lening.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voort over deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen.

Stelselwijziging

Met ingang van de jaarrekening 2014 is een vernieuwde Richtlijn Jaarverslaggeving 290 (hierna: RJ 290) van kracht geworden, waarbij de marktwaarde van de in de leningenportefeuille opgenomen embedded derivaten onder bepaalde voorwaarden in de balans moet worden opgenomen. In het verslagjaar 2014 is deze wijziging in de verslaggeving doorgevoerd. Tot en met 2013 werden de in langlopende leningen besloten derivaten niet afzonderlijk gewaardeerd. Met ingang van boekjaar 2014 wordt de eventuele negatieve boekwaarde van deze derivaten opgenomen als langlopende schuld. De mutatie in de marktwaarde wordt ten laste van het resultaat gebracht. Hiermee wordt voldaan aan RJ 290.

De vergelijkende cijfers in de balans over het boekjaar 2013 zijn niet herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslagen, waardoor de invloed van de stelselwijziging rechtstreeks in het resultaat 2014 is verwerkt. Herrekening van de vergelijkende cijfers is namelijk praktisch niet mogelijk, zodat deze herrekening in overeenstemming met Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 140 'Stelselwijzigingen' achterwege is gelaten. Het retrospectieve (2013) effect van de stelselwijziging op het resultaat en vermogen kan derhalve niet worden bepaald. Het eigen vermogen per 1 januari 2014 is afgenomen met een bedrag van € 72,5 miljoen. Het resultaat over 2014 bedraagt op basis van deze nieuwe grondslag € 87,5 miljoen negatief. Indien op de oude grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 10,5 miljoen positief bedragen. Het totale effect van de stelselwijziging op het eigen vermogen per 31 december 2014 is € 169,3 miljoen negatief.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de waardering van de embedded derivaten uitsluitend een boekhoudkundige waardering betreft en geen enkel effect heeft op de (positieve) kasstromen van SOR. De opgenomen negatieve marktwaarde kan niet worden opgeëist door een externe partij. Het opnemen van de negatieve marktwaarde heeft tot gevolg dat boekhoudkundig wordt verondersteld dat SOR voor € 330 miljoen zeer laag variabel rentende leningen heeft. Bij de berekening van de bedrijfswaarde volgt SOR het door de sectorinstituten voorgeschreven disconteringspercentage van 5,25%. Dit veronderstelt dat de gemiddelde vermogenskostenvoet na aftrek van risico-opslagen rond de 4% is.

Voor SOR is dit percentage door het waarden van de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten niet reëel. Dit omdat ongeveer de helft van de leningportefeuille boekhoudkundig wordt aangemerkt als een op termijn variabel rentende lening. Indien SOR haar disconteringsvoet zou aanpassen naar een percentage van 3,25%, rekening houdend met de lagere variabele rente op de extendible leningen, stijgt de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed en daarmee het eigen vermogen met € 150 miljoen.

Nadere toelichting leningen met embedded derivaten

Circa € 330 miljoen van de leningenportefeuille van SOR bevat embedded derivaten in de vorm van extendible leningen. SOR voldoet aan de voorwaarden waarbij de derivaten in de balans moeten worden opgenomen. De vraag die dan nog rest is op welke wijze de lening en het derivaat moeten worden gewaardeerd. SOR heeft de afweging gemaakt hoe deze splitsing het beste kan plaatsvinden. Deze afweging is van belang omdat de effecten op de balans aanzienlijk verschillen.

□

Een extendible lening kan worden gezien als een lening met een door geldnemer geschreven swaption, waarbij geldgever ofwel het recht heeft om voor een toekomstige renteperiode te kiezen tussen een overeengekomen vaste rente of een variabele rente, ofwel het recht heeft om te kiezen of hij voor een volgende periode wel of niet wil verlengen tegen een vast percentage.

Dit kan op twee manieren worden gemodelleerd:

1. Een vastrentende lening gecombineerd met (één of meerdere) geschreven payerswaption(s): De bank heeft op een vooraf afgesproken moment het recht die payerswaption uit te oefenen en daarmee te kiezen voor de variabele rente. De bank zal dit doen als de lange marktrente op dat moment hoger is dan de vaste rente op dat contract voor het betreffende rentetijdvak. Indien de bank de swaption uitoefent, zou SOR met deze swap de vaste rente ontvangen en de variabele rente betalen voor het betreffende rentetijdvak. Tezamen met de vastrentende lening resulteert dit in een variabele rente lening: de vaste rente die SOR op de lening dient te betalen valt weg tegen de vaste rente die ze in de swap ontvangt zodat netto de betaling van de variabele rente volgend uit de swap overblijft. De economische realiteit is dat de bank bij een laag renteniveau zal kiezen voor een vastrentende lening en bij een hoog renteniveau voor een variabel rentende lening.

2. Een variabel rentende lening met een geschreven receiver swaption: Bij uitoefening door de bank resulteert dit in economische zin voor SOR in een vastrentende lening. De geldgever zal overgaan tot uitoefening bij lage renteniveaus omdat de rente in de resulterende swap dan hoger is dan de marktrente. De receiver swap vormt samen met de variabele lening effectief een vastrentende lening. Wederom is dus sprake van een vastrentende lening bij lage renteniveaus en een variabel rentende lening bij hoge renteniveaus.

Hoewel beide combinaties dus in dezelfde marktomstandigheden dezelfde rentelasten opleveren (dit is voor SOR een belangrijk gegeven, aangezien op kasstromen wordt gestuurd), zal de waardering van de combinatie in de jaarrekening verschillen als lening en derivaat afzonderlijk worden gewaardeerd. De lening wordt namelijk in beginsel gewaardeerd tegen marktwaarde bij aangaan van het contract (lees: de nominale waarde) en het derivaat tegen actuele marktwaarde.

De marktwaarde van een geschreven payerswaption is materieel anders dan die van een geschreven receiver swaption. In onderstaande tabel is de vergelijking van de waardering per balansdatum 2014 respectievelijk 2013 gemaakt:

(bedrag x € 1)	2014	2013
totaal als payerswaption	-9.989.517	-18.164.254
totaal als receiver swaption	-173.974.088	-77.848.516

De totale nominale schuldrestant van de leningen is in beide gevallen overigens gelijk.

Standpunt SOR ten aanzien van de waardering

De vernieuwde regelgeving RJ 290 laat ruimte voor interpretatie. SOR is van mening dat vanuit treasury-, financieel- en risicobeheersingsbeleid deze leningen als vastrentend kwalificeren met een keuze voor de bank voor een variabele rente als deze hoger is dan de contractueel vastgelegde rente. De waardering van het echte risico zou daarmee gebaseerd worden op modellering als payerswaption.

BDO komt om haar moverende redenen tot de conclusie dat sprake is van receiverswaptions. De modellering en waardering volgens deze uitspraak is verwerkt in de jaarrekening 2014. Deze benadering ligt ook in lijn zoals de embedded derivaten in leningcontracten bij andere woningcorporaties wordt aangemerkt.

Rubriceringswijzigingen

De post voorraad koopwoningen is met ingang van 2014 als aparte rubriek opgenomen in de balans. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

Schattingen en schattingswijziging

Bij toepassingen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van SOR zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting (toelichting mutatie bedrijfswaarde). Met ingang van de jaarrekening 2014 verwerkt SOR de verhuurderheffing in de bedrijfswaarde tot einde looptijd. Tot 2013 werd de verhuurderheffing ingerekend tot en met 2017. Het effect op het vermogen van deze wijziging bedraagt € 40 miljoen negatief.

5 Grondslagen voor waardering Activa en Passiva

Algemeen

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Materiële Vaste Activa:

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

SOR verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Sociaal Vastgoed in exploitatie

SOR kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel en waardeert tegen actuele waarde. Het sociaal vastgoed is conform RJ 645.210 gewaardeerd tegen bedrijfswaarde.

Het sociaal vastgoed omvat onzelfstandige woningen (verzorging), woningen in exploitatie met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens en het maatschappelijk vastgoed.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognoseerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in verzorgingshuizen, woningen bestemd voor de verhuur en bedrijfsmatige/overige onroerende zaken.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente.

Parameters Bedrijfswaarde

De voor de bedrijfswaaredeberekening gehanteerde parameters zijn:

- Voor 2014 is een huurstijging van 1% gehanteerd, tenzij er in het huurcontract van wordt afgeweken. In 2015 wordt de huurstijging 2% en de hierop volgende jaren wordt 2% gehanteerd, conform WSW. Tevens hanteren we bij de meeste woningen nog tot en met 2017 een extra huurverhoging van 1,5 %.
- Een maximale economische levensduur voor woon - en commerciële complexen van 50 jaar en voor zorgcomplexen 40 jaar.
- Een stijging van de variabele lasten 2014 is gemiddeld 3%, overige kosten 3% en onderhoudskosten 3% conform WSW.
- Leegstand voor verzorgingshuizen 0%, voor woningen 2,6% (afbouwend naar 2017 1,5%) en voor bedrijfsruimten 1%.
- Leegstand voor verzorgingshuizen 0%, voor woningen 2,6% (afbouwend naar 2017 1,5%) en voor bedrijfsruimten 1%.
- Verwerking van de grond in de restwaarde op basis van de verwachte bestemming aan het einde van de levensduur, gecorrigeerd met kosten van sloop en bouwrijp maken.
- De verhuurderheffing is ingerekend tot einde exploitatie van de complexen.
- Verkopen zijn niet ingerekend.
- De mutatiegraad bedraagt 10%.
- Restwaarde per woning bedraagt € 7.500 per woning en € 4.400 per verpleeg/verzorgingsplaats en BOG.
- Het disconteringspercentage is 5,25%.
- Het prijspeil is ultimo jaar 2014.

Afschrijvingstermijnen

Op het sociale vastgoed wordt afgeschreven op basis van de componentenmethode. Voor de componenten gelden de onderstaande afschrijvingstermijnen:

Grond:	Over grond in eigendom wordt niet afgeschreven.
Casco:	50/40/35/20 jaar
Installaties:	25 of 20 jaar
Inrichting	Aangezien inrichting minder dan 10% van de investering bedraagt mag dit component volgens de Handreiking RJ 645 achterwege blijven

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Dit betreft het sociaal vastgoed in aanbouw of renovatie en wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde van de kasstroomgenererende eenheid waartoe de onroerende zaken gaan behoren betrokken.

Er wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vermogen.

Afschrijving vindt plaats nadat de betreffende complexen in exploitatie zijn genomen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Roerende zaken in exploitatie

De roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van afschrijvingen. Bij de bepaling van de bijzondere waardevermindering worden de boekwaarde en de reële waarde betrokken. De roerende zaken in exploitatie betreffen activa waarvan de rente en afschrijving ten laste

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen historische kostprijsverminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen volgens het lineaire systeem.

Jaarlijks vindt voor het kantoorgebouw van de SOR een toetsing (impairment) plaats of de historische kostprijs verminderd door afschrijving niet hoger is dan de marktwaarde van het gebouw. Eventuele waardeverminderingen en waardevermeerderingen (tot maximaal historische kostprijs minus afschrijvingen) worden ten laste of ten gunste van het resultaat gebracht.

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingstermijnen zijn:

kantoorgebouw	50 jaren
inventarissen	20/10/5/3 jaar
automatisering	5/3 jaar

Vastgoedbeleggingen

Commercieel Vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging gewaardeerd tegen actuele waarde

SOR kwalificeert het commerciële vastgoed als vastgoedbelegging en waardeert tegen actuele waarde (zijnde de taxatiewaarde). SOR waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed). Alle parkeerplaatsen- en garages zijn aangemerkt als commercieel vastgoed.

Marktwaarde

De marktwaarde van het commerciële vastgoed is bepaald door een taxatie door een onafhankelijke en terzake kundige taxateur. Conform RJ 213.802 lid e wordt het volledige commerciële bezit getaxeerd.

Uitgangspunten bij deze taxaties zijn de waarde in verhuurde staat, gekoppeld aan de specifieke status van de woning: locatie, inhoud, indeling en type woning, perceel- en woonoppervlakte, onderhoudsstatus, voorzieningen als parkeerplaats en lift e.d. en een beoordeling van de buurt.

Commercieel Vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging in ontwikkeling

Dit betreft het commercieel vastgoed in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Bij de bepaling van

de bijzondere waardevermindering worden de stichtingskosten en de reële waarde van het commerciële vastgoed betrokken.

Financiële Vaste Activa

Geactiveerde Derivaatkosten

Om in de komende jaren in onze financieringsbehoefte te voorzien en daarbij nu al de risico's te beperken zijn een aantal rentederivaten afgesloten. De betaalde premies van deze "Average Rate Caps" zijn geactiveerd en worden gedurende de looptijd ten laste van het renteresultaat afgeschreven te beginnen bij de startdatum van de looptijd.

Geactiveerde premie swaptions

Conform de toepassing van RJ290 is de in het verleden via een lagere rente in het eerste rentetijdvak van de extendible leningen ontvangen premie geactiveerd. Deze premie wordt op basis van de effectieve rente per onderliggende lening geamortiseerd.

Kortlopende Activa en Vorderingen

Waardering van alle kortlopende vorderingen geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid voor zover van toepassing.

Voorraden Woningen nog te verkopen

De onverkochte woningen uit projectontwikkeling worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten ook toegerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, bank tegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Indien er rekening-courant schulden bij banken zijn, worden deze opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Alle verantwoorde liquide middelen staan vrij ter beschikking aan de stichting.

Groepsvermogen

Het groepsvermogen bestaat uit het kapitaal en overige reserves.

Het sociale vastgoed is gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd tegen actuele waarde. (bedrijfswaarde). Als gevolg hiervan is er een herwaarderingsreserve (onderdeel van de overige reserves) gevormd.

Op grond van artikel 2:390 lid 3 BW is de herwaarderingsreserve niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (rekening houdend met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen) en de boekwaarde op basis van de bij de waardering gehanteerde actuele waarde waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Volgens de verslaggevingsregels is het niet toegestaan een herwaarderingsreserve in de balans op te nemen. SOR heeft voor de herwaardering van het sociaal vastgoed een herwaarderingsreserve opgenomen in de toelichting op de balans als onderdeel van de overige reserves.

Voor commercieel vastgoed is er geen herwaarderingsreserve gevormd. Dit wordt verklaard doordat er sprake is van een negatieve herwaarderingsreserve (historische kostprijs is hoger dan de taxatiewaarde). Zodra er sprake is van een positief verschil dan wordt er wel een herwaarderingsreserve gevormd. Het negatieve saldo wordt wel benoemd in de toelichting.

Voorzieningen

Voorzieningen werden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen zijn tegen nominale waarden opgenomen.

Voorziening Negatieve Waarde Derivaten

De voorziening negatieve waarde derivaten is getroffen voor de negatieve marktwaarde van het ineffektieve deel van onder kostprijs-hedge-accounting gewaardeerde derivaten.

Afkoop Renteconversie

In december 2007 heeft voor een deel van de leningenportefeuille ad € 259.000.000 renteconversie plaatsgevonden. Als onderdeel van deze transactie heeft de SOR een bedrag van € 23.706.952 ontvangen. Dit bedrag wordt naar rato van de gemiddelde resterende looptijd van de leningen (= 15 jaar) in de komende jaren verwerkt in het resultaat.

Voorziening reorganisatie

De voorziening reorganisatie is gevormd voor de te verwachten kosten naar aanleiding van de per 1 juli 2014 doorgevoerde reorganisatie. Het besluit tot reorganisatie en de vorming van de reorganisatie heeft in 2013 plaatsgevonden.

Langlopende Schulden/Leningen

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Embedded derivaten

Jaarlijks wordt de marktwaarde van de embedded derivaten bepaald. De mutatie in de reële waarde van deze embedded derivaten wordt verantwoord als resultaat.

Niet vervallen rente

Voor zover de valutadata van de rente van de leningen niet gelijk zijn aan de balansdatum, is voor de op deze periode betrekking hebbende rente een voorziening getroffen onder de overlopende passiva op de balans (niet vervallen rente).

Kortlopende Schulden

Kortlopende schulden en passiva worden gewaardeerd op nominale waarde.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

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

Opbrengsten

Huuropbrengsten

Onder de huuropbrengsten zijn de netto huren verantwoord waarop in mindering is gebracht de gedeerde huur als gevolg van leegstand en afboekingen. Bij de jaarlijkse verhoging van de huren is SOR gebonden aan het landelijk huurprijsplafond, binnen dit kader is SOR vrij om haar eigen beleid te voeren.

Het totale bezit bestaat uit zelfstandige woningen, complexen met bejaardenservicewoningen, verzorgingshuizen, verpleeghuizen, dienstencentra, garages en winkels. De exploitatie van verzorgingshuizen en verpleeghuizen, alsmede een klein gedeelte van de complexen met bejaardenservicewoningen gebeurt door andere stichtingen, welke de gebouwen huren van onze stichting. De resterende complexen worden door ons zelf beheerd en verhuurd.

Hieronder is een overzicht opgenomen van die complexen die door beherende instellingen worden geëxploiteerd:

Complex

Exploitant

Verzorgingshuis "Rubroek"	- Stichting Middin
Serviceflats "Rubroek" en "Jan van Loonlaan"	- Stichting Middin
Verzorgingshuizen "Atrium", "Siloam", "Koningshof", "De Burcht", "De Regenboog", "Oranjehof" en "Het Facet"	- Zorggroep Rijnmond
Verzorgingshuizen "Borgsate", "De Schutse", "De Schans" en "Blijdorp"	- Stichting Wooncompas
Serviceflat "t Hofje van Gerrit de Koker"	- Stichting Wooncompas
Verzorgingshuizen "Het Havenlicht", "Sonneburgh" en "Ravenswaard"	- Stichting.Prot.Chr.Bejaardencentrum Sonneburgh
Serviceflats "Sonneburgh" en "Ravenswaard"	- Stichting.Prot.Chr.Bejaardencentrum Sonneburgh
Verzorgingshuizen "Meerweide", "De Nieuwe Plantage" en "Vijf Havens"	- Stichting Aafje
Serviceflat en verpleeghuis "Leemgaarde"	- Catharina Stichting
Verzorgingshuis "Catharina Gasthuis"	- Catharina Stichting
Verpleeghuis "De Klapwiek"	- Stichting Rijnmond Verpleging
Verzorgingshuis "De Gravin"	- Stichting Zorgwaard

Exploitatie gebouwen in beheer

Met de exploiterende instellingen van onze complexen is overeengekomen dat door onze stichting een zogenaamde beheervergoeding zal worden gegeven voor kosten administratie, kosten huismeester, kosten maatschappelijk werk en plaatsingskosten.

Opbrengst servicecontracten

Vergoedingen zijn de bedragen welke de huurders boven de (netto) huurprijs betalen voor bijvoorbeeld boilers, brandstoflevering, schoonmaak, alarmering, huismeester enzovoort. De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op de geraamde kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen
- overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) danwel de vervaardigingsprijs (Projecten voor derden). Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Geactiveerde productie eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord. Met ingang van 2014 worden deze interne directe kosten en rente direct ten laste van het resultaat gebracht.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Afschrijvingen Sociaal Vastgoed

Het sociale vastgoed is gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd tegen bedrijfswaarde (actuele waarde).

De afschrijvingen op sociaal vastgoed zijn gebaseerd op de bedrijfswaarde volgens lineaire methode plaats op basis van geschatte economische levensduur en vinden plaats op basis van de componentenmethode.

De afschrijvingen op sociaal vastgoed op basis van bedrijfswaarde worden de gerealiseerde herwaarderingen in mindering gebracht en ten laste van de herwaarderingswaarderingsreserve gebracht.

Overige afschrijvingen

De afschrijvingen op overige materieel vaste activa vinden plaats op basis van de lineaire methode (activa ten dienste van exploitatie) of annuitaire methode (roerende zaken in exploitatie). Tevens wordt er rekening gehouden met de economische levensduur en geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen hebben onder andere betrekking op het onrendabele deel van investeringen bij nieuwbouw en renovatie. Daarnaast hebben de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betrekking op jaarlijkse waardeveranderingen in de overige vastgoedportefeuille.

Lonen en salarissen, Sociale Lasten en Pensioenpremies

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

Onderhoudslasten

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.

Leefbaarheid

De lasten leefbaarheid worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van SOR dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het geldende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke een lager risicoprofiel heeft dan een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. SOR loopt geen valutarisico's en slechts een beperkt markt- en prijsrisico's. De belangrijkste risico's loopt SOR over haar leningen o/g. Het treasurybeleid is er op gericht om voor langere looptijden zekerheid te hebben over de maximaal verschuldigde rente. Krediet- en liquiditeitsrisico's worden beperkt door gebruik te maken van meerdere banken. Derivaten worden bij het aangaan gewaardeerd tegen actuele waarde van dat moment. Dit zal veelal de kostprijs van het betreffende derivaat zijn. Indien en voor zover derivaten een aantoonbare sterke hedge vormen op afgedekte (rente)risico's van uitstaande leningen, worden deze gewaardeerd volgens hedge accounting tegen kostprijs. Jaarlijks wordt per derivaat een deel van de kostprijs ten laste of ten gunste van het resultaat verwerkt, evenredig aan de looptijd van de lening waar het derivaat mee is gehedged.

Vennootschapsbelasting

SOR heeft tot en met 2012 gebruik gemaakt van de vrijstelling voor de Vpb voor categorale instellingen. Met ingang van 2013 is deze vrijstelling in beginsel vervallen. Voor deze instellingen is in aanvulling op VSO-2 een specifieke VSO gemaakt: VSO-2a. VSO-2a geeft nadere guidance voor de fiscale openingsbalans.

SOR heeft VSO-2a nog niet ondertekend. Dit heeft te maken met de fiscale behandeling van de extendible leningen en het verschil van inzicht wat hier in de bewoording in de vraag en antwoordrubriek over is opgenomen.

De onzekerheden betreffen:

- De waardering van het zorgvastgoed is op hoofdlijnen afgekaderd in de VSO-2a. De daadwerkelijke uitgangspunten bij de taxatie naar de stand per 1/1/2013 moet nog worden uitgekristalliseerd.
- De fiscale behandeling van de ombouw van het zorgvastgoed moet nog worden afgestemd. Is sprake van onderhoud of vernieuwbouw?
- De fiscale behandeling van de extendible leningen is nog onderwerp van gesprek

Op basis van de meerjarenprognose, rekening houdend met de vorming van een fiscale reserve onderhoud, de afschrijving op ons zorgvastgoed en de afbouw van de (dis)agio op onze leningen is te constateren dat SOR komende jaren geen Vpb verplichtingen verwacht. Rekening houdend met de overige onzekerheden is er nog onvoldoende zekerheid over fiscale positie, waardoor het geen getrouw beeld geeft rekening te houden met actieve of passieve latenties.

7 Kasstroomoverzicht

In de geconsolideerde jaarrekening is een kasstroomoverzicht opgenomen van de gehele groep. Op grond van RJ 360.106 is geen kasstroomoverzicht opgenomen in de enkelvoudige jaarrekening.

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

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Toelichting op Geconsolideerde Balans per 31 december 2014

A MATERIËLE VASTE ACTIVA

A-1 Sociaal vastgoed in exploitatie	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Dit bestaat uit:		
Sociaal vastgoed in exploitatie verzorgingshuizen	182.586.543	182.617.368
Sociaal vastgoed in exploitatie woningen	246.881.800	324.502.429
Sociaal vastgoed in exploitatie overige verhuureenheden	34.859.609	38.230.042
	<hr/> 464.327.952 <hr/>	<hr/> 545.349.839 <hr/>

Het verloop van het sociaal vastgoed in exploitatie is als volgt:

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	443.351.826
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	101.998.013
Boekwaarde 1 januari 2014	<hr/> 545.349.839 <hr/>

Investeringsen	283.240
Onrendabele toppen	-283.240
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-15.416.941
Herclassificatie	-14.682.150
Herwaarderingen	-50.922.797
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-
Totaal mutaties 2014	<hr/> -81.021.887 <hr/>

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	412.185.047
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	52.142.905
Boekwaarde 31 december 2014	<hr/> 464.327.952 <hr/>

Het verloop van de bedrijfswaarde het sociaal vastgoed is als volgt:

	(x €1000)
Bedrijfswaarde per 1-1-2014	545.350
Bedrijfswaarde per 31-12-2014	464.328
Mutatie in bedrijfswaarde	<hr/> -81.022 <hr/>

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten

- in de autonome ontwikkeling	3.268	
- in huurbeleid	1.236	
- in de onderhoudslasten	-24.478	
- in de kosten en baten	-769	
- in de levensduur	-	
- in de restwaarde	6.202	
- in de indexering	-6.920	
- in de verhuurdersheffing	<hr/> -40.219 <hr/>	
		<hr/> -61.681 <hr/>

- Het aantal woningen dat gepland is om te realiseren op deze locaties past binnen de (te wijzigen) bestemmingsplannen.
- Voor de financierbaarheid van de projecten verwacht SOR garantiestelling van het WSW c.q. externe financiering.
- Voor de ontwikkeling is uitgegaan van de veronderstelling dat deze passen in binnen de contouren van de nieuwe Woningwet.

SOR heeft de verwachting dat bovenstaande uitgangspunten/ veronderstellingen haalbaar zijn en dat daarmee de verantwoorde boekwaarde kan worden gerealiseerd. Het niet kunnen realiseren van bovenstaande onderdelen ter voorbereiding op de ontwikkeling van de projecten heeft gevolgen voor de waardering van de grondlocaties. Deze inherente onzekerheid verbonden aan ontwikkellocaties is niet te kwantificeren.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

A-3 <u>Roerende zaken in exploitatie</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	2.829.927	3.024.090
Het verloop van de roerende zaken in exploitatie is als volgt:		
Beginstand:		
- Aanschafwaarde	5.125.994	
- Cumulatieve afschrijving	<u>-2.101.904</u>	
Boekwaarde per 1 januari 2014	3.024.090	
- Investerings nieuwbouw	-	
- Investerings renovatie	112.000	
Afschrijvingen boekjaar	<u>-306.163</u>	
Totaal mutaties in het boekjaar	-194.163	
Eindstand:		
- Aanschafwaarde	5.237.994	
- Cumulatieve afschrijving	<u>-2.408.067</u>	
Boekwaarde per 31 december 2014	<u>2.829.927</u>	
A-4 <u>Roerende zaken in exploitatie domotica</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	2.720.237	2.844.983
Het verloop hiervan was in 2014 als volgt:		
Aanschafwaarde	3.108.412	
Cumulatieve afschrijving	<u>-263.429</u>	
Boekwaarde per 1 januari 2014	2.844.983	
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
Investerings	-	
Afschrijvingen boekjaar	<u>-124.746</u>	
Saldo mutaties	-124.746	
Eindstand:		
Aanschafwaarde	3.108.412	
Cumulatieve afschrijving	<u>-388.175</u>	
Boekwaarde per 31 december 2014	<u>2.720.237</u>	

A-5 <u>Roerende zaken ten dienste van de exploitatie (inventarissen)</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	777.126	914.941
Het verloop hiervan was in 2014 als volgt:		
- Aanschafwaarde	3.177.228	
- Cumulatieve afschrijving	<u>-2.262.287</u>	
Boekwaarde per 1 januari 2014	914.941	
<u>Mutaties in het boekjaar:</u>		
- Investerings	289.388	
- Afschrijvingen boekjaar	<u>-427.203</u>	
Saldo mutaties	-137.815	
<u>Eindstand:</u>		
- Aanschafwaarde	3.466.616	
- Cumulatieve afschrijving	<u>-2.689.490</u>	
Boekwaarde per 31 december 2014	<u>777.126</u>	
De inventarissen zijn verzekerd tegen de risico's van brand -, inbraak - en stormschade.		
 A-6 <u>Onroerende zaken ten dienste van exploitatie</u>	 <u>2014</u>	 <u>2013</u>
	3.127.196	3.084.949
 <i>Vastgoedbeleggingen</i>		
 A-7 <u>Commercieel vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging</u>	 <u>31-12-2014</u>	 <u>31-12-2013</u>
	243.123.549	225.201.053
 Marktwaarde per 1 januari 2014	225.201.053	
Waardestijging bestaand bezit	<u>17.922.496</u>	
Marktwaarde per 31 december 2014	<u>243.123.549</u>	
Het verloop is als volgt:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	259.252.382	
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-34.051.329</u>	
Boekwaarde 1 januari 2014	225.201.053	
Mutaties		
Investerings	25.427	
Onrendabele toppen	-	
Desinvesteringen	-	
Afschrijvingen	-	
Herclassificatie	16.746.561	
Herwaarderingen	1.150.508	
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	<u> </u>	
Totaal mutaties 2014	17.922.496	
 Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	275.310.888	
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-32.187.339</u>	
Boekwaarde 31 december 2014	243.123.549	

Uitgesplitst naar type vastgoed (x € 1.000):

Woningen	195.666
Bedrijfsruimten	45.215
Parkeren	<u>2.242</u>
Totaal	243.123

WOZ-waarde 2014 commercieel vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging (x € 1.000)

Woningen	227.630
Overige verhuureenheden	<u>45.964</u>
Totaal	273.594

A-8 Commercieel vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging in ontwikkeling **31-12-2014** **31-12-2013**

1.217.867 1.217.867

Het verloop van de bovenstaande post is als volgt

Boekwaarde per 1 januari 2014 1.217.867

Totaal mutaties in het boekjaar -

Boekwaarde per 31 december 2014 1.217.867

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Overige vorderingen

A-9 Geactiveerde derivaatkosten **31-12-2014** **31-12-2013**

954.778 1.197.507

Met ingang van 2009 vindt afschrijving echter alleen plaats als het derivaat is gehedged met een lening. In 2008 is een "Payer Swaption" afgesloten van € 30.000.000 waarvoor een premie is betaald van € 1.025.000 voor de periode 1-12-2011 tot 1-12-2056 (af te schrijven in 527 maanden).

Derivaat Looptijd vanaf	Saldo 1-1-2014	Activering in 2014	Afschrijving in 2014	Bijzondere mutaties 2014	Saldo 31-12-2014	Restant Afschrijvings- termijn
Average Rate Cap € 75 mio 10 jr. 3/01-2005	€ 219.951	€ -	€ 219.951	€ -	€ -	
Average Rate Cap € 4 mio 10 jr. 1/03-2005					€ -	
Average Rate Cap € 15,882 mio 10 jr. 1/03-2006					€ -	
Payer Swaption € 30 mio 45 jr. 1/12-2011	€ 977.556	€ -	€ 22.778	€ -	€ 954.778	503 maanden
Subtotaal	€ 1.197.507				€ 954.778	
Totaal € 124,882 miljoen Caps en Swaps	€ 1.197.507	€ -	€ 242.729	€ -	€ 954.778	

A-10 Geactiveerde premie swaptions**31-12-2014****31-12-2013**

4.689.513

-

Conform de toepassing van RJ290 is de in het verleden, via een lagere rente in het eerste rentetijdvak van de extendible leningen, ontvangen premie geactiveerd. Deze premie wordt op basis van de effectieve rente per onderliggende lening geamortiseerd.

Stelselwijziging RJ290

5.380.461

Vrijval door amortisatie

-690.948

Boekwaarde 31 december 2014

4.689.513

B VLOTTENDE ACTIVA**31-12-2014****31-12-2013****B-1 Voorraden Woningen Verkoop:**

618.514

1.030.857

Het verloop van de bovenstaande post is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari 2014

1.030.857

Boekwaarde 2 verkochte woningen

-412.343

Totaal mutaties in het boekjaar

-412.343

Boekwaarde per 31 december 2014

618.514

B-2 Huurdebiteuren**31-12-2014****31-12-2013**

424.676

454.943

De specificatie van de huurachterstand is:

Te vorderen huren van zittende huurders

359.057

317.208

Te vorderen huren van vertrokken huurders

125.029

228.066

Af: Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid huurachterstand

-59.409

-90.331

424.676

454.943

B-3 Overige vorderingen**31-12-2014****31-12-2013**

1.650.837

1.217.857

Overige vorderingen op derden

1.650.837

1.217.857

Af: Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid overige vorderingen

-

-

1.650.837

1.217.857

De overige vorderingen op derden bestond in 2014 uit vorderingen die voortkomen uit de exploitaties en onderhoudswerkzaamheden voor rekening van derden.

B-4 Overlopende activa	31-12-2014	31-12-2013
	1.085.007	22.596.085
Deze post bestaat uit:		
Vooruitbetaalde posten	224.436	208.687
Nog te ontvangen beleggingsrente	141.482	182.744
Voorraden exploitatie bijkomende kosten	17.193	20.023
Verkoopkosten Rietplaat	78.505	
Koopsom en kosten gravin 70		276.640
Lening u/g Wonen Limburg		20.000.000
Huur inkomsten caravanstalling	34.000	327.911
Bestemmingsreservering Rubroek en Jan van Loon		99.445
Vordering Prorata	354.330	1.215.440
Vordering Leyten	183.737	238.898
Overige te vorderen posten	51.323	26.297
	<u>1.085.007</u>	<u>22.596.085</u>

De prorata vordering op de belastingdienst bedraagt ultimo 2014 € 354.330. De jaren die nog moeten worden afgerekend zijn 2011 tot en met 2014 en zijn op balansdatum in behandeling bij de Belastingdienst.

B-5 Liquide middelen	31-12-2014	31-12-2013
Direct opvraagbaar zijn:		
Kassen (3x)	8.712	8.178
Postbank N.V.	15.199	31.449
Rekening-courant ABN AMRO Bank N.V.	622.533	624.383
Rekening-courant ING Bank N.V.	3.237	9.009
Rekening-courant Rabobank	13.295	1.627
Rekening-courant ABN AMRO Bank N.V. (2x)	52.440	56.695
Rekening courant Holding BV	109	140
Rekening courant Vastgoed BV	14.436	9.070
Rekening courant Senior Village BV	3	3
Rekening courant VoordeBan BV	29	79
Kruisposten geldverkeer	-41.373	4.961
Subtotaal direct opvraagbaar	<u>688.620</u>	<u>745.593</u>
Op termijn is uitgezet:		
ING zakelijke spaarrekening	763.000	3.346.205
ING LMA	8.740.000	10.079.086
Rabobank Bedrijfsbonus	10.000.000	5.550.000
Rabobank bedrijfsspaarrekening	2.500.000	15.250.000
	-	-
	<u>22.003.000</u>	<u>34.225.291</u>
Totaal	<u>22.691.620</u>	<u>34.970.885</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting.

PASSIVA**E GROEPSVERMOGEN**

E-1	<u>Kapitaal</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
		45	45

E-2	<u>Overige reserves</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
		-95.326.143	115.977.033

Reserves	-149.834.918	10.104.023
Herwaarderingsreserve	54.508.775	105.873.010
	-95.326.143	115.977.033

Reserves

Het verloop van de reserve is als volgt:

Saldo begin boekjaar	10.104.023	28.284.616
Effect stelselwijziging RJ290	-72.468.055	
Resultaat boekjaar	-87.470.886	-18.180.593
Saldo einde boekjaar	-149.834.918	10.104.023

Het resultaat boekjaar is: -87.470.886

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

De mutatie laat zicht als volgt verklaren:

Stand 1 januari 2014	105.873.010
stand 31 december 2014	54.508.775
mutatie 2014	-51.364.235

Stand 1 januari 2014 **105.873.010**

- mutaties bedrijfswaarde	-45.180.079
- herwaarderung grond 1-1 cpl 106	9.827
- herwaarderung opstal 1-1 plx 106	-19.380
- overboeking van daeb naar niet daeb gerealiseerd	1.241.464
- overboeking van niet daeb naar daeb, gerealiseerd	-377.989
- herwaarderung grond, ongerealiseerd	9.352.912
- herwaarderung opstal, ongerealiseerd	-14.644.638
- correctie memo 84-254 2013	-1.509.127
- gerealiseerde herwaarderung afschrijvingen	-237.224
Totaal mutaties 2014	-51.364.235

Stand 31 december 2014 **54.508.775**

De herwaarderingsreserve heeft alleen betrekking op sociaal vastgoed. Voor commercieel vastgoed is er geen reserve gevormd. Aangezien de stichtingskosten (€259.252.382) hoger zijn dan de taxatiewaarde (€225.201.053) is er sprake van een negatieve herwaarderung (-/-€34.051.329)

F VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
F 1 <u>Voorziening Negatieve Waarde Derivaten</u>	19.455	9.492.484

De voorziening negatieve waarde derivaten is getroffen voor de negatieve marktwaarde van het ineffectieve deel van onder kostprijs-hedge-accounting gewaardeerde derivaten.

Het verloop van deze rekening in 2014 was als volgt:

Stand per 1 januari 2014	9.492.484
Bij: toevoeging	254.391
Af : vrijval	<u>9.257.548</u>
Stand per 31 december 2014	<u>19.455</u>

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
F-2 <u>Afkoop rente conversie</u>	13.941.952	15.336.952

In december 2007 heeft voor een deel van de leningenportefeuille ad € 259.000.000 een renteconversie plaats gevonden. Als onderdeel van deze transactie heeft de SOR een bedrag van € 23.706.952 ontvangen. Dit bedrag wordt naar rato van de gemiddelde resterende looptijd van de leningen (= 15 jaar) in de komende jaren verwerkt in het resultaat. Ultimo 2014 resten nog 10 jaren.

Het verloop van deze rekening in 2014 was als volgt:

Stand per 1 januari 2014	15.336.952
Af : vrijval 2014 ten gunste van het renteresultaat	<u>1.395.000</u>
Stand per 31 december 2014	<u>13.941.952</u>

Het vrijvallend deel van de afkoop van de renteconversie van de leningen voor 2014 bedraagt € 1.395.000.

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
F-3 <u>Reorganisatie voorziening</u>	346.669	985.057

De voorziening reorganisatie is gevormd voor de te verwachten kosten naar aanleiding van de per 1 juli 2014 doorgevoerde reorganisatie. Het besluit tot reorganisatie en de vorming van de reorganisatie heeft in 2013 plaatsgevonden.

Het verloop van deze rekening in 2014 was als volgt:

Stand per 1 januari 2014	985.057
Bij: dotatie	225.996
Af : onttrekkingen	<u>-864.383</u>
Stand per 31 december 2014	<u>346.669</u>

G LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>totale</u>	<u>totale</u>
G-1 <u>Schulden/leningen overheid</u>	<u>schuldrest</u>	<u>schuldrest per</u>
	<u>> 5 jaar</u>	<u>31-12-2014</u>
	<u>8.362.246</u>	<u>10.088.602</u>

Dit betreffen leningen die zijn afgesloten met de Gemeente Rotterdam ter financiering van de onroerende zaken in exploitatie. Het verloop van deze leningen was in 2014:

Stand per 1 januari 2014	10.088.602
Bij: Ontvangen nieuwe leningen	<u>0</u>
	10.088.602
Af : Reguliere aflossingen	<u>678.940</u>
Stand per 31 december 2014	<u>9.409.662</u>

G-2 Schulden/leningen kredietinstellingen

	totale schuldrest > 5 jaar	totale schuldrest per 31-12-2014	totale schuldrest per 31-12-2013
	625.937.809	644.656.504	686.845.579

Dit zijn leningen die zijn afgesloten met kredietinstellingen ter financiering van de onroerende en roerende zaken in exploitatie en ontwikkeling. Het verloop van deze leningen was in 2014:

Stand per 1 januari 2014	686.845.579
Bij: Ontvangen nieuwe leningen	-
	686.845.579
Af : Reguliere aflossingen	42.189.075
Stand per 31 december 2014	644.656.504

Het gemiddelde rentepercentage van de langlopende leningen is gedaald van 4,22% in 2013, naar 4,06% in 2014. Door de rente die wij in 2014 voor de derivaten hebben betaald is het rente percentage op 4,33% uitgekomen. In 2013 was het percentage 4,50%.

SOR heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan op hypotheekvestiging op het bezit dat de woningstichting in onderpand heeft gegeven. Het onderpand betreft het gehele bezit (woningen en bedrijfsruimten).

G-3 Embedded derivaten

<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
173.974.089	

Met ingang van de jaarrekening 2014 is een vernieuwde Richtlijn Jaarverslaggeving 290 (hierna: RJ 290) van kracht geworden, waarbij de marktwaarde van de in de leningenportefeuille opgenomen embedded derivaten onder bepaalde voorwaarden in de balans moet worden opgenomen. In het verslagjaar 2014 is deze wijziging in de verslaggeving doorgevoerd. Tot en met 2013 werden de in langlopende leningen besloten derivaten niet afzonderlijk gewaardeerd. Met ingang van boekjaar 2014 wordt de eventuele negatieve boekwaarde van deze derivaten opgenomen als langlopende schuld. De mutatie in de marktwaarde wordt ten laste van het resultaat gebracht. Hiermee wordt voldaan aan RJ 290.

BDO Accountants heeft de modellering en daarmee de waardering van de embedded derivaten voorgeschreven als receiverswaption. SOR is van mening dat de economische en beleidsmatige realiteit duidt op payerswaptions. Toepassing van de modellering als receiverswaption leidt tot de volgende waardering:

Waardering per 1 januari 2014 (stelselwijziging)	77.848.516
Mutatie reële waarde bij modellering als receiverswaptions	96.125.573
Waardering per 31 december 2014	173.974.089

SOR is van mening dat de swaptions meer kwalificeren als payerswaptions. ABN Amro heeft SOR een aanbod gedaan haar keuze voor een vaste of variabele rente af te kopen voor een bedrag van € 16,1 miljoen. Dit duidt, naast de economische en financiële realiteit, meer op het hebben van een payerswaption. Indien niet de waardering en modellering van BDO wordt gehanteerd, bedraagt deze post ultimo 2014 ruim € 9,9 miljoen. Het standpunt van BDO heeft een negatief effect op het vermogen van € 163,9 miljoen.

G-4 Waarborgsommen

<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
182.319	146.904

Uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders van bedrijfsruimten ontvangen wij borgsommen welke als eerste zekerheid dienen voor de voldoening van eventueel door de huurder verschuldigde bedragen bij beëindiging van de huurovereenkomst. Dit kan zijn een geldbedrag of een onvoorwaardelijke bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling. Per 31-12-2014 is een bedrag van € 178.992 aan borg en voor € 709.614 aan bankgaranties ontvangen. Als borgsom voor handzenders om garagedeuren te openen is € 3.327 ontvangen.

G-5 Overige schulden	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	404.292	442.645
WTV-subsidie overschotten	90.656	
Persoonlijk ontwikkelingsplan	206.964	
Onderhoud activa servicekosten	7.226	
Service kosten voorziening Jan van Loon en Rubroek	99.445	
	<u>404.292</u>	

- WTV-subsidie overschotten

Jaarlijks werd WTV-subsidie uitgekeerd, waarvan de berekeningsbasis van een aantal gevallen afwijkt van de werkelijk direct via een huurmatiging te verrekenen gevallen. Hierdoor ontstonden overschotten die worden aangewend om voorzieningen voor bewoners van onze complexen te kunnen financieren. Voor de complexen, waarvan wij de exploitatie destijds teruggenomen hebben van Zorggroep Rijnmond, is de afspraak gemaakt met Zorggroep Rijnmond dat zij in de besteding van dit fonds inspraak hebben. In 2014 hebben er geen mutaties plaatsgevonden.

Het verloop van deze post was in 2014:

Stand per 1 januari 2014	90.656
Bij : Overschotten	<u>0</u>
Subtotaal	90.656
Af : Aanwending ten behoeve van diverse complexen	<u>-</u>
Stand per 31 december 2014	<u>90.656</u>

- Persoonlijk opleidingsplan

Het verloop van deze post was in 2014

Stand per 1 januari 2014	242.785
Bij :	<u>44.728</u>
Subtotaal	287.513
Af : besteed	<u>80.549</u>
Saldo per 31 december 2014	<u>206.964</u>

- Onderhoud activa servicekosten

Deze post heeft als doel de onderhoudslasten van diverse geactiveerde roerende zaken gelijkmatig over de jaren te verdelen. Enerzijds vindt er jaarlijks een dotatie plaats ten laste van de servicekosten, die de bewoners via de huur betalen en anderzijds worden de werkelijke onderhoudskosten jaarlijks onttrokken. Dit zijn dus schulden aan bewoners. Aangezien wij door de exploitatie overname van de complexen van de PCZR ook diverse saldi hebben overgekregen geven wij hierna een specificatie van het saldo ultimo 2014:

Complex Bisschopshove	5.102
Complex Zonnehove	<u>2.124</u>
Totaal	<u>7.226</u>

H KORTLOPENDE SCHULDEN

H-1 Vooruit ontvangen huren	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	414.426	558.206
	<u>414.426</u>	<u>558.206</u>
H-2 Schulden aan leveranciers	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	2.436.025	2.505.383
	<u>2.436.025</u>	<u>2.505.383</u>

Begin maart 2015 is van het openstaande saldo € 1.872.582 betaald.

H-3 <u>Belasting, premies sociale verzekeringen en pensioenen</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	220.382	138.027
De specificatie is als volgt:		
BTW	-10.596	
Loonbelasting	91.855	
Premies sociale verzekeringen	57.516	
Pensioenpremies	81.607	
	<u>220.382</u>	
H-4 <u>Overige schulden</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	997.120	917.108
Met huurders af te rekenen bijkomende- en servicekosten	641.884	440.897
Diversen	355.235	476.211
	<u>997.120</u>	<u>917.108</u>
H-5 <u>Overlopende passiva</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
	10.097.539	9.944.938
Dit bestaat uit de volgende posten:		
- Niet vervallen rente leningen	7.858.950	8.702.952
- Overige overlopende posten	2.238.589	1.241.986
	<u>10.097.539</u>	<u>9.944.938</u>

Specificatie overige overlopende posten

De specificatie is als volgt:

Te betalen zakelijke lasten	928.150	547.400
Te betalen onderhoudskosten	264.255	194.766
Verschuldigde vakantiedagen	136.368	128.549
Raming accountantskosten	41.685	30.000
Huur correcties	23.933	
Bijdrage verbouwing Nieuwe Plantage	180.000	
Te verrekenen energiekosten	2.286	-9.302
Nog te ontvangen facturen	163.768	117.781
Digh afboeking 80% garantie	244.413	
Te betalen ZW-verzekering	133.847	242.475
Diversen	119.884	-9.683
	<u>2.238.589</u>	<u>1.241.986</u>

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Pensioenregeling

SOR heeft voor haar werknemers een "toegezegde" pensioenregeling. De regeling is ondergebracht bij het bedrijfstak pensioenfonds SPW. SOR heeft geen verplichting tot het doen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. SOR heeft daarom de pensioenregeling verwerkt als een "toegezegde" bijdrageregeling en heeft alleen de verschuldigde premies tot het einde van het boekjaar in de jaarrekening verantwoord. De dekkingsgraad van het SPW is eind december 114%.

Aangegane verplichtingen onroerende zaken in ontwikkeling

Ultimo 2014 zijn er geen aangegane verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in ontwikkeling.

Obligo WSW

De obligoverplichting aan de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen bedraagt 3,85% over het schuldrestant van de geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom is 75% van de maximale som als obligo verschuldigd. Ultimo boekjaar 2014 bedraagt het obligo € 25,18 miljoen. Dit bedrag wordt opeisbaar indien het WSW in financiële problemen mocht komen. 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. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans, maar als 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'.

Garantieverklaringen projecten in uitvoering

Ter nakoming van de verplichting die de aannemers aan de SOR hebben om projecten uit te voeren en af te maken worden zij verplicht tot genoegdoening van de SOR, bankgaranties af te geven. Voor de onderstaande projecten hebben zij per 31 december 2014 nog de volgende bankgaranties in ons bezit:

Project	Aannemer	Plaats	Bedrag van de garantie
BuitenBan	Leyten BV	Rotterdam	50.000
BuitenBan	Leyten BV	Rotterdam	660.000
De Gravin	Schotte B.V.	Nieuwerk.a/d IJss	23.989
De Binnenhoftoren	OVG Projecten B.V.	Rotterdam	4.200.000
Rubroek Service	BAM Woningbouw B.V.	Capelle a/d IJssel	637.325
De Gravin	Schotte B.V.	Nieuwerk.a/d IJss	16.035
De Gravin	Schotte B.V.	Nieuwerk.a/d IJss	53.995
			<u>5.641.344</u>

Leaseverplichtingen

SOR heeft leasecontracten afgesloten voor het wagenpark. De gemiddelde jaarlast bedraagt € 167.000.

4 Toelichting op de Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening over 2014

L **BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

L-1 **Huren**

2014**2013****Netto huur**

De specificatie van de te ontvangen netto huur is als volgt:

Verzorginghuizen	17.200.857	17.541.895
Woningen en woongebouwen	37.532.552	35.534.266
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	6.575.469	6.306.058
Subtotaal	61.308.879	59.382.219
Af: huurderiving	1.543.502	2.483.793
Totaal	59.765.377	56.898.426

L-2 **Opbrengst servicecontacten**

2014**2013****Vergoedingen**

Huur overige zaken; vergoedingen leveringen en diensten	7.151.629	7.155.198
Opbrengsten Te Hoogerbrugge, Klapwiek en De Hoeksteen	112.573	434.969
Overige baten	23.354	23.345
Subtotaal	7.287.556	7.613.512
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	243.225	279.187
Totaal	7.044.332	7.334.325

L-3 **Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

2014**2013**

	170.067	123.034
Het verkoopresultaat van 2014 is als volgt opgebouwd:		
- Opbrengst verkopen	589.000	
- Boekwaarde verkopen	412.343	
- Verkoopkosten	6.590	
Totaal	170.067	

L-4 **Geactiveerde productie eigen bedrijf**

2014**2013**

	-	826.156
--	---	---------

Met ingang van 2014 worden de kosten van de eigen productie direct ten laste van het resultaat gebracht.

L-5 **Overige bedrijfsopbrengsten**

2014**2013**

- overige baten uit woningexploitaties	296.470	231.323
- vergoeding voor administratie leveringen en diensten	292.665	302.675
- diversen	475.358	1.442.859
Totaal	1.064.493	1.985.460

De overige baten uit woningexploitaties bestaan uit:

- 1ste verhuurnota's	27.605
- administratiekostenvergoeding THB	-2.500
- administratiekosten Servicekosten	295.165
- overige baten uit exploitatie	268.865
	589.135

De diverse overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit:

- Niet verrekenbare service kosten	30.153
- Domotica	376.270
- Prorata	-124.074
- Juridische vergoedingen	24.390
- Wooncompas detachering	87.685
- Huur Caravanstalling	68.303
- Overige	12.630
Totaal	<u>475.358</u>

L-6 Exploitatie Gebouwen in Beheer

	2014	2013
Woningen in Beheer	-127.229	-122.758
Bedrijfsruimten in Beheer	123.407	130.059
Parkeerplaatsen	15.334	15.836
	<u>11.512</u>	<u>23.137</u>

M BEDRIJFSLASTEN

M-1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Sociaal Vastgoed in Exploitatie	15.416.941	16.081.686
Afschrijving Inbouwpakket	85.953	160.962
Domotica	124.746	124.746
Activa ten dienste van de exploitatie	524.109	650.736
Totaal	<u>16.151.750</u>	<u>17.018.130</u>

M-2 Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2014	2013
Waardeverandering Sociaal Vastgoed	-	-2.521.304
Waardeverandering Sociaal Vastgoed in ontwikkeling	923.604	1.357.990
Waardeverandering Commercieel Vastgoed in Ontwikkeling	-	
Waardeverandering Activa ten dienste van Exploitatie	-225.106	214.985
Afboeking diverse projecten.	-	6.643.725
Totaal	<u>698.498</u>	<u>5.695.396</u>

De post afboeking diverse projecten 2013 betreft de afwaardering van toegerekende kosten voor projecten.

M-3 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenpremies

	2014	2013
Salarissen	3.902.643	4.027.712
Uitzendkrachten	533.029	302.474
Pensioenpremie	700.285	766.201
Sociale lasten	573.256	542.913
15% Spaarloonpremie	2.468	4.305
	<u>5.711.680</u>	<u>5.643.605</u>
af: doorbelast naar onderhoud	207.371	188.193
af: ontvangen ziekengelden	55.961	27.610
	<u>5.448.349</u>	<u>5.427.803</u>

Het aantal FTE bedraagt 63,58 per 31 december 2014 (2013: 75,42)

Overzicht volgens Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

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 SOR van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G.

Het bezoldigingsmaximum in 2014 voor SOR is € 167.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum.

Bezoldiging topfunctionarissen

Jaar	2014	2013
Functie	Directeur-Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	Nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	Nvt	Nvt
Bezoldiging		
Beloning	184.480	180.658
Belastbare onkostenvergoedingen	0	2.220
Beloningen betaalbaar op termijn	41.016	40.975
Totaal bezoldiging	225.496	223.853
Toepasselijk WNT-maximum	167.000	167.000

De directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2014 is overeengekomen. Dat betekent dat de bezoldiging overeenkomstig de wettelijke regeling in zeven jaar zal worden aangepast.

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 5% (lid) of 7,5% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder. Een commissaris die voor 1 januari 2013 is benoemd en wiens vergoeding hoger is dan de WNT aangeeft, kan deze hogere vergoeding blijven ontvangen tot het moment van herbenoeming op basis van overgangsrecht.

Het maximum volgens de WNT-staffel bedraagt voor de voorzitter van de RvC € 12.525, voor leden bedraagt deze € 8.350 (beide exclusief BTW). De bezoldiging voor de leden van RvC is als volgt:

<i>bedragen x € 1</i>	Functie	Duur dienstverband	Beloning	Belastbare onkostenvergoedingen	Beloningen betaalbaar op termijn	Totaal bezoldiging	BTW
Drs. Ing. B. de Graaf	Voorzitter	1/1-31/12	12.150	-	-	12.150	2.552
Drs. H.M.A. van Duin MRE	Lid	1/1-31/12	8.100	-	-	8.100	1.701
Drs. H.W.F. Houben MBA	Lid	1/1-31/12	8.100	-	-	8.100	1.701
J.M. Kremer MBA	Lid	1/1-31/12	8.100	-	-	8.100	1.701
Ir. A. de Ruiter	Lid	1/1-31/12	8.100	-	-	8.100	1.701

De bezoldiging blijft binnen het toepasselijk WNT-maximum.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Gedurende 2014 zijn er geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen gedaan.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2014 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2014 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

M-4 Onderhoudslasten	2014	2013
Acuut klachtenonderhoud	1.656.517	1.717.158
Mutatie onderhoud	361.012	435.820
Planmatig onderhoud	3.214.332	3.945.926
Onderhoud complexen in beheer derden	-71.711	-52.320
Kosten huismeesters t.l.v. onderhoud	221.348	102.709
Overig	28.594	145.912
Onderhoudskosten	5.410.091	6.295.205

De onderhoudsuitgaven per type vastgoed laten hetvolgende beeld zien:

Verzorgingshuizen/verpleeghuizen	1.117.301	1.555.971
Woningen	4.213.629	4.620.648
Bedrijfspannen	79.161	118.585
Totaal	5.410.091	6.295.205

Onderhoudskosten zijn verantwoord in de periode waarin de werkzaamheden daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

M-6 Lasten servicecontracten	2014	2013
	5.926.115	5.731.671

Betreft leveringen en diensten in het kader van servicekosten.

M-7 Overige bedrijfslasten

	Servicekosten 2014	Bedrijfs-en Exploitatiekosten 2014	Totaal boekjaar 2014	Totaal boekjaar 2013
Overige personeelskosten	122.219	201.924	324.143	1.345.716
Huisvestingskosten	918	156.487	157.405	342.842
Kosten Raad van Commissarissen	-	53.144	53.144	45.468
Kosten restaurant/	-	-	-	-
winkel Te Hoogerbrugge	84.257	-	84.257	228.732
Algemene kosten	14.109	2.014.002	2.028.110	2.638.716
Subtotaal vanuit bedrijfskosten	221.503	2.425.557	2.647.060	4.601.474

Accountantsshonoraria

In het boekjaar 2014 zijn de volgende bedragen aan accountantskosten ten laste van het resultaat gebracht:

	2014	2013
Controle van de jaarrekening	98.617	104.109
Andere controle werkzaamheden	28.250	8.303
Andere niet-controle diensten	13.250	17.348
	140.117	129.760

Bovenstaande honoraria zijn inclusief BTW en betreffen uitsluitend werkzaamheden die bij de stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

M-8 Exploitatielasten

	2014	2013
Onroerende zaakbelasting	1.435.616	1.408.904
Opstalverzekeringen	88.852	100.622
Overige zakelijke lasten	1.230.778	1.301.993
Sectorspecifieke heffingen	3.116.123	1.459.523
Overige exploitatielasten	1.331.613	1.025.741
	7.202.982	5.296.783

	2014	2013
N-1 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.373.117	3.314.907
O <u>FINANCIELE BATEN EN LASTEN</u>		
	2014	2013
O-1 <u>Rentebaten</u>		
Geactiveerde rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	-	576.142
Vrijval Afkoop renteconversie	1.395.000	1.395.000
Toegerekende Rente Leveringen en Diensten	135.080	138.693
Rente op overige vorderingen	25.907	7.978
Rente op uitgezette middelen	325.221	497.252
	<u>1.881.208</u>	<u>2.615.065</u>
O-2 <u>Waardeveranderingen Financieel Vaste Activa</u>		
Vrijval negatieve marktwaarde derivaten	9.473.029	2.228.348
Afschrijving FVA	-242.729	-278.174
	<u>9.230.300</u>	<u>1.950.174</u>
O-3 <u>Rentelasten</u>		
Rente langlopende schulden	-27.718.762	-28.649.077
Boeterente aflossing langlopende schulden	-	-5.815.000
Rente overige schulden	-88	-1.049
Rente lasten derivaten	-1.803.326	-1.870.028
	<u>-29.522.176</u>	<u>-36.335.154</u>
O-4 <u>Mutatie embedded derivaten</u>		
Amortisatie premie swaptions	-690.948	
Mutatie reële waarde embedded swaptions	-96.125.573	
	<u>-96.816.521</u>	

Het gemiddeld rentepercentage van de langlopende schulden bedraagt ultimo 2014 4,06 (2013 4,22).



Botersloot 175, 3011 HE Rotterdam | Postbus 22260, 3003 DG Rotterdam
T (010) 444 55 55 F (010) 404 80 26 E info@sor.nl
www.sor.nl