

# *SOR*

Jaarrekening 2015



## 7 GECONSOLDEERDE JAARREKENING

pagina

### **Inhoudsopgave**

- 1 Geconsolideerde Balans per 31 december 2015
- 2 Geconsolideerde Winst- en Verliesrekening over 2015
- 3 Geconsolideerd Kasstroomoverzicht over 2015 (indirecte methode) (x €1.000)
- 4 Algemene Toelichting
- 5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva
- 6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat
- 7 Kasstroomoverzicht
- 8 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2015
- 9 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2015
- 10 Overige Informatie

**1 Geconsolideerde balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming) x € 1.000****ACTIVA****A VASTE ACTIVA****31-12-2015****31-12-2014****Materiële vaste activa**

|   |   |         |         |
|---|---|---------|---------|
| 1 | Sociaal vastgoed in exploitatie                             | 478.521 | 464.328 |
| 2 | Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie             | 6.412   | 11.536  |
|   | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |         |         |
| 3 | Roerende zaken in exploitatie                               | 3.181   | 2.830   |
| 4 | Roerende zaken in exploitatie domotica                      | 2.595   | 2.720   |
| 5 | Roerende zaken ten dienste van de exploitatie               | 713     | 777     |
| 6 | Onroerende zaken ten dienste van exploitatie                | 3.752   | 3.127   |
|   |   | <hr/>   | <hr/>   |
|   |   | 495.175 | 485.318 |

**Vastgoedbeleggingen**

|   |                                      |         |         |
|---|--------------------------------------|---------|---------|
| 7 | Commercieel vastgoed in exploitatie  | 260.779 | 243.124 |
| 8 | Commercieel vastgoed in ontwikkeling | 1.184   | 1.218   |
|   |                                      | <hr/>   | <hr/>   |
|   |                                      | 261.964 | 244.341 |

**Financiële vaste activa**

|    |                               |       |       |
|----|-------------------------------|-------|-------|
| 9  | Latente Belastingvorderingen  | 3.954 | 0     |
|    | Overige vorderingen           |       |       |
| 10 | Geactiveerde derivaatkosten   | 932   | 955   |
| 11 | Geactiveerde premie swaptions | 4.183 | 4.690 |
|    |                               | <hr/> | <hr/> |
|    |                               | 9.069 | 5.644 |

## Subtotaal

766.208

735.304

**B VLOTTENDE ACTIVA****Vorraden**

|   |                                  |     |     |
|---|----------------------------------|-----|-----|
| 1 | Vastgoed bestemd voor de verkoop | 182 | 619 |
|---|----------------------------------|-----|-----|

**Vorderingen**

|   |                            |       |       |
|---|----------------------------|-------|-------|
| 2 | Huurdebiteuren             | 920   | 425   |
| 3 | Overige vorderingen derden | 1.242 | 1.651 |
| 4 | Overlopende activa         | 640   | 1.084 |
| 5 | Overige vorderingen        | 17    | 0     |
|   |                            | <hr/> | <hr/> |

**6 Liquide middelen**

22.365

22.692

## Subtotaal

25.365

26.470

## Totaal generaal

---

---

791.573

---

---

761.774

**Geconsolideerde balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming) x € 1.000**

**PASSIVA**

| <b>E</b> | <b><u>GROEPSVERMOGEN</u></b>                 | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|----------|--|--------------------------|--------------------------|
| 1        | Kapitaal                                     | 0                        | 0                        |
| 2        | Overige reserves                             | -46.058                  | -95.326                  |
|          | Subtotaal                                    | -46.058                  | -95.326                  |
| <b>F</b> | <b><u>VOORZIENINGEN</u></b>                  |                          |                          |
| 1        | Voorziening onrendabele investeringen        | 3.500                    | 0                        |
| 2        | Voorziening latente belastingverplichtingen  | 3.137                    | 0                        |
| 3        | Voorziening negatieve waarde derivaten       | 0                        | 19                       |
| 4        | Afkoop renteconversie leningen               | 12.547                   | 13.942                   |
| 5        | Reorganisatie voorziening                    | 572                      | 347                      |
|          |  | 19.756                   | 14.308                   |
| <b>G</b> | <b><u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u></b>           |                          |                          |
| 1        | Schulden/leningen overheid                   | 8.712                    | 9.410                    |
| 2        | Schulden/leningen kredietinstellingen        | 630.887                  | 644.657                  |
|          | Overige schulden                             |                          |                          |
| 3        | Embedded derivaten                           | 162.312                  | 173.974                  |
| 4        | Waarborgsommen                               | 172                      | 182                      |
| 5        | Overige schulden                             | 371                      | 404                      |
|          | Subtotaal                                    | 802.454                  | 828.627                  |
| <b>H</b> | <b><u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u></b>           |                          |                          |
| 1        | Vooruit ontvangen huren                      | 461                      | 414                      |
| 2        | Schulden aan leveranciers                    | 3.304                    | 2.436                    |
| 3        | Belastingen en premies sociale verzekeringen | 819                      | 220                      |
| 4        | Overige schulden                             | 757                      | 997                      |
| 5        | Overlopende passiva                          | 10.081                   | 10.098                   |
|          | Subtotaal                                    | 15.422                   | 14.165                   |
|          | Totaal generaal                              | 791.573                  | 761.774                  |

**2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015 x € 1.000**

| <b>L</b>   | <b><u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u></b>  | <b><u>2015</u></b> | <b><u>2014</u></b> |
|------------|--|--------------------|--------------------|
| 1          | Huren  | 60.434             | 59.765             |
| 2          | Opbrengst servicecontracten  | 6.026              | 7.044              |
| 3          | Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille                                    | 1.191              | 170                |
| 5          | Overige bedrijfsopbrengsten  | 1.842              | 1.064              |
| 6          | Exploitatie gebouwen in beheer   | 137                | 12                 |
|            | <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>   | <b>69.631</b>      | <b>68.056</b>      |
| <br>       |  |                    |                    |
| <b>M</b>   | <b><u>BEDRIJFSLASTEN</u></b>   |                    |                    |
| 1          | Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille              | 16.088             | 16.152             |
| 2          | Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | 6.535              | 1.849              |
| 3          | Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen                              | 5.238              | 5.448              |
| 4          | Onderhoudslasten   | 9.958              | 5.410              |
| 5          | Leefbaarheid   | 195                | 188                |
| 6          | Lasten servicecontracten   | 5.339              | 5.926              |
|            | Overige Bedrijfslasten   |                    |                    |
| 7          | Bedrijfslasten   | 3.115              | 2.647              |
| 8          | Exploitatielasten  | 7.341              | 7.203              |
|            | <b>Som der bedrijfslasten</b>  | <b>53.809</b>      | <b>44.823</b>      |
| <br>       |  |                    |                    |
| <b>N-1</b> | <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>             | <b>-21.268</b>     | <b>-4.524</b>      |
|            | <b>Bedrijfsresultaat</b>   | <b>37.090</b>      | <b>27.756</b>      |
| <br>       |  |                    |                    |
| <b>N</b>   | <b><u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u></b>                                       |                    |                    |
| 1          | Rentebaten   | 1.506              | 1.881              |
| 2          | Waardeveranderingen van Financiële vaste activa                                | -3                 | 9.230              |
| 3          | Rentelasten  | -29.107            | -29.522            |
| 4          | Mutatie embedded derivaten   | 11.157             | -96.817            |
|            | <b>Renteresultaat</b>  | <b>-16.448</b>     | <b>-115.227</b>    |
| <br>       |  |                    |                    |
|            | <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN</b>                   | <b>20.642</b>      | <b>-87.471</b>     |
| <br>       |  |                    |                    |
| <b>O</b>   | <b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>                    | <b>822</b>         | <b>-</b>           |
| <br>       |  |                    |                    |
|            | <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING NA BELASTINGEN</b>                     |                    |                    |
|            | <b>(JAARRESULTAAT)</b>   | <b>21.464</b>      | <b>-87.471</b>     |

### 3 Geconsolideerd Kasstroomoverzicht 2015 (x € 1.000)

|   | 2015    |         | 2014    |         |
|---|---------|---------|---------|---------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>        |         |         |         |         |
| Bedrijfsresultaat                                     | 37.090  |         | 27.756  |         |
| Aanpassingen voor:                                    |         |         |         |         |
| Afschrijvingen  | 16.088  |         | 16.152  |         |
| Overige Waardeveranderingen                           | -19.367 |         | -2.675  |         |
| Vrijval/dotatie egalisatierekeningen en voorzieningen | 3.910   |         | 241     |         |
| <i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>                 |         |         |         |         |
| Vorderingen   | 341     |         | 1.108   |         |
| Kortlopende schulden                                  | 1.256   |         | 102     |         |
| Overige   | -1.302  |         | -1.490  |         |
| <i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>                |         | 38.016  |         | 41.193  |
| Ontvangen interest                                    | 167     |         | 358     |         |
| Betaalde interest                                     | -29.224 |         | -30.164 |         |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>        |         | 8.959   |         | 11.388  |
| Investerings  | -1.805  |         | -1.655  |         |
| Desinvesteringen                                      | 6.900   |         | 858     |         |
|   | 5.095   |         | -797    |         |
| Mutatie financiële vaste activa                       | 0       |         | 0       |         |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>         |         | 5.095   |         | -797    |
| Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe lening)  | 52.700  |         | 20.000  |         |
| Aflossing langlopende schulden                        | -67.081 |         | -42.870 |         |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>        |         | -14.381 |         | -22.870 |
| <b>Toename/afname geldmiddelen</b>                    |         | -327    |         | -12.279 |

## 4 Algemene Toelichting

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. In artikel 127, tweede lid van het BTIV is bepaald dat het Besluit Beheer Sociale huursector (het BBSH) tot 1 januari van het eerst volgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen. Dit betekent dat voor het verslagjaar 2015, het juridisch kader zoals dat volgt uit het BBSH zijn kracht behoudt. In het BBSH en diverse MG's zijn de eisen aan het Volkshuisvestingsverslag opgenomen.

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 de uitkomst van de discussie over de modellering en waardering van de embedded derivaten in de extendible leningen als stelselwijziging opgenomen. Het vermogenseffect van deze stelselwijziging bedraagt € 169 miljoen negatief, het resultaatteffect is € 97 miljoen negatief. Als gevolg van deze boekhoudkundige waardering heeft SOR ultimo 2014 een zichtbaar negatief eigen vermogen van € 95 miljoen. Het negatieve vermogen 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 uitsluitend van boekhoudkundige aard.

In de jaarrekening 2015 is een zichtbaar eigen vermogen gepresenteerd van € 46 miljoen negatief. Het vermogenseffect van het moeten waarderen van de embedded derivaten heeft ultimo 2015 een negatief effect van € 158 miljoen. Dit is en blijft een afwaardering van boekhoudkundige aard. Geen enkele externe partij kan deze negatieve marktwaarde opeisen. Geschoond van deze boekhoudkundige afwaardering resteert een positief eigen vermogen van ruim € 112 miljoen.

Zowel Autoriteit Wonen als WSW houden bij de beoordeling van de financiële positie geen rekening met deze negatieve marktwaarde. De discussie over de negatieve marktwaarde is daarmee voor onze belangrijkste toezichthouders een zuiver boekhoudkundige die wordt gecorrigeerd voor het financiële toezicht.

De kasstroom uit operationele activiteiten is circa € 9 miljoen positief. Ook in meerjarig perspectief zijn de kasstromen positief. SOR voldoet structureel aan de ICR van 1,4. Dit is ook als zodanig opgenomen in het herstelplan.

De continuïteit van SOR is niet in het geding:

- Het negatief eigen vermogen wordt veroorzaakt door een boekhoudkundige afwaardering.
- De passiefpost rondom de embedded leningen is boekhoudkundig: geen enkele partij kan deze negatieve waarde opeisen.
- 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.
- De operationele kasstromen zijn ook in meerjarig perspectief positief;
- De beïnvloedbare ratio's van Aw en WSW voldoen binnen een aanvaardbare termijn aan de gestelde normen;
- Het herstelplan is zonder wijzigingen goedgekeurd door Aw, waarmee impliciet is aangegeven dat de veronderstellingen en uitwerking in meerjarig perspectief realistisch zijn;
- Voor 2016 wordt geen externe financiering aangetrokken maar kunnen alle ambities uit eigen middelen worden betaald.

Toepassing van het continuïteitsbeginsel voor de waardering in de jaarrekening is daarmee reëel en geeft het beste inzicht in vermogen en resultaat.

### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de fiscale positie (inclusief latenties) en voorzieningen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### 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 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.

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.



## 5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### **Algemeen**

Alle in de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen bedragen zijn € x1.000. Sommige toelichtingen zijn niet afgerond.

### **Vergelijkende cijfers**

De vergelijkende cijfers, waar nodig, gehurubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2015 mogelijk te maken.

### **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 sociale 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 van de geschatte resterende looptijd van de investering. Daarbij wordt rekening gehouden met de voorgenomen bestemming en aard van het bezit. Onderscheid wordt gemaakt in drie PMC's 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 2015 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 bedrijfswaardeberekening gehanteerde parameters zijn:

- Voor de huurverhoging van 2016 is een prijsinflatie van 0,6% gehanteerd, tenzij er in het huurcontract van wordt afgeweken. Vanaf 2017 wordt de huurstijging conform de inschatting van Ortec finance gehanteerd oplopend naar 2% gehanteerd, conform WSW. Tevens hanteren we bij de meeste woningen nog tot en met 2020 een extra huurverhoging van 0,24%.
- Een maximale economische levensduur voor woon - en commerciële complexen van 50 jaar en voor zorgcomplexen 40 jaar.
- Een stijging van de variabele lasten, overige kosten en onderhoud is conform een inschatting van Ortec Finance oplopend van 2016 1,5% naar 2,5% voor 2020 ev.
- Leegstand voor verzorgingshuizen 0%, voor woningen 2016 conform de jaarbegroting ( 2017 2% ev 1,5%) en voor BOG 3,5% en voor parkeerplaatsen 45%.
- 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. Hierbij is uitgegaan van een tarief voor 2017 en verder van 0,536% per € 1.000 WOZ waarde. Er is geen rekening gehouden met een mogelijke verdere stijging van het tarief na 2017.
- 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%.
- Het prijspeil is ultimo jaar 2015.

### **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.

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 historische kostprijs verminderd met de daarop toegepaste 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 van de servicekosten worden gebracht.

#### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Deze activa zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd 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:

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| <b>kantoorgebouw</b>  | 50 jaar        |
| <b>inventarissen</b>  | 20/10/5/3 jaar |
| <b>automatisering</b> | 5/3 jaar       |

### **Vastgoedbeleggingen**

#### **Commercieel Vastgoed in eigendom**

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

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.

### **Marktwaaarde**

De marktwaarde van het commerciële vastgoed is bepaald door een taxatie door een onafhankelijke en terzake kundige taxateur. Jaarlijks vindt taxatie van het gehele bezit plaats

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.

### **Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie**

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**

#### **Latente belastingvorderingen**

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij SOR in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de gemiddelde vermogenskostenvoet over 2015 genomen, namelijk 4,48%.

De latente belastingvorderingen zijn tegen contante waarde in de balans opgenomen.

#### **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.

### **Vlottende activa**

#### **Vastgoed bestemd voor de verkoop**

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 incurantheid.

#### **Vorderingen**

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

#### **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 onrendabele investeringen**

De voorziening onrendabele investeringen is getroffen ter dekking van de toekomstige onrendabele toppen van vastgoedprojecten of ombouw/renovaties waarvan de besluitvorming reeds heeft plaatsgevonden, de plannen reeds extern zijn gecommuniceerd en deze projecten per balansdatum nog niet gereed zijn.

#### **Voorziening latente belastingverplichtingen**

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij SOR in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de gemiddelde vermogenskostenvoet over 2015 genomen, namelijk 4,48%.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering. De opgenomen posten hebben verschillende looptijden (bijvoorbeeld de passieve latentie heeft betrekking op de waardering van bepaalde posten in de openingsbalans. Hierdoor is de vennootschapsbelasting niet gesaldeerd verantwoord.

#### **Afkoop Renteconversie leningen**

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.

De marktwaarde van de leningen bedraagt +/- € 1.131.506.963 per ultimo 2015

#### **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.

### **Bedrijfsopbrengsten**

#### **Huuropbrengsten**

Onder de huuropbrengsten zijn de netto huren verantwoord waarop in mindering is gebracht de gedeefde huur als gevolg van leegstand en afboekingen.

#### **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.

#### **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 of verliezen worden verantwoord op het moment van onherroepelijke verkoop.

#### **Exploitatie gebouwen in beheer**

Voor 3 complexen, (1 maal woningen, 1 maal BOG en 1 maal garages is overeengekomen dat SOR het beheer voert eigendom van derden. De financiële risico's voor het beheer liggen bij SOR.

### **Bedrijfslasten**

#### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille**

##### *Afschrijvingen Sociaal Vastgoed*

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

Op sociaal vastgoed worden de afschrijvingen op basis van bedrijfswaarde als gerealiseerde herwaarderingsreserves in mindering gebracht en ten laste van de herwaarderingswaarderingsreserve gebracht.

##### *Overige afschrijvingen*

De afschrijvingen op overige materiële vaste activa vinden plaats op basis van de lineaire methode (activa ten dienste van exploitatie) of annuïtaire methode (roerende zaken in exploitatie). Tevens wordt er rekening gehouden met de economische levensduur maar 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 Pensioen**

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

#### **Onderhoudskosten**

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 prijrisico'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.

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, 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 waarderingsmethoden. 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 waarderingsmodellen.

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt de corporatie vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- 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 niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Wanneer de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is wordt het derivaat gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde. Voor renteswaps wordt op moment van eerste verwerking de reële waarde van bepaald; de initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs of lagere marktwaarde. Op elke balansdatum wordt de reële waarde van opnieuw bepaald. Is sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde) dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt; een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op x-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft de corporatie het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten. Voor deze derivaten past de groep kostprijs-hedge accounting toe op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- 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;

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting'. De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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 is 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 hedge-relatie 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 buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

### **Vennootschapsbelasting/fiscale positie**

Toegelaten Instellingen (corporaties) waren lange tijd vrijgesteld van vennootschapsbelasting (hierna: Vpb), waar commerciële verhuurders wel Vpb-plichtig waren. Vanuit de gedachte een level playing field te creëren tussen corporaties en commerciële verhuurders is vanaf eind vorige eeuw gesproken over de mogelijkheden om de vrijstelling te beperken of af te schaffen. Dit heeft ertoe geleid dat corporaties met ingang van 1 januari 2006 partieel belastingplichtig werden voor grosso modo de commerciële activiteiten. Vanaf 1 januari 2008 is deze partiële belastingplicht omgezet naar een integrale belastingplicht. Voor zorgcorporaties gold een vrijstelling.

Deze vrijstelling voor zorgcorporaties is per 1 januari 2012 vervallen. Om invulling te geven aan de waardering van de fiscale openingsbalans is in samenwerking tussen Belastingdienst, zorgcorporaties en belastingadviseurs een Vaststellingsovereenkomst opgesteld: VSO2a. Deze VSO2a is beschikbaar gekomen op per brief van de Belastingdienst d.d. 3 juli 2014.

SOR heeft VSO2a nog niet ondertekend. In de afgelopen drieënhalf jaar is met de Belastingdienst gesproken over een acceptabele waardering op de openingsbalans en de wijze van amortisatie van dit agio op de extendible leningen. In januari 2016 is overeenstemming bereikt over agio op de extendible leningen.

SOR is voornemens op korte termijn VSO2a te ondertekenen. Hierover heeft op 24 maart 2016 een overleg plaatsgevonden tussen SOR en de Belastingdienst.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de corporatiesector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II (A)). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie en diverse interpretaties vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening, de termijn van de fiscale voorziening en de inschatting van het op basis van een fiscale resultaatplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Pas bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de SOR gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog sterk aan veranderingen onderhevig zijn. Voor de bepaling van de fiscale positie is voor de afschrijving op het zorgvastgoed als fiscale boekwaarde de WOZ-waarde gehanteerd met een opslag van 30%. Dit omdat de WOZ-waarde voor zorgvastgoed van de SOR is gebaseerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde. De waarde in het economische verkeer wordt benaderd door de WOZ-waarde te verhogen met 30%. Voor het opstellen van de fiscale aangiften dienen op basis van de VSO 2A taxaties te worden uitgevoerd. De SOR heeft nog niet de fiscale waardering van alle complexen op basis van een taxatie kunnen onderbouwen. Deze taxaties kunnen belangrijk afwijken van de gehanteerde 130%. De gehanteerde waardering is afgestemd met onze fiscale adviseur. Tevens heeft een second opinion plaatsgevonden, waarbij dezelfde conclusie werd getrokken.

Op grond van het bovenstaande achten wij de in de jaarrekening 2015 verwerkte fiscale positie pleitbaar, waarbij wij de beste inschatting op basis van de beschikbare informatie hebben gedaan. De benoemde onzekerheid kunnen wij niet te kwantificeren.

## 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.



## 8 Toelichting op geconsolideerde balans per 31 december 2015

### A MATERIËLE VASTE ACTIVA

#### A-1 Sociaal vastgoed in exploitatie

**31-12-2015**

**31-12-2014**

Dit bestaat uit:

Sociaal vastgoed in exploitatie verzorgingshuizen

181.944

182.587

Sociaal vastgoed in exploitatie woningen

262.902

246.882

Sociaal vastgoed in exploitatie overige verhuureenheden

33.675

34.860

---

478.521

---

464.328

Het verloop van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als productiemiddel is als volgt:

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

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs

412.185

Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen

52.143

**Boekwaarde 1 januari 2015**

---

**464.328**

Investeringen

4.470

Onrendabele toppen

-2.562

Desinvesteringen

-8.365

Afschrijvingen

-15.955

Herclassificatie

-1.430

Herwaarderingen

35.474

Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan

2.562

Totaal mutaties 2015

---

14.193

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs

397.166

Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen

81.356

**Boekwaarde 31 december 2015**

**478.521**

#### **Mutatie in bedrijfswaarde**

Het verloop in 2015 is als volgt:

(x €1000 )

Bedrijfswaarde per 1-1-2015

464.328

Bedrijfswaarde per 31-12-2015

478.521

---

14.193

De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten

|                                  |               |        |
|----------------------------------|---------------|--------|
| - in de autonome ontwikkeling    | 1.765         |        |
| - in huurbeleid                  | -7.080        |        |
| - in de onderhoudslasten         | 15.894        |        |
| - in de kosten en baten          | -7.272        |        |
| - in de levensduur               | 6.624         |        |
| - in de restwaarde               | -365          |        |
| - in de indexering               | -3.408        |        |
| - in het disconteringspercentage | <u>13.519</u> | 19.677 |

Gevolgen van mutaties in het bezit:

|   |               |        |
|---|---------------|--------|
| - Sloop                                 | -1.588        |        |
| - Overige weggevallen vhe's             | 222           |        |
| - Verschuiving sociaal naar commercieel | -638          |        |
| - Nieuwbouw                             | 1.888         |        |
| - Verkoop                               | <u>-5.368</u> | -5.484 |

Totaal mutatie bedrijfswaarde 14.193

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Bedrijfswaarde sociaal bezit     | 478.521        |
| Bedrijfswaarde commercieel bezit | <u>303.858</u> |
| Totale bedrijfswaarde            | 782.379        |

**De WOZ waarde** van het sociaal vastgoed is als volgt:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Verzorgingshuizen       | 116.468       |
| Woningen                | 464.037       |
| Overige verhuureenheden | <u>17.984</u> |
|                         | 598.489       |

**Brand- en stormverzekering**

De gebouwen zijn voor een vaste jaarpremie per verhuurbare eenheid verzekerd tegen brand- en stormschade op basis van (geïndexeerde) herbouwwaarde via Aon. In de polisvoorwaarden is een clause opgenomen dat in geval van schade er geen rekening gehouden zal worden met eventuele onderverzekering en dat er derhalve geen verzekerd bedrag in de polis is opgenomen.

**A-2 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie**

**31-12-2015**

**31-12-2014**

6.412

11.536

Het verloop van de bovenstaande post is als volgt

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b>               | 11.536              |
| - Investerings aankopen                            | -                   |
| nieuwbouw  | 996                 |
| renovatie  | 221                 |
| - terugontvangen overdrachtsbelasting              | -29                 |
| - afboeking diverse projecten                      | -3.331              |
| - Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie | <u>-2.980</u>       |
| <b>Totaal mutaties in het boekjaar</b>             | <u>-5.123</u>       |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>             | <u><u>6.412</u></u> |

Onder de jaarrekeningpost Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie heeft SOR een aantal ontwikkellocaties verantwoord. Met uitzondering van de locatie Fazantenlaan zijn alle ontwikkellocaties op dit moment verhuurd en genereren een zelfstandige kasstroom. De belangrijkste locaties welke onderdeel uitmaken van deze rubriek zijn Havenkade Numansdorp, Fazantenlaan Oostvoorne en Meerval (Alver) Hoogvliet. Voor de waardering gaat SOR uit van (her)ontwikkeling op de (middel-) lange termijn.

Om de projecten te kunnen realiseren is uitgegaan van een aantal uitgangspunten/ veronderstellingen:

- Voor de locaties Havenkade Numansdorp en Fazantenlaan Oostvoorne is een wijziging in de bestemmingsplannen nodig. SOR is hiervoor in overleg met gemeentelijke- en provinciale instanties en de verwachting is dat goedkeuring wordt verkregen voor de ontwikkeling op deze locaties.

- 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.

**A-3 Roerende zaken in exploitatie**

**31-12-2015**

**31-12-2014**

3.181

2.830

Het verloop van de roerende zaken in exploitatie is als volgt:

Beginstand:

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| - Aanschafwaarde                     | 4.981        |
| - Cumulatieve afschrijving           | -2.151       |
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b> | <b>2.830</b> |

|  |            |
|--|------------|
| - Investerings                         | 670        |
| Afschrijvingen boekjaar                | -319       |
| <b>Totaal mutaties in het boekjaar</b> | <b>351</b> |

Eindstand:

|  |              |
|--|--------------|
| - Aanschafwaarde                       | 5.651        |
| - Cumulatieve afschrijving             | -2.470       |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b> | <b>3.181</b> |

**A-4 Roerende zaken in exploitatie domotica**

**31-12-2015**

**31-12-2014**

2.595

2.720

Het verloop hiervan was in 2015 als volgt:

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Aanschafwaarde                       | 3.108        |
| Cumulatieve afschrijving             | -388         |
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b> | <b>2.720</b> |

Mutaties in het boekjaar:

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Investerings            | -           |
| Afschrijvingen boekjaar | -125        |
| <b>Saldo mutaties</b>   | <b>-125</b> |

Eindstand:

|  |              |
|--|--------------|
| Aanschafwaarde                         | 3.108        |
| Cumulatieve afschrijving               | -513         |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b> | <b>2.595</b> |

**A-5 Roerende zaken ten dienste van de exploitatie (inventarissen)**

| <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|--------------------------|--------------------------|
| 713                      | 777                      |

Het verloop hiervan was in 2015 als volgt:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| - Aanschafwaarde                     | 3.467         |
| - Cumulatieve afschrijving           | <u>-2.689</u> |
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b> | 777           |

Mutaties in het boekjaar:

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| - Investerings            | 319         |
| - Afschrijvingen boekjaar | <u>-384</u> |
| <b>Saldo mutaties</b>     | -64         |

Eindstand:

|  |               |
|--|---------------|
| - Aanschafwaarde                       | 3.786         |
| - Cumulatieve afschrijving             | <u>-3.073</u> |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b> | <u>713</u>    |

De inventarissen zijn verzekerd tegen de risico's van brand -, inbraak - en stormschade.

**A-6 Onroerende zaken ten dienste van exploitatie**

| <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|--------------------------|--------------------------|
| 3.752                    | 3.127                    |

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| - Aanschafwaarde                     | 4.100       |
| - Cumulatieve afschrijving           | <u>-972</u> |
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b> | 3.127       |

Mutaties in het boekjaar:

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| - Investerings            | 1.147       |
| - Desinvesteringen        | -307        |
| - Afschrijvingen boekjaar | <u>-216</u> |
| <b>Saldo mutaties</b>     | 625         |

Eindstand:

|  |               |
|--|---------------|
| - Aanschafwaarde                       | 5.247         |
| - Cumulatieve afschrijving             | <u>-1.495</u> |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b> | <u>3.752</u>  |

| <b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b> |   | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|-----------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>A-7</b>                        | <b><u>Commercieel vastgoed</u></b>                    | 260.779                  | 243.124                  |
|                                   | Waardestijging bestaand bezit                         | <u>17.656</u>            |                          |
|                                   | <b>Marktwaaarde per 31 december 2015</b>              | <b><u>260.779</u></b>    |                          |
| Het verloop is als volgt:         |   |                          |                          |
|                                   | Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs      | 275.311                  |                          |
|                                   | Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen     | <u>-32.187</u>           |                          |
|                                   | <b>Boekwaarde 1 januari 2015</b>                      | <b><u>243.124</u></b>    |                          |
| Mutaties                          |   |                          |                          |
|                                   | Investeringsen  | -                        |                          |
|                                   | Onrendabele toppen                                    | -                        |                          |
|                                   | Desinvesteringen                                      | -324                     |                          |
|                                   | Afschrijvingen  | -                        |                          |
|                                   | Herclassificatie                                      | -137                     |                          |
|                                   | Herwaarderingen                                       | 18.116                   |                          |
|                                   | Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan |                          |                          |
|                                   | <b>Totaal mutaties 2015</b>                           | <b><u>17.656</u></b>     |                          |
|                                   | Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs      | 275.187                  |                          |
|                                   | Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen     | <u>-14.408</u>           |                          |
|                                   | <b>Boekwaarde 31 december 2015</b>                    | <b><u>260.779</u></b>    |                          |

Onderverdeeld naar categorie:

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Woningen        | 215.442      |
| Bedrijfsruimten | 42.385       |
| Parkeren        | <u>2.952</u> |
| Totaal          | 260.779      |

**WOZ-waarde per 31 december 2015**

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Woningen                | 223.717       |
| Overige verhuureenheden | <u>46.247</u> |
| Totaal                  | 269.964       |

De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2015 € 304.858

| <b><u>Commercieel vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie</u></b> |  | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|---|--|--------------------------|--------------------------|
|   |  | <u>1.184</u>             | <u>1.218</u>             |
| Het verloop van de bovenstaande post is als volgt:                        |  |                          |                          |
|   | <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b>   | 1.218                    |                          |
|   | Mutaties in het boekjaar               | <u>-34</u>               |                          |
|   | <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b> | <b><u>1.184</u></b>      |                          |

Onder de jaarrekeningpost "Commercieel vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie" heeft SOR een aantal ontwikkellocaties verantwoord. De belangrijkste locaties welke onderdeel uitmaken van deze rubriek zijn KPN Binnenrotte, KPN Tuinlaan en Vredevorstkerk. Voor de waardering gaat SOR uit van (her)ontwikkeling op de (middel-) lange termijn.

SOR heeft de verwachting dat de 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.

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### A-9 Latente belastingvorderingen

**31-12-2015**

**31-12-2014**

3.954

-

#### Actieve latentie uit hoofde van verliescompensatie

Op basis van de analyse van de resultaten 2012-2015 is het fiscale resultaat bepaald. Uit deze analyse komt een fiscaal verlies van € 15,8 miljoen:

| Jaar   | Fiscaal resultaat<br>(x € 1.000) |
|--------|----------------------------------|
| 2012   | -2.460                           |
| 2013   | -6.121                           |
| 2014   | -1.105                           |
| 2015   | -6.131                           |
| Totaal | -15.817                          |

Dit leidt tot een actieve latentie uit hoofde van verliescompensatie van € 3,9 miljoen op basis van een belastingtarief van 25%.

### A-10 Geactiveerde derivaatkosten

**31-12-2015**

**31-12-2014**

932

955

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<br>Looptijd vanaf                     | Saldo<br>1-1-2015 | Activering in<br>2015 | Afschrijving in<br>2015 | Bijzondere<br>mutaties<br>2015 | Saldo<br>31-12-2015 | Restant<br>Afschrijvings-<br>termijn |
|--|-------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Payer Swaption<br>€ 30 mio<br>45 jr. 1/12-2011 | € 955             | € -                   | € 23                    | € -                            | € 932               | 503 maanden                          |

### A-11 Geactiveerde premie swaptions

**31-12-2015**

**31-12-2014**

4.183

4.690

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

**Boekwaarde 1 januari 2015**  
Vrijval door amortisatie  
**Boekwaarde 31 december 2015**

4.690

-506

4.183

**B VLOTTENDE ACTIVA**

|  | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>B-1 Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>  | 182               | 619               |
| Het verloop van de bovenstaande post is als volgt  |                   |                   |
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b>   | 619               |                   |
| Boekwaarde 2 verkochte woningen, alsmede correctie boekwaarde verkochte woning in 2016   | 437               |                   |
| <b>Totaal mutaties in het boekjaar</b>   | -437              |                   |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>   | 182               |                   |
| <b>B-2 Huurdebiteuren</b>  | <u>920</u>        | <u>425</u>        |
| De specificatie van de huurachterstand is:   |                   |                   |
| Te vorderen huren van zittende huurders  | 853               | 359               |
| Te vorderen huren van vertrokken huurders  | 212               | 125               |
| Af: Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid huurachterstand  | -145              | -59               |
|  | <u>920</u>        | <u>425</u>        |
| De huurachterstand is gestegen als gevolg van het in de huuradministratie opnemen van de vorderingen op Leyten. Tot en met 2014 is deze post verantwoord onder de overlopende activa. De vordering bedraagt per ultimo 2015 circa € 536.000. |                   |                   |
| <b>B-3 Overige vorderingen derden</b>  | <u>1.242</u>      | <u>1.651</u>      |
| Overige vorderingen op derden  | 1.100             | 1.651             |
| Af: Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid overige vorderingen  | -                 | -                 |
|  | <u>1.100</u>      | <u>1.651</u>      |
| De overige vorderingen op derden bestond in 2015 uit vorderingen welk voortkomen uit de exploitaties en onderhoudswerkzaamheden voor rekening van derden.  |                   |                   |
| <b>B-4 Overlopende activa</b>  | <u>640</u>        | <u>1.084</u>      |
| Deze post bestaat uit:   |                   |                   |
| Vooruitbetaalde posten   | 35                | 224               |
| Nog te ontvangen beleggingsrente   | 55                | 141               |
| Voorraden exploitatie bijkomende kosten  | 1                 | 17                |
| Verkoopkosten Rietplaat  | -                 | 79                |
| Huur inkomsten caravanstalling   | 45                | 34                |
| Vordering Belastingdienst BTW tm 2014  | 441               | -                 |
| Vordering Prorata  | 50                | 354               |
| Vordering Leyten   | -                 | 184               |
| Overige te vorderen posten   | 13                | 51                |
|  | <u>640</u>        | <u>1.085</u>      |

De vordering op de belastingdienst bedraagt op dit moment € 491.397. De jaren die nog afgerekend moeten worden zijn 2011 tot en met 2015, welke nu in behandeling zijn bij de belastingdienst.

**B-5 Overige schuldenoepsmaatschappijen**

De specificatie is als volgt:

Rekening-courant met SOR VoordeBan BV

| <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|-------------------|-------------------|
| 17                | -                 |
| <u>17</u>         | <u>-</u>          |

**B-6 Liquide middelen**

Direct opvraagbaar zijn:

Kassen (3x)

Rekening-courant ING Bank

Rekening-courant ABN AMRO Bank N.V.

Rekening-courant ING Bank N.V.

Rekening-courant Rabobank

Rekening-courant ABN AMRO Bank N.V. (2x)

Rekening courant Holding BV

Rekening courant Vastgoed BV

Rekening courant Senior Village BV

Rekening courant VoordeBan BV

Kruisposten geldverkeer

Subtotaal direct opvraagbaar

| <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|-------------------|-------------------|
| 7                 | 9                 |
| 11                | 15                |
| 980               | 623               |
| 11                | 3                 |
| 0                 | 13                |
| 89                | 52                |
| 5                 | 0                 |
| 0                 | 14                |
| 0                 | 0                 |
| 0                 | 0                 |
| 5                 | -41               |
| <u>1.109</u>      | <u>689</u>        |

Op termijn is uitgezet:

ING zakelijke spaarrekening

ING LMA

Rabobank Bedrijfsbonus

Rabobank bedrijfsspaarrekening

|               |               |
|---------------|---------------|
| 2.510         | 763           |
| 6.246         | 8.740         |
| 10.000        | 10.000        |
| 2.500         | 2.500         |
| <u>21.256</u> | <u>22.003</u> |

Totaal-Generaal

|               |               |
|---------------|---------------|
| <u>22.365</u> | <u>22.692</u> |
|---------------|---------------|

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

**PASSIVA****E GROEPSVERMOGEN****E-1 Kapitaal**

| <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|-------------------|-------------------|
| 0                 | 0                 |

**E-2 Overige reserves**

| <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|-------------------|-------------------|
| -46.058           | -95.326           |

**Reserves****Herwaarderingsreserve**

|               |               |
|---------------|---------------|
| -128.370      | -149.835      |
| <u>82.312</u> | <u>54.509</u> |
| -46.058       | -95.326       |

**Reserves**

Het verloop van de reserve is als volgt:

Saldo begin boekjaar

Effect stelselwijziging RJ290

Resultaat boekjaar

**Saldo einde boekjaar**

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| -149.835        | 10.104          |
| 0               | -72.468         |
| 21.464          | -87.471         |
| <u>-128.370</u> | <u>-149.835</u> |

Het resultaat boekjaar is:

21.464



### Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Bedrijfswaarde per 31-12-15     | 478.521              |
| Historische Kosten per 31-12-15 | <u>396.209</u>       |
| Saldo einde boekjaar            | <u><u>82.312</u></u> |

De mutatie laat zicht als volgt verklaren:

**Stand 1 januari 2015** **54.509**

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| - overboeking van daeb naar niet daeb gerealiseerd | -220          |               |
| - herwaardering grond, ongerealiseerd              | -2.611        |               |
| - herwaardering opstal, ongerealiseerd             | 33.786        |               |
| - gerealiseerde herwaardering afschrijvingen       | <u>-3.152</u> |               |
| Totaal mutaties 2015                               |               | <u>27.804</u> |

**Stand 31 december 2015** **82.312**

De herwaarderingsreserve heeft alleen betrekking op sociaal vastgoed. Voor commercieel vastgoed is er geen reserve gevormd. Aangezien de stichtingskosten (€ 275.187.290) hoger zijn dan de taxatiewaarde (€ 260.779.129) is er sprake van een negatieve herwaardering (-/- € 14.408.161)

F

#### **F-1 Voorziening onrendabele investeringen**

**31-12-2015** **31-12-2014**

3.500 0

De voorziening onrendabele investering heeft betrekking op noodzakelijke onrendabele investeringen als gevolg van wijzigende wet- en regelgeving op het gebied van de bekostiging van de zorg.

#### **F-2 Voorziening latente belastingverplichtingen**

**31-12-2015** **31-12-2014**

3.137 0

Voor de jaarrekening 2015 is de fiscale positie ultimo 2015 bepaald. Dit betreft de periode vanaf het vervallen van de vrijstelling in 2012 tot eind 2015. De openingsbalanswaarderingen van de leningen leidt tot een fiscaal (dis)agio. Dit (dis)agio wordt vervolgens fiscaal geamortiseerd. Voor de jaarrekening leidt dit per saldo tot een passieve latente. De amortisatie van het (dis)agio is contant gemaakt tegen de gemiddelde vermogenskostenvoet (4,48)

#### **F-3 Voorziening negatieve waarde derivaten**

**31-12-2015** **31-12-2014**

0 19

Er zijn ultimo 2015 geen ongedegde derivaten meer aanwezig, met een negatieve marktwaarde.

#### **F-4 Afkoop rente conversie**

**31-12-2015** **31-12-2014**

12.547 13.942

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 2015 resteren nog 9 jaren.

Het verloop van deze rekening in 2015 was als volgt:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Stand per 1 januari 2015                            | 13.942               |
| Af : vrijval 2015 ten gunste van het renteresultaat | <u>1.395</u>         |
| Stand per 31 december 2015                          | <u><u>12.547</u></u> |

Het vrijvallend deel van de afkoop van de renteconversie van de leningen voor 2015 bedraagt € 1.395.000.

**F-5 Reorganisatie voorziening****31-12-2015****31-12-2014**

572

347

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

**G-1 Schulden/leningen overheid**

|  | totale<br>schuldrest<br>> 5 jaar | totale<br>schuldrest per<br>31-12-2015 | totale<br>schuldrest per<br>31-12-2014 |
|--|----------------------------------|--|--|
|  | 8.182                            | 8.712                                  | 9.410                                  |

Dit betreffen leningen die zijn afgesloten met de Gemeente Rotterdam ter financiering van de onroerende zaken in exploitatie.

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Stand per 1 januari 2015       | 9.410        |
| Bij: Ontvangen nieuwe leningen | <u>0</u>     |
|                                | 9.410        |
| Af : Reguliere aflossingen     | <u>698</u>   |
| Stand per 31 december 2015     | <u>8.712</u> |

**G-2 Schulden/leningen kredietinstellingen**

|  | totale<br>schuldrest<br>> 5 jaar | totale<br>schuldrest per<br>31-12-2015 | totale<br>schuldrest per<br>31-12-2014 |
|--|----------------------------------|--|--|
|  | 615.130                          | 630.887                                | 644.657                                |

Dit zijn leningen die zijn afgesloten met kredietinstellingen ter financiering van de onroerende en roerende zaken in exploitatie en ontwikkeling.

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2015       | 644.657        |
| Bij: Ontvangen nieuwe leningen | <u>52.700</u>  |
|                                | 697.357        |
| Af : Reguliere aflossingen     | <u>66.470</u>  |
| Stand per 31 december 2015     | <u>630.887</u> |

Het gemiddelde rentepercentage van de langlopende leningen is gestegen van 4,06% in 2014, naar 4,48% in 2015. Door de rente die wij in 2015 voor de derivaten hebben betaald is het rente percentage op 4,48% uitgekomen. In 2014 was het percentage 4,33%.

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).

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31 december € 1.131.507

**G-3 Embedded derivaten****31-12-2015****31-12-2014**

162.312

173.974

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.

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Waardering per 1 januari 2015   | 173.974        |
| Mutatie waardering 2015         | <u>-11.663</u> |
| Waardering per 31 december 2015 | <u>162.312</u> |

|            |                              |                          |                          |
|------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>G-4</b> | <b><u>Waarborgsommen</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|            |                              | 172                      | 182                      |

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 31-12-2015 hadden wij een bedrag van € 167.935 aan borg en voor € 773.187 aan bankgaranties. Als borgsom voor handzenders om garagedeuren te openen hebben wij € 4.302 ontvangen.

|            |                                |                          |                          |
|------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>G-5</b> | <b><u>Overige schulden</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|            |                                | 371                      | 404                      |

|  |            |
|--|------------|
| WTV-subsidie overschotten                          | 90         |
| Persoonlijk ontwikkelingsplan                      | 175        |
| Service kosten voorziening Jan van Loon en Rubroek | 99         |
| Overige schulden lang bewoners                     | 7          |
|  | <u>371</u> |

**- WTV-subsidie overschotten**

Jaarlijks werd WTV-subsidie aan ons 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 2015 heeft een mutatie van € 800 plaatsgevonden

Het verloop van deze post was in 2015:

|   |           |
|---|-----------|
| Stand per 1 januari 2015                          | 91        |
| Bij : Overschotten                                | <u>0</u>  |
| Subtotaal   | 91        |
| Af : Aanwending ten behoeve van diverse complexen | <u>1</u>  |
| Stand per 31 december 2015                        | <u>90</u> |

**Persoonlijk opleidingsplan**

Het verloop van deze post was in 2015

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Stand per 1 januari 2015   | 207        |
| Bij :                      | <u>31</u>  |
| Subtotaal                  | 238        |
| Af : besteed               | <u>63</u>  |
| Stand per 31 december 2015 | <u>175</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 2015:

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Complex Bisschopshove | 5        |
| Complex Zonnehove     | <u>2</u> |
| Totaal                | <u>7</u> |

**H KORTLOPENDE SCHULDEN**

|            |                                       |                          |                          |
|------------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>H-1</b> | <b><u>Vooruit ontvangen huren</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|            |                                       | 461                      | 414                      |

Op 31 december 2015 bedroeg de huurvoorstand € 460.825 (31 december 2014: € 414.426).

|            |   |                          |                          |
|------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>H-2</b> | <b><u>Schulden aan leveranciers</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|            |   | 3.304                    | 2.436                    |

|            |  |                          |                          |
|------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>H-3</b> | <b><u>Belasting, premies sociale verzekeringen en pensioenen</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|            |  | 819                      | 220                      |

De specificatie is als volgt:

|                               |            |  |
|-------------------------------|------------|--|
| BTW                           | 620        |  |
| Loonbelasting                 | 99         |  |
| Premies sociale verzekeringen | 40         |  |
| Pensioenpremies               | 60         |  |
|                               | <u>819</u> |  |

|            |                                |                          |                          |
|------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>H-4</b> | <b><u>Overige schulden</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|            |                                | 757                      | 997                      |

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Met huurders af te rekenen bijkomende- en servicekosten | 753        | 642        |
| Diversen  | 5          | 355        |
|   | <u>757</u> | <u>997</u> |

Deze post bestaat uit een saldo van € 308.014 aan vorderingen en € 1.060.665 aan schulden aan bewoners.

|            |                                   |                          |                          |
|------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>H-5</b> | <b><u>Overlopende passiva</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|            |                                   | 10.081                   | 10.098                   |

De specificatie is als volgt:

|                                 |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| - Niet vervallen rente leningen | 7.613         | 7.859         |
| - Overige overlopende posten    | 2.468         | 2.239         |
|                                 | <u>10.081</u> | <u>10.098</u> |

**Specificatie overige overlopende posten**

De specificatie is als volgt:

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Te betalen zakelijke lasten         | 1.149        | 928          |
| Te betalen onderhoudskosten         | 557          | 264          |
| Verschuldigde vakantiedagen         | 107          | 136          |
| Raming accountantskosten            | 105          | 42           |
| Huur correcties                     | -            | 24           |
| Bijdrage verbouwing Nieuwe Plantage | 162          | 180          |
| Te verrekenen energiekosten         | 2            | 2            |
| Subsidie De Nieuwe Plantage         | 10           | -            |
| Nog te ontvangen facturen           | 75           | 164          |
| Digh afboeking 80% garantie         | 244          | 244          |
| Te betalen ZW-verzekering           | 138          | 134          |
| Te betalen E.B.premie ZKV           | -74          | -            |
| Diversen                            | -7           | 120          |
|                                     | <u>2.468</u> | <u>2.239</u> |

## **Niet in de balans opgenomen 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 2015 109%.

### **Aangegane verplichtingen onroerende zaken in ontwikkeling**

Ultimo 2015 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 2015 bedraagt het obligo € 24,62 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'.

### **Leaseverplichtingen**

SOR heeft leasecontracten afgesloten voor het wagenpark. De gemiddelde jaarlast bedraagt € 146.000.

## 9 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2015

### L **BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

| L-1 <b>Huren</b>                       | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|--|-------------|-------------|
| <b>Netto huur</b>                      |             |             |
| De specificatie is als volgt:          |             |             |
| Verzorginghuizen                       | 17.448      | 17.201      |
| Woningen en woongebouwen               | 38.369      | 37.533      |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 6.951       | 6.575       |
| Subtotaal                              | 62.768      | 61.309      |
| Af: huurderiving                       | 2.335       | 1.544       |
| Totaal                                 | 60.434      | 59.765      |

Toelichting:

De hogere leegstand is voornamelijk een derving tijdens leegstand ( € 603.000), alsmede een gewijzigde manier van het registreren van de huurgarantie complex Buitenban ( € 395.000 betrekking hebbend op 2014).

| L-2 <b>Opbrengst servicecontracten</b>                | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|---|-------------|-------------|
| Vergoedingen leveringen en diensten                   | 6.049       | 7.152       |
| Opbrengsten Te Hoogerbrugge, Klapwiek en De Hoeksteen | 155         | 113         |
| Overige baten   | 24          | 23          |
| Subtotaal   | 6.228       | 7.288       |
| Af: vergoedingsderving wegens leegstand               | 201         | 243         |
| Totaal  | 6.026       | 7.044       |

| L-3 <b>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|--|-------------|-------------|
|  | 1.191       | 170         |
| Het verkoopresultaat van 2015 is als volgt opgebouwd:  |             |             |
| - Opbrengst verkopen                                   | 6.879       |             |
| - Boekwaarde verkopen                                  | 5.504       |             |
| - Verkoopkosten  | 184         |             |
| Totaal   | 1.191       |             |

Dit betreft de verkoop van het complex Rietplaat, het complex Dienstencentrum Pernis alsmede 3 nieuwbouw koopwoningen.

| L-4 <b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>                 | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|--|-------------|-------------|
| - overige baten uit woningexploitaties                 | 1.052       | 296         |
| - vergoeding voor administratie leveringen en diensten | 218         | 293         |
| - diversen   | 573         | 475         |
| Totaal   | 1.842       | 1.064       |

De overige baten uit woningexploitaties bestaan uit:

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| - 1ste verhuurnota's            | 34    |
| - overige baten uit exploitatie | 1.018 |
|                                 | 1.052 |

De diverse overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit:

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Niet verrekenbare service kosten | 178        |
| - Domotica                       | 160        |
| - Prorata                        | 137        |
| - Wooncompas detachering         | 14         |
| - Huur Caravanstalling           | 58         |
| - Overigen                       | 26         |
| Totaal                           | <u>573</u> |

**L-5 Exploitatie Gebouwen in Beheer**

|                    | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|--------------------|-------------|-------------|
| Gebouwen in beheer | <u>137</u>  | <u>12</u>   |

Dit betreft het complex Berlagehof; woningen, bedrijfsruimten als ook garages.

**M BEDRIJFSLASTEN**

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

|                                       | <b>2015</b>   | <b>2014</b>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Sociaal Vastgoed in Exploitatie       | 15.364        | 15.417        |
| Afschrijving Inbouwpakket             | 116           | 86            |
| Domotica                              | 125           | 125           |
| Activa ten dienste van de exploitatie | 483           | 524           |
| Totaal                                | <u>16.088</u> | <u>16.152</u> |

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

|  | <b>2015</b>  | <b>2014</b>  |
|--|--------------|--------------|
| Waardeverandering Sociaal Vastgoed                     | 938          | -            |
| Waardeverandering Sociaal Vastgoed in ontwikkeling     | 4.916        | 2.074        |
| Waardeverandering Commercieel Vastgoed in Ontwikkeling |              | -            |
| Waardeverandering Activa ten dienste van Exploitatie   | -476         | -225         |
| Afboeking diverse projecten.                           | 1.156        | -            |
| Totaal   | <u>6.535</u> | <u>1.849</u> |

De post afboeking diverse projecten 2015 betreft de afwaardering van toegerekende kosten voor projecten (de zogenaamde onrendabele top).

**M-3 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen**

|                               | <b>2015</b>  | <b>2014</b>  |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Salarissen                    | 3.863        | 3.903        |
| Uitzendkrachten               | 571          | 533          |
| Pensioenpremie                | 604          | 700          |
| Sociale lasten                | 476          | 573          |
| 15% Spaarloonpremie           | 6            | 2            |
|                               | <u>5.521</u> | <u>5.712</u> |
| af: doorbelast naar onderhoud | 204          | 207          |
| af: ontvangen ziekengelden    | 79           | 56           |
|                               | <u>5.238</u> | <u>5.448</u> |

Het aantal FTE bedraagt 63,52 per 31 december 2015 (2014: 63,58)

**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 en 2015 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 in 2015 voor de voorzitter € 19.289 en voor de overige leden € 12.859 van het bezoldigingsmaximum.

**Bezoldiging topfunctionarissen**

| <b>H. Rietveld MBA</b>                                    |                      |               |                      |
|---|----------------------|---------------|----------------------|
| Jaar  | 2015                 | 2015          | 2014                 |
| <b>Functie</b>  | Directeur-Bestuurder | Adviseur      | Directeur-Bestuurder |
| Duur dienstverband  | 1/1 - 31/9           | 1-10 - 31/12  | 1/1 - 31/12          |
| Omvang dienstverband (in fte)                             | 1                    | 1             | 1                    |
| Gewezen topfunctionaris?                                  | Nee                  | Ja            | Nee                  |
| (Fictieve) dienstbetrekking?                              | Nee                  | Nee           | Nee                  |
| Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam? | Nvt                  | Nvt           | Nvt                  |
| <b>Bezoldiging</b>  |                      |               |                      |
| Beloning  | 138.471              | 26.972        | 184.480              |
| Belastbare onkostenvergoedingen                           | 0                    | 0             | 0                    |
| Beloningen betaalbaar op termijn                          | 19.582               | 6.527         | 41.016               |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                                 | <b>158.054</b>       | <b>33.500</b> | <b>225.496</b>       |
| Toepasselijk WNT-maximum                                  | 125.250              |               | 167.000              |

De (voormalige) directeur-bestuurder valt in de overgangsregeling van de WNT, nu de met hem gemaakte bezoldigingsafpraak (ruim) voor 1 januari 2014 is overeengekomen.

| <b>E.H. Najja MBA</b>                                     |                      |            |  |
|---|----------------------|------------|--|
| Jaar  | 2015                 | 2014       |  |
| <b>Functie</b>  | Directeur-Bestuurder | NVT        |  |
| Duur dienstverband  | 1-10 - 31/12         | NVT        |  |
| Omvang dienstverband (in fte)                             | 1                    | NVT        |  |
| Gewezen topfunctionaris?                                  | Nee                  | NVT        |  |
| (Fictieve) dienstbetrekking?                              | Nee                  | NVT        |  |
| Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam? | Nvt                  | NVT        |  |
| <b>Bezoldiging</b>  |                      |            |  |
| Beloning  | € 32.049,13          | NVT        |  |
| Belastbare onkostenvergoedingen                           | € 0,00               | NVT        |  |
| Beloningen betaalbaar op termijn                          | € 5.765,91           | NVT        |  |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                                 | <b>€ 37.815,04</b>   | <b>NVT</b> |  |
| Toepasselijk WNT-maximum                                  | € 41.750,00          | NVT        |  |

De totale bezoldiging past binnen het toepasselijk WNT-maximum.

**Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen**

Het maximum volgens de WNT-staffel bedraagt voor de voorzitter van de RvC € 25.050, voor leden bedraagt deze (beide exclusief BTW). De bezoldiging voor de leden van RvC is als volgt: € 16.700

| Naam            | Geboortedatum | Functie    | Periode     | Beloning | Belastbare onkostenvergoedingen | Beloningen betaalbaar op termijn | Totaal bezoldiging | Inclusief BTW |
|-----------------|---------------|------------|-------------|----------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------|
| B. de Graaf     | 13-11-1948    | Voorzitter | 1/1 - 31/12 | € 17.360 | € 0                             | € 0                              | € 17.360           | € 21.006      |
| H.M.A. van Duin | 19-10-1958    | Lid        | 1/1 - 31/12 | € 11.573 | € 0                             | € 0                              | € 11.573           | € 14.003      |
| H.W.F. Houben   | 3-8-1953      | Lid        | 1/1 - 31/12 | € 11.573 | € 0                             | € 0                              | € 11.573           | € 14.003      |
| J.M. Kremer     | 23-2-1970     | Lid        | 1/1 - 31/12 | € 11.573 | € 0                             | € 0                              | € 11.573           | € 14.003      |
| A. de Ruiter    | 23-7-1948     | Lid        | 1/1 - 12/5  | € 4.822  | € 0                             | € 0                              | € 4.822            | € 5.835       |
| S. Fleischeur   | 16-7-1954     | Lid        | 1/7 - 31/12 | € 5.786  | € 0                             | € 0                              | € 5.786            | € 7.001       |



Hieronder zijn ter vergelijking de cijfers over 2014 opgenomen.

| Naam            | Geboortedatum | Functie    | Periode     | Beloning | Belastbare onkostenvergoedingen | Beloningen betaalbaar op termijn | Totaal bezoldiging | Inclusief BTW |
|-----------------|---------------|------------|-------------|----------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------|
| B. de Graaf     | 13-11-1948    | Voorzitter | 1/1 - 31/12 | € 12.150 | € 0                             | € 0                              | € 12.150           | € 14.702      |
| H.M.A. van Duin | 19-10-1958    | Lid        | 1/1 - 31/12 | € 8.100  | € 0                             | € 0                              | € 8.100            | € 9.801       |
| H.W.F. Houben   | 3-8-1953      | Lid        | 1/1 - 31/12 | € 8.100  | € 0                             | € 0                              | € 8.100            | € 9.801       |
| J.M. Kremer     | 23-2-1970     | Lid        | 1/1 - 31/12 | € 8.100  | € 0                             | € 0                              | € 8.100            | € 9.801       |
| A. de Ruiter    | 23-7-1948     | Lid        | 1/1 - 31/12 | € 8.100  | € 0                             | € 0                              | € 8.100            | € 9.801       |

De bezoldiging blijft binnen het toepasselijk WNT-maximum.

#### **Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen**

Gedurende 2015 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 2015 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 2015 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

#### **M-4 Onderhoudskosten**

|                                      | <b>2015</b>  | <b>2014</b>  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Acuut klachtenonderhoud              | 2.361        | 1.657        |
| Mutatie onderhoud                    | 617          | 361          |
| Planmatig onderhoud                  | 7.036        | 3.214        |
| Onderhoud complexen in beheer derden | -53          | -72          |
| Kosten huismeesters t.i.v. onderhoud | 204          | 221          |
| Overig                               | -207         | 29           |
| Onderhoudskosten                     | <u>9.958</u> | <u>5.410</u> |

De onderhoudsuitgaven per bedrijfswaardecomplex laten hetvolgende beeld zien:

|                                  |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Verzorgingshuizen/verpleeghuizen | 1.660        | 1.117        |
| Woningen                         | 8.214        | 4.214        |
| Bedrijfspannen                   | 84           | 79           |
| Totaal                           | <u>9.958</u> | <u>5.410</u> |

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

#### **M-5 Leefbaarheid**

|                           | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
|                           | <u>195</u>  | <u>188</u>  |
| Kosten sociaal beheer     | 157         | 164         |
| Kosten bewonerscommissies | 38          | 23          |
|                           | <u>195</u>  | <u>188</u>  |

#### **M-6 Lasten servicecontracten**

|                        | <b>2015</b>  | <b>2014</b>  |
|------------------------|--------------|--------------|
| Leveringen en diensten | <u>5.339</u> | <u>5.926</u> |

#### **M-7 Overige bedrijfskosten**

|  | Servicekosten | Bedrijfs- en Exploitatiekosten | Totaal boekjaar | Totaal boekjaar |
|--|---------------|--------------------------------|-----------------|-----------------|
|  | 2015          | 2015                           | 2015            | 2014            |
| Overige personeelskosten               | 83            | 211                            | 294             | 324             |
| Huisvestingskosten                     |               | 193                            | 193             | 157             |
| Kosten Raad van Commissarissen         | -             | 85                             | 85              | 53              |
| winkel Te Hoogerbrugge                 | -             | -                              | -               | 84              |
| Algemene kosten                        | 18            | 2.525                          | 2.543           | 2.028           |
| <b>Subtotaal vanuit bedrijfskosten</b> | <u>100</u>    | <u>3.015</u>                   | <u>3.115</u>    | <u>2.647</u>    |

**M-8 Exploitatielasten**

|                            | <b>2015</b>  | <b>2014</b>  |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Onroerende zaakbelasting   | 1.421        | 1.436        |
| Opstalverzekeringen        | 90           | 89           |
| Overige zakelijke lasten   | 1.294        | 1.231        |
| Sectorspecifieke heffingen | 2.113        | 3.116        |
| Overige exploitatielasten  | 2.423        | 1.332        |
|                            | <u>7.341</u> | <u>7.203</u> |

In de overige exploitatielasten zijn nog lasten voorgaande jaren verantwoord tot een bedrag van € 774.

|  | <b>2015</b>    | <b>2014</b>   |
|--|----------------|---------------|
| <b>N-1 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> | <u>-21.268</u> | <u>-4.524</u> |

**N FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**

|   | <b>2015</b>  | <b>2014</b>  |
|---|--------------|--------------|
| <b>N-1 Rentebaten</b>                     |              |              |
| Vrijval afkoop renteconversie             | 1.395        | 1.395        |
| Toegerekende rente Leveringen en Diensten | -            | 135          |
| Rente op overige vorderingen              | 14           | 26           |
| Rente op uitgezette middelen              | 97           | 325          |
|   | <u>1.506</u> | <u>1.881</u> |

**N-2 Waardeveranderingen Financieel Vaste Activa**

|   |           |              |
|---|-----------|--------------|
| Vrijval negatieve marktwaarde derivaten | -         | 9.473        |
| Afschrijving FVA                        | -3        | -243         |
|   | <u>-3</u> | <u>9.230</u> |

**N-3 Rentelasten**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Rente langlopende schulden                | -29.087        | -27.719        |
| Boeterente aflossing langlopende schulden | -              | -              |
| Rente overige schulden                    | -              | -0             |
| Rente lasten derivaten                    | -19            | -1.803         |
|   | <u>-29.107</u> | <u>-29.522</u> |

**N-4 Mutatie embedded derivaten**

|   |               |                |
|---|---------------|----------------|
| Amortisatie premie swaptions            | -             | -691           |
| Mutatie reële waarde embedded swaptions | 11.157        | -96.126        |
|   | <u>11.157</u> | <u>-96.817</u> |

Het gemiddeld rentepercentage van de langlopende schulden bedraagt ultimo 2015 4,48 (2014 4,06).

|          |  |             |             |
|----------|--|-------------|-------------|
| <b>O</b> | <b>BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSJUITOEFENING</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|          |  | 822         | -           |
|          |  | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

|          |                               |             |             |
|----------|-------------------------------|-------------|-------------|
| <b>P</b> | <b>RESULTAAT DEELNEMINGEN</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|          |                               | -           | -           |
|          |                               | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

Dit is het resultaat van de SOR Holding BV. Hierin zijn de resultaten verwerkt van haar dochters SOR Vastgoed BV, SOR Voordeban BV en Senior Village BV

## 8 Enkelvoudige jaarrekening

pagina

### **Inhoudsopgave**

- 1 Enkelvoudige balans per 31 december 2015
- 2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015
- 3 Toelichting op de balans per 31 december 2015
- 4 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2015

**1 Enkelvoudige balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming) x € 1.000****ACTIVA**

| <b>A</b> | <b><u>VASTE ACTIVA</u></b>                                  | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|----------|---|--------------------------|--------------------------|
|          | <b>Materiële vaste activa</b>                               |                          |                          |
| 1        | Sociaal vastgoed in exploitatie                             | 478.521                  | 464.328                  |
| 2        | Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie             | 6.394                    | 10.623                   |
|          | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie |                          |                          |
| 3        | Roerende zaken in exploitatie                               | 3.181                    | 2.830                    |
| 4        | Roerende zaken in exploitatie domotica                      | 2.595                    | 2.720                    |
| 5        | Roerende zaken ten dienste van de exploitatie               | 713                      | 777                      |
| 6        | Onroerende zaken ten dienste van exploitatie                | 3.752                    | 3.127                    |
|          |   | <hr/>                    | <hr/>                    |
|          |   | 495.157                  | 484.405                  |
|          | <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                          |                          |
| 7        | Commercieel vastgoed in exploitatie                         | 260.779                  | 243.124                  |
| 8        | Commercieel vastgoed in ontwikkeling                        | 864                      | 864                      |
|          |   | <hr/>                    | <hr/>                    |
|          |   | 261.643                  | 243.988                  |
|          | <b>Financiële vaste activa</b>                              |                          |                          |
| 9        | Latente Belastingvorderingen                                | 3.954                    | 0                        |
|          | Overige vorderingen   |                          |                          |
| 10       | Geactiveerde derivaatkosten                                 | 932                      | 955                      |
| 11       | Geactiveerde premie swaptions                               | 4.183                    | 4.690                    |
|          |   | <hr/>                    | <hr/>                    |
|          |   | 9.069                    | 5.644                    |
|          |   | <hr/>                    | <hr/>                    |
|          | Subtotaal   | 765.870                  | 734.037                  |
|          | <b>B</b>  |                          |                          |
|          | <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |                          |                          |
|          | <b>Vorraden</b>   |                          |                          |
| 1        | Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 182                      | 619                      |
|          | <b>Vorderingen</b>  |                          |                          |
| 2        | Huurdebiteuren  | 920                      | 425                      |
| 3        | Overige vorderingen derden                                  | 1.242                    | 1.609                    |
| 4        | Overlopende activa  | 637                      | 1.084                    |
| 5        | Overige vorderingen   | 962                      | 1.093                    |
|          |   | <hr/>                    | <hr/>                    |
|          |   | 22.360                   | 22.677                   |
|          | <b>6</b>  |                          |                          |
|          | <b>Liquide middelen</b>                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
|          | Subtotaal   | 26.303                   | 27.507                   |
|          |   | <hr/>                    | <hr/>                    |
|          | Totaal generaal   | 792.173                  | 761.544                  |

**Enkelvoudige balans per 31 december 2015 (na resultaatbestemming) x € 1.000**

**PASSIVA**

| <b>E</b> | <b><u>GROEPSVERMOGEN</u></b>                 | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|----------|--|--------------------------|--------------------------|
| 1        | Kapitaal                                     | 0                        | 0                        |
| 2        | Overige reserves                             | -46.058                  | -95.326                  |
|          | Subtotaal                                    | -46.058                  | -95.326                  |
| <br>     |  |                          |                          |
| <b>F</b> | <b><u>VOORZIENINGEN</u></b>                  |                          |                          |
| 1        | Voorziening onrendabele investeringen        | 3.500                    | 0                        |
| 2        | Voorziening latente belastingverplichtingen  | 3.137                    | 0                        |
| 3        | Voorziening negatieve waarde derivaten       | 0                        | 19                       |
| 4        | Afkoop renteconversie leningen               | 12.547                   | 13.942                   |
| 5        | Reorganisatie voorziening                    | 572                      | 347                      |
| 6        | Deelnemingen                                 | 666                      | 574                      |
|          | Subtotaal                                    | 20.422                   | 14.882                   |
| <br>     |  |                          |                          |
| <b>G</b> | <b><u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u></b>           |                          |                          |
| 1        | Schulden/leningen overheid                   | 8.712                    | 9.410                    |
| 2        | Schulden/leningen kredietinstellingen        | 630.887                  | 644.657                  |
|          | Overige schulden                             |                          |                          |
| 3        | Embedded derivaten                           | 162.312                  | 173.974                  |
| 4        | Waarborgsommen                               | 172                      | 182                      |
| 5        | Overige schulden                             | 371                      | 404                      |
|          | Subtotaal                                    | 802.454                  | 828.627                  |
| <br>     |  |                          |                          |
| <b>H</b> | <b><u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u></b>           |                          |                          |
| 1        | Vooruit ontvangen huren                      | 461                      | 414                      |
| 2        | Schulden aan leveranciers                    | 3.237                    | 1.849                    |
| 3        | Belastingen en premies sociale verzekeringen | 819                      | 354                      |
| 4        | Overige schulden                             | 757                      | 647                      |
| 5        | Overlopende passiva                          | 10.081                   | 10.098                   |
|          | Subtotaal                                    | 15.356                   | 13.361                   |
| <br>     |  |                          |                          |
|          | Totaal generaal                              | 792.173                  | 761.544                  |

**2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015**

(x € 1.000)

| <b>L</b>   | <b><u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u></b>  | <b><u>2015</u></b> | <b><u>2014</u></b> |
|------------|--|--------------------|--------------------|
| 1          | Huren  | 60.434             | 59.765             |
| 2          | Opbrengst servicecontracten  | 6.026              | 7.044              |
| 3          | Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille                                    | 1.191              | 170                |
| 5          | Overige bedrijfsopbrengsten  | 1.842              | 1.064              |
| 6          | Exploitatie gebouwen in beheer   | 137                | 12                 |
|            | <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>   | <b>69.631</b>      | <b>68.056</b>      |
| <br>       |  |                    |                    |
| <b>M</b>   | <b><u>BEDRIJFSLASTEN</u></b>   |                    |                    |
| 1          | Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille              | 16.088             | 16.152             |
| 2          | Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille | 6.513              | 1.849              |
| 3          | Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen                              | 5.238              | 5.448              |
| 4          | Onderhoudslasten   | 9.958              | 5.410              |
| 5          | Leefbaarheid   | 195                | 188                |
| 6          | Lasten servicecontracten   | 5.339              | 5.926              |
|            | Overige Bedrijfslasten   |                    |                    |
| 7          | Bedrijfslasten   | 3.115              | 2.644              |
| 8          | Exploitatielasten  | 7.345              | 7.203              |
|            | <b>Som der bedrijfslasten</b>  | <b>53.792</b>      | <b>44.820</b>      |
| <br>       |  |                    |                    |
| <b>N-1</b> | <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>             | <b>-21.268</b>     | <b>-4.524</b>      |
|            | <b>Bedrijfsresultaat</b>   | <b>37.107</b>      | <b>27.759</b>      |
| <br>       |  |                    |                    |
| <b>N</b>   | <b><u>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</u></b>                                       |                    |                    |
| 1          | Rentebaten   | 1.506              | 1.881              |
| 2          | Waardeveranderingen van Financiële vaste activa                                | -3                 | 9.230              |
| 3          | Rentelasten  | -29.107            | -29.522            |
| 4          | Mutatie embedded derivaten   | 11.157             | -96.817            |
|            | <b>Renteresultaat</b>  | <b>-16.448</b>     | <b>-115.227</b>    |
| <br>       |  |                    |                    |
|            | <b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING VOOR BELASTINGEN</b>                   | <b>20.660</b>      | <b>-87.468</b>     |
| <br>       |  |                    |                    |
| <b>O</b>   | <b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>                    | <b>817</b>         | <b>-</b>           |
| <b>P</b>   | <b>Resultaat deelnemingen</b>  | <b>-12</b>         | <b>-3</b>          |
|            |  | <b>805</b>         | <b>-3</b>          |
| <br>       |  |                    |                    |
|            | <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN (JAARRESULTAAT)</b>                                | <b>21.464</b>      | <b>-87.471</b>     |

**Toelichting op enkelvoudige balans per 31 december 2015**  
**(x € 1.000)**

**A MATERIËLE VASTE ACTIVA**

| <b>A-1 Sociaal vastgoed in exploitatie</b>              | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Dit bestaat uit:  |                          |                          |
| Sociaal vastgoed in exploitatie verzorgingshuizen       | 181.944                  | 182.587                  |
| Sociaal vastgoed in exploitatie woningen                | 262.902                  | 246.882                  |
| Sociaal vastgoed in exploitatie overige verhuureenheden | 33.675                   | 34.860                   |
|   | <hr/>                    | <hr/>                    |
|   | <b>478.521</b>           | <b>464.328</b>           |

Het verloop van het sociaal vastgoed gekwalificeerd als productiemiddel is als volgt:

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

|   |                      |
|---|----------------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs  | 412.185              |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | 52.143               |
| <b>Boekwaarde 1 januari 2015</b>                  | <hr/> <b>464.328</b> |

|   |              |
|---|--------------|
| Investeringen   | 4.470        |
| Onrendabele toppen                                    | -2.562       |
| Desinvesteringen                                      | -8.365       |
| Afschrijvingen  | -15.955      |
| Herclassificatie                                      | -1.430       |
| Herwaarderings  | 35.474       |
| Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan | 2.562        |
| Totaal mutaties 2015                                  | <hr/> 14.193 |

|   |                      |
|---|----------------------|
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs  | 397.166              |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen | 81.356               |
| <b>Boekwaarde 31 december 2015</b>                | <hr/> <b>478.521</b> |

**Mutatie in bedrijfswaarde**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Het verloop in 2015 is als volgt: | (x €1000 )    |
| Bedrijfswaarde per 1-1-2015       | 464.328       |
| Bedrijfswaarde per 31-12-2015     | 478.521       |
|                                   | <hr/>         |
|                                   | <b>14.193</b> |



De mutatie in de bedrijfswaarde laat zich als volgt verklaren:

|  |                                       |                |                      |
|--|---------------------------------------|----------------|----------------------|
| <u>Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten</u> |                                       |                |                      |
| -  | Verschuiving sociaal naar commercieel |                | -638                 |
| -  | Nieuwbouw                             |                | 1.888                |
| -  | Verkoop                               |                | -5.368               |
|  |                                       |                | <u>-5.484</u>        |
|  | Totaal mutatie bedrijfswaarde         |                | <u><u>14.193</u></u> |
|  | Bedrijfswaarde sociaal bezit          | 478.521        |                      |
|  | Bedrijfswaarde commercieel bezit      | <u>303.858</u> |                      |
|  | Totale bedrijfswaarde                 | 782.379        |                      |

**De WOZ waarde** van het sociaal vastgoed is als volgt (x € 1.000):

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Verzorgingshuizen       | 116.468       |
| Woningen                | 464.037       |
| Overige verhuureenheden | <u>17.984</u> |
|                         | 598.489       |

**Brand- en stormverzekering**

De gebouwen zijn voor een vaste jaarpremie per verhuurbare eenheid verzekerd tegen brand- en stormschade op basis van (geïndexeerde) herbouwwaarde via Aon. In de polisvoorwaarden is een clause opgenomen dat in geval van schade er geen rekening gehouden zal worden met eventuele onderverzekering en dat er derhalve geen verzekerd bedrag in de polis is opgenomen.

|            |   |                          |                          |
|------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>A-2</b> | <b><u>Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|            |   | 6.394                    | 10.623                   |

Het verloop van de bovenstaande post is als volgt

|   |  |                     |
|---|--|---------------------|
|   | <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b>             | 10.623              |
| - | Investeringen aankopen                           | -                   |
|   | nieuwbouw  | 978                 |
|   | renovatie  | 221                 |
| - | terugontvangen overdrachtsbelasting              | -29                 |
| - | afboeking diverse projecten                      | -943                |
| - | Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie | -2.980              |
|   | <b>Totaal mutaties in het boekjaar</b>           | <u>-2.753</u>       |
|   | <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>           | <u><u>7.870</u></u> |

|            |   |                          |                          |
|------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>A-3</b> | <b><u>Roerende zaken in exploitatie</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|            |   | 3.181                    | 2.830                    |

Het verloop van de roerende zaken in exploitatie is als volgt:

|   |  |                     |
|---|--|---------------------|
|   | Beginstand:                            |                     |
| - | Aanschafwaarde                         | 4.981               |
| - | Cumulatieve afschrijving               | <u>-2.151</u>       |
|   | <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b>   | 2.830               |
| - | Investeringen                          | 670                 |
|   | Afschrijvingen boekjaar                | <u>-319</u>         |
|   | <b>Totaal mutaties in het boekjaar</b> | 351                 |
|   | Eindstand:                             |                     |
| - | Aanschafwaarde                         | 5.651               |
| - | Cumulatieve afschrijving               | <u>-2.470</u>       |
|   | <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b> | <u><u>3.181</u></u> |

**A-4 Roerende zaken in exploitatie domotica****31-12-2015****31-12-2014**2.5952.720

Het verloop hiervan was in 2015 als volgt:

Aanschafwaarde

3.108

Cumulatieve afschrijving

-388**Boekwaarde per 1 januari 2015**

2.720

Mutaties in het boekjaar:

Investerings

-

Afschrijvingen boekjaar

-125**Saldo mutaties**

-125

Eindstand:

Aanschafwaarde

3.108

Cumulatieve afschrijving

-513**Boekwaarde per 31 december 2015**2.595**A-5 Roerende zaken ten dienste van de exploitatie (inventarissen)****31-12-2015****31-12-2014**713777

Het verloop hiervan was in 2015 als volgt:

- Aanschafwaarde

3.467

- Cumulatieve afschrijving

-2.689**Boekwaarde per 1 januari 2015**

777

Mutaties in het boekjaar:

- Investerings

319

- Afschrijvingen boekjaar

-384**Saldo mutaties**

-64

Eindstand:

- Aanschafwaarde

3.786

- Cumulatieve afschrijving

-3.073**Boekwaarde per 31 december 2015**713

De inventarissen zijn verzekerd tegen de risico's van brand -, inbraak - en stormschade.

| <b>A-6 <u>Onroerende zaken ten dienste van exploitatie</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | 3.752                    | 3.127                    |
| - Aanschafwaarde   | 4.100                    |                          |
| - Cumulatieve afschrijving                                     | -972                     |                          |
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b>                           | <b>3.127</b>             |                          |
| <u>Mutaties in het boekjaar:</u>                               |                          |                          |
| - Investerings   | 1.147                    |                          |
| - Desinvesteringen   | -307                     |                          |
| - Afschrijvingen boekjaar                                      | -216                     |                          |
| <b>Saldo mutaties</b>  | <b>625</b>               |                          |
| <u>Eindstand:</u>  |                          |                          |
| - Aanschafwaarde   | 5.247                    |                          |
| - Cumulatieve afschrijving                                     | -1.495                   |                          |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>                         | <b>3.752</b>             |                          |
| <b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>                              | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
| <b>A-7 <u>Commercieel vastgoed in exploitatie</u></b>          | 260.779                  | 243.124                  |
| <b>Marktwaaarde per 1 januari 2015</b>                         | 243.124                  |                          |
| Waardestijging bestaand bezit                                  | 17.656                   |                          |
| <b>Marktwaaarde per 31 december 2015</b>                       | <b>260.779</b>           |                          |
| Het verloop is als volgt:                                      |                          |                          |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs               | 275.311                  |                          |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen              | -32.187                  |                          |
| <b>Boekwaarde 1 januari 2015</b>                               | <b>243.124</b>           |                          |
| Mutaties   |                          |                          |
| Investerings   | -                        |                          |
| Onrendabele toppen   | -                        |                          |
| Desinvesteringen   | -324                     |                          |
| Afschrijvingen   | -                        |                          |
| Herclassificatie   | -137                     |                          |
| Herwaarderingen  | 18.116                   |                          |
| Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan          |                          |                          |
| <b>Totaal mutaties 2015</b>                                    | <b>17.656</b>            |                          |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs               | 277.749                  |                          |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen              | -16.970                  |                          |
| <b>Boekwaarde 31 december 2015</b>                             | <b>260.779</b>           |                          |
| Onderverdeeld naar categorie:                                  |                          |                          |
| Woningen   | 215.442                  |                          |
| Bedrijfsruimten  | 42.385                   |                          |
| Parkeren   | 2.952                    |                          |
| Totaal   | 260.779                  |                          |
| <b>WOZ-waarde per 31 december 2015</b>                         |                          |                          |
| Woningen   | 223.717                  |                          |
| Overige verhuureenheden  | 46.247                   |                          |
| Totaal   | 269.964                  |                          |

De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 december 2015 € 304.858

**A-8 Commercieel vastgoed in ontwikkeling****31-12-2015****31-12-2014**

864

864

Het verloop van de bovenstaande post is als volgt:

**Boekwaarde per 1 januari 2015**

864

Mutaties in het boekjaar

-

**Boekwaarde per 31 december 2015**

864

**FINANCIËLE VASTE ACTIVA****A-9 Latente belastingvorderingen****31-12-2015****31-12-2014**

3.954

-

**Actieve latentie uit hoofde van verliescompensatie**

Op basis van de analyse van de resultaten 2012-2015 is het fiscale resultaat bepaald. Uit deze analyse komt een fiscaal verlies van € 15,8 miljoen:

| Jaar   | Fiscaal resultaat<br>(x € 1.000) |
|--------|----------------------------------|
| 2012   | -2.460                           |
| 2013   | -6.121                           |
| 2014   | -1.105                           |
| 2015   | -6.131                           |
| Totaal | -15.817                          |

Dit leidt tot een actieve latentie uit hoofde van verliescompensatie van € 3,9 miljoen op basis van een belastingtarief van 25%.

**A-10 Geactiveerde derivaatkosten****31-12-2015****31-12-2014**

932

955

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<br>Looptijd vanaf                     | Saldo<br>1-1-2015 | Activering in<br>2015 | Afschrijving in<br>2015 | Bijzondere<br>mutaties<br>2015 | Saldo<br>31-12-2015 | Restant<br>Afschrijvings-<br>termijn |
|--|-------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| Payer Swaption<br>€ 30 mio<br>45 jr. 1/12-2011 | € 955             | € -                   | € 23                    | € -                            | € 932               | 503 maanden                          |

**A-11 Geactiveerde premie swaptions**

| <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|-------------------|-------------------|
| 4.183             | 4.690             |

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

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2015 | 4.690        |
| Vrijval door amortisatie      | -506         |
| Boekwaarde 31 december 2015   | <u>4.183</u> |

**B VLOTTENDE ACTIVA**

| <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|-------------------|-------------------|
| 182               | 619               |

**B-1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Het verloop van de bovenstaande post is als volgt

|  |            |
|--|------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2015</b>   | 619        |
| Boekwaarde 2 verkochte woningen, alsmede correctie boekwaarde verkochte woning in 2016 | 437        |
| <b>Totaal mutaties in het boekjaar</b>   | -437       |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2015</b>   | <u>182</u> |

**B-2 Huurdebiteuren**

| <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|-------------------|-------------------|
| 920               | 425               |

De specificatie van de huurachterstand is:

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Te vorderen huren van zittende huurders                           | 853        | 359        |
| Te vorderen huren van vertrokken huurders                         | 212        | 125        |
| Af: Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid huurachterstand | -145       | -59        |
|   | <u>920</u> | <u>425</u> |

de huurachterstand is gestegen als gevolg van het in de huuradministratie opnemen van de vorderingen op Leyten. Tot en met 2014 is deze post verantwoord onder de overlopende activa. De vordering bedraagt per ultimo 2015 circa € 536.000.

**B-3 Overige vorderingen derden**

| <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|-------------------|-------------------|
| 1.242             | 1.609             |

|   |              |              |
|---|--------------|--------------|
| Overige vorderingen op derden   | 1.100        | 1.609        |
| Af: Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid overige vorderingen | -            | -            |
|   | <u>1.100</u> | <u>1.609</u> |

De overige vorderingen op derden bestond in 2015 uit vorderingen welke voortkomen uit de exploitaties en onderhoudswerkzaamheden voor rekening van derden.

| <b>B-4 Overlopende activa</b>           | <b>31-12-2015</b> | <b>31-12-2014</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 637               | 1.084             |
| Deze post bestaat uit:                  |                   |                   |
| Vooruitbetaalde posten                  | 35                | 224               |
| Nog te ontvangen beleggingsrente        | 55                | 141               |
| Voorraden exploitatie bijkomende kosten | 1                 | 17                |
| Verkoopkosten Rietplaat                 | -                 | 79                |
| Huur inkomsten caravanstalling          | 45                | 34                |
| Vordering Belastingdienst BTW tm 2014   | 441               | -                 |
| Vordering Prorata                       | 50                | 354               |
| Vordering Leyten                        | -                 | 184               |
| Overige te vorderen posten              | 10                | 51                |
|   | 637               | 1.084             |

De vordering op de belastingdienst bedraagt op dit moment € 491.397. De jaren die nog afgerekend moeten worden zijn 2011 tot en met 2015, welke nu in behandeling zijn bij de belastingdienst.

| <b>B-5 Overige schuldengroepsmaatschappijen</b>    | <b>31-12-2015</b> | <b>31-12-2014</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 962               | 1.093             |
| De specificatie is als volgt:                      |                   |                   |
| Rekening-courant met SOR Holding B.V.              | 135               | 135               |
| Rekening-courant met SOR Vastgoedontwikkeling B.V. | 494               | 630               |
| Rekening-courant met SOR VoordeBan BV              | 349               | 344               |
| Rekening-courant met Senior Village B.V.           | -16               | -16               |
|  | 962               | 1.093             |

| <b>B-6 Liquide middelen</b>              | <b>31-12-2015</b> | <b>31-12-2014</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Direct opvraagbaar zijn:                 |                   |                   |
| Kassen (3x)                              | 7                 | 9                 |
| Rekening-courant ING Bank                | 11                | 15                |
| Rekening-courant ABN AMRO Bank N.V.      | 980               | 623               |
| Rekening-courant ING Bank N.V.           | 11                | 3                 |
| Rekening-courant Rabobank                | 0                 | 13                |
| Rekening-courant ABN AMRO Bank N.V. (2x) | 89                | 52                |
| Kruisposten geldverkeer                  | 5                 | -41               |
| Subtotaal direct opvraagbaar             | 1.104             | 674               |
| Op termijn is uitgezet:                  |                   |                   |
| ING zakelijke spaarrekening              | 2.510             | 763               |
| ING LMA                                  | 6.246             | 8.740             |
| Rabobank Bedrijfsbonus                   | 10.000            | 10.000            |
| Rabobank bedrijfsspaarrekening           | 2.500             | 2.500             |
|  | 21.256            | 22.003            |
| Totaal-Generaal                          | 22.360            | 22.677            |

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

**PASSIVA****E GROEPSVERMOGEN**

|            |                        |                          |                          |
|------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>E-1</b> | <b><u>Kapitaal</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|            |                        | 0                        | 0                        |

|            |                                |                          |                          |
|------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>E-2</b> | <b><u>Overige reserves</u></b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|            |                                | -46.058                  | -95.326                  |

|                              |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| <b>Reserves</b>              | -128.371 | -149.835 |
| <b>Herwaarderingsreserve</b> | 82.312   | 54.509   |
|                              | -46.058  | -95.326  |

**Reserves**

Het verloop van de reserve is als volgt:

|                               |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Saldo begin boekjaar          | -149.835        | 10.104          |
| Effect stelselwijziging RJ290 | 0               | -72.468         |
| Resultaat boekjaar            | 21.464          | -87.471         |
| <b>Saldo einde boekjaar</b>   | <b>-128.371</b> | <b>-149.835</b> |

Het resultaat boekjaar is: 21.464

**Herwaarderingsreserve**

De mutatie laat zicht als volgt verklaren:

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Stand 1 januari 2015   | 54.509 |
| stand 31 december 2015 | 82.312 |
| mutatie 2015           | 27.804 |

**Stand 1 januari 2015** **54.509**

|  |        |
|--|--------|
| - overboeking van daeb naar niet daeb gerealiseerd | -220   |
| - herwaardering grond, ongerealiseerd              | -2.611 |
| - herwaardering opstal, ongerealiseerd             | 33.786 |
| - gerealiseerde herwaardering afschrijvingen       | -3.152 |
| Totaal mutaties 2015                               | 27.804 |

**Stand 31 december 2015** **82.312**

De herwaarderingsreserve heeft alleen betrekking op sociaal vastgoed. Voor commercieel vastgoed is er geen reserve gevormd. Aangezien de stichtingskosten (€ 275.187.290) hoger zijn dan de taxatiewaarde (€ 260.779.129) is er sprake van een negatieve herwaardering (-/- € 14.408.161)

**F VOORZIENINGEN**

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>F-1 Voorziening onrendabele investeringen</b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|  | 3.500                    | 0                        |

De voorziening onrendabele investering heeft betrekking op noodzakelijke onrendabele investeringen als gevolg van wijzigende wet- en regelgeving op het gebied van de bekostiging van de zorg.

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>F-2 Voorziening latente belastingverplichtingen</b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|  | 3.137                    | 0                        |

Voor de jaarrekening 2015 is de fiscale positie ultimo 2015 bepaald. Dit betreft de periode vanaf het vervallen van de vrijstelling in 2012 tot eind 2015. De openingsbalanswaardering van de leningen leidt tot een fiscaal (dis)agio. Dit (dis)agio wordt vervolgens fiscaal geamortiseerd. Voor de jaarrekening leidt dit per saldo tot een passieve latentie. De amortisatie van het (dis)agio is contant gemaakt tegen de gemiddelde vermogenskostenvoet (4,48).

|   |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>F-3 Voorziening negatieve waarde derivaten</b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|   | 0                        | 19                       |

Er zijn ultimo 2015 geen ongehedgde derivaten meer aanwezig, met een negatieve marktwaarde.

|                                   |                          |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>F-4 Afkoop rente conversie</b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|                                   | 12.547                   | 13.942                   |

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 2015 resteren nog 9 jaren.

Het verloop van deze rekening in 2015 was als volgt:

|   |               |  |
|---|---------------|--|
| Stand per 1 januari 2015                            | 13.942        |  |
| Af : vrijval 2015 ten gunste van het renteresultaat | <u>1.395</u>  |  |
| Stand per 31 december 2015                          | <u>12.547</u> |  |

Het vrijvallend deel van de afkoop van de renteconversie van de leningen voor 2015 bedraagt € 1.395.000.

|                                      |                          |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>F-5 Reorganisatie voorziening</b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|                                      | 572                      | 347                      |

|   |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>F-6 Deelneming S.O.R. Holding B.V.</b> | <b><u>31-12-2015</u></b> | <b><u>31-12-2014</u></b> |
|   | 666                      | 574                      |

Hieronder vindt u het verloop van deze deelneming:

|   |            |             |
|---|------------|-------------|
| Waarde deelneming SOR Holding BV per 1-1-2015 | 574        | -571        |
| Mutaties deelneming SOR Holding BV 2015       | 80         | -           |
| Resultaat deelneming SOR Holding BV 2015      | <u>12</u>  | <u>-3</u>   |
| Waarde deelneming Holding per 31-12-2015      | <u>666</u> | <u>-574</u> |



**G-1 Schulden/leningen overheid**

|  | <b>totale<br/>schuldrest<br/>&gt; 5 jaar</b> | <b>totale<br/>schuldrest per<br/>31-12-2015</b> | <b>totale<br/>schuldrest per<br/>31-12-2014</b> |
|--|--|---|---|
|  | 8.182  | 8.712   | 9.410   |

Dit betreffen leningen die zijn afgesloten met de Gemeente Rotterdam ter financiering van de onroerende zaken in exploitatie.

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Stand per 1 januari 2015       | 9.410        |
| Bij: Ontvangen nieuwe leningen | <u>0</u>     |
|                                | 9.410        |
| Af : Reguliere aflossingen     | <u>698</u>   |
| Stand per 31 december 2015     | <u>8.712</u> |

**G-2 Schulden/leningen kredietinstellingen**

|  | <b>totale<br/>schuldrest<br/>&gt; 5 jaar</b> | <b>totale<br/>schuldrest per<br/>31-12-2015</b> | <b>totale<br/>schuldrest per<br/>31-12-2014</b> |
|--|--|---|---|
|  | 615.130                                      | 630.887   | 644.657   |

Dit zijn leningen die zijn afgesloten met kredietinstellingen ter financiering van de onroerende en roerende zaken in exploitatie en ontwikkeling.

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2015       | 644.657        |
| Bij: Ontvangen nieuwe leningen | <u>52.700</u>  |
|                                | 697.357        |
| Af : Reguliere aflossingen     | <u>66.470</u>  |
| Stand per 31 december 2015     | <u>630.887</u> |

Het gemiddelde rentepercentage van de langlopende leningen is gestegen van 4,06% in 2014, naar 4,48% in 2015. Door de rente die wij in 2015 voor de derivaten hebben betaald is het rente percentage op 4,48% uitgekomen. In 2014 was het percentage 4,33%.

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).

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt per 31 december € 1.131.507

**G-3 Embedded derivaten**

|  | <b>31-12-2015</b> | <b>31-12-2014</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <u>162.312</u>    | <u>173.974</u>    |

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Waardering per 1 januari 2015   | 173.974        |
| Mutatie waardering 2015         | <u>-11.663</u> |
| Waardering per 31 december 2015 | <u>162.312</u> |

**G-4 Waarborgsommen**

|  | <b>31-12-2015</b> | <b>31-12-2014</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <u>172</u>        | <u>182</u>        |

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 31-12-2015 hadden wij een bedrag van € 167.935 aan borg en voor € 773.187 aan bankgaranties. Als borgsom voor handzenders om garagedeuren te openen hebben wij € 4.302 ontvangen.

**G-5 Overige schulden**

|  | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 371               | 404               |
| WTV-subsidie overschotten                          | 90                |                   |
| Persoonlijk ontwikkelingsplan                      | 175               |                   |
| Service kosten voorziening Jan van Loon en Rubroek | 99                |                   |
| Overige schulden lang bewoners                     | 7                 |                   |
|  | <u>371</u>        |                   |

**- WTV-subsidie overschotten**

Jaarlijks werd WTV-subsidie aan ons 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 2015 heeft een mutatie van € 800 plaatsgevonden

Het verloop van deze post was in 2015:

|   |           |
|---|-----------|
| Stand per 1 januari 2015                          | 91        |
| Bij : Overschotten                                | <u>0</u>  |
| Subtotaal   | 91        |
| Af : Aanwending ten behoeve van diverse complexen | <u>1</u>  |
| Stand per 31 december 2015                        | <u>90</u> |

**Persoonlijk opleidingsplan**

Het verloop van deze post was in 2015

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Stand per 1 januari 2015   | 207        |
| Bij :                      | <u>31</u>  |
| Subtotaal                  | 238        |
| Af : besteed               | <u>63</u>  |
| Stand per 31 december 2015 | <u>175</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 2015:

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Complex Bisschopshove | 5        |
| Complex Zonnehove     | <u>2</u> |
| Totaal                | <u>7</u> |

**H KORTLOPENDE SCHULDEN****H-1 Vooruit ontvangen huren**

|  | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 461               | 414               |

Op 31 december 2015 bedroeg de huurvoorstand € 460.825 (31 december 2014: € 414.426).

**H-2 Schulden aan leveranciers**

|  | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 3.237             | 1.849             |

Eind maart 2016 is van het openstaande saldo € 1.872.582 betaald.

**H-3 Belasting, premies sociale verzekeringen en pensioenen**

|                               | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
|                               | 819               | 354               |
| De specificatie is als volgt: |                   |                   |
| BTW                           | 620               |                   |
| Loonbelasting                 | 99                |                   |
| Premies sociale verzekeringen | 40                |                   |
| Pensioenpremies               | 60                |                   |
|                               | <u>819</u>        |                   |

**H-4 Overige schulden**

|   | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 757               | 647               |
| Met huurders af te rekenen bijkomende- en servicekosten | 753               | 642               |
| Diversen  | 5                 | 5                 |
|   | <u>757</u>        | <u>647</u>        |

Deze post bestaat uit een saldo van € 308.014 aan vorderingen en € 1.060.665 aan schulden aan bewoners.

**H-5 Overlopende passiva**

|                                 | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | 10.081            | 10.098            |
| De specificatie is als volgt:   |                   |                   |
| - Niet vervallen rente leningen | 7.613             | 7.859             |
| - Overige overlopende posten    | 2.468             | 2.239             |
|                                 | <u>10.081</u>     | <u>10.098</u>     |

**Specificatie overige overlopende posten**

De specificatie is als volgt:

|                                     |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Te betalen zakelijke lasten         | 1.149        | 928          |
| Te betalen onderhoudskosten         | 557          | 264          |
| Verschuldigde vakantiedagen         | 107          | 136          |
| Raming accountantskosten            | 105          | 42           |
| Huur correcties                     | -            | 24           |
| Bijdrage verbouwing Nieuwe Plantage | 162          | 180          |
| Te verrekenen energiekosten         | 2            | 2            |
| Subsidie De Nieuwe Plantage         | 10           | -            |
| Nog te ontvangen facturen           | 75           | 164          |
| Digh afboeking 80% garantie         | 244          | 244          |
| Te betalen ZW-verzekering           | 138          | 134          |
| Te betalen E.B.premie ZKV           | -74          | -            |
| Diversen                            | -7           | 120          |
|                                     | <u>2.468</u> | <u>2.239</u> |

#### 4 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2015

##### L **BEDRIJFSOPBRENGSTEN**

| <b>L-1 Huren</b>                       | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|--|-------------|-------------|
| <b>Netto huur</b>                      |             |             |
| De specificatie is als volgt:          |             |             |
| Verzorginghuizen                       | 17.448      | 17.201      |
| Woningen en woongebouwen               | 38.369      | 37.533      |
| Onroerende zaken, niet zijnde woningen | 6.951       | 6.575       |
| Subtotaal                              | 62.768      | 61.309      |
| Af: huurderwing                        | 2.335       | 1.544       |
| Totaal                                 | 60.434      | 59.765      |

Toelichting:

De hogere leegstand is voornamelijk een derving tijdens leegstand ( € 603.000), alsmede een gewijzigde manier van het registeren van de huurgarantie complex Buitenban ( € 395.000 betrekking hebbend op 2014).

| <b>L-2 Opbrengst servicecontracten</b>                | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|---|-------------|-------------|
| Vergoedingen leveringen en diensten                   | 6.049       | 7.152       |
| Opbrengsten Te Hoogerbrugge, Klapwiek en De Hoeksteen | 155         | 113         |
| Overige baten   | 24          | 23          |
| Subtotaal   | 6.228       | 7.288       |
| Af: vergoedingsderving wegens leegstand               | 201         | 243         |
| Totaal  | 6.026       | 7.044       |

| <b>L-3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|--|-------------|-------------|
| Het verkoopresultaat van 2015 is als volgt opgebouwd:  |             |             |
| - Opbrengst verkopen                                   | 6.879       |             |
| - Boekwaarde verkopen                                  | 5.504       |             |
| - Verkoopkosten  | 184         |             |
| Totaal   | 1.191       | 170         |

Dit betreft de verkoop van het complex Rietplaat, het complex Dienstencentrum Pernis alsmede 3 nieuwbouw koopwoningen.

| <b>L-4 Overige bedrijfsopbrengsten</b>                 | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|--|-------------|-------------|
| - overige baten uit woningexploitaties                 | 1.052       | 296         |
| - vergoeding voor administratie leveringen en diensten | 218         | 293         |
| - diversen   | 573         | 475         |
| Totaal   | 1.842       | 1.064       |

De overige baten uit woningexploitaties bestaan uit:

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| - 1ste verhuurnota's            | 34    |
| - overige baten uit exploitatie | 1.018 |
|                                 | 1.052 |

De diverse overige bedrijfsopbrengsten bestaan uit:

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Niet verrekenbare service kosten | 178        |
| - Domotica                       | 160        |
| - Prorata                        | 137        |
| - Wooncompas detachering         | 14         |
| - Huur Caravanstalling           | 58         |
| - Overigen                       | 26         |
| Totaal                           | <u>573</u> |

**L-5 Exploitatie Gebouwen in Beheer**

|                    | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--------------------|-------------|-------------|
| Gebouwen in beheer | <u>137</u>  | <u>12</u>   |

Dit betreft het complex Berlagelhof; woningen, bedrijfsruimten als ook garages.

**M BEDRIJFSLASTEN**

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

|                                       | <u>2015</u>   | <u>2014</u>   |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Sociaal Vastgoed in Exploitatie       | 15.364        | 15.417        |
| Afschrijving Inbouwpakket             | 116           | 86            |
| Domotica                              | 125           | 125           |
| Activa ten dienste van de exploitatie | 483           | 524           |
| Totaal                                | <u>16.088</u> | <u>16.152</u> |

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

|  | <u>2015</u>  | <u>2014</u>  |
|--|--------------|--------------|
| Waardeverandering Sociaal Vastgoed                     | 938          | -            |
| Waardeverandering Sociaal Vastgoed in ontwikkeling     | 4.916        | 2.074        |
| Waardeverandering Commercieel Vastgoed in Ontwikkeling |              | -            |
| Waardeverandering Activa ten dienste van Exploitatie   | -476         | -225         |
| Afboeking diverse projecten.                           | 1.134        | -            |
| Totaal   | <u>6.513</u> | <u>1.849</u> |

**M-3 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen**

|                               | <u>2015</u>  | <u>2014</u>  |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Salarissen                    | 3.863        | 3.903        |
| Uitzendkrachten               | 571          | 533          |
| Pensioenpremie                | 604          | 700          |
| Sociale lasten                | 476          | 573          |
| 15% Spaarloonpremie           | 6            | 2            |
|                               | <u>5.521</u> | <u>5.712</u> |
| af: doorbelast naar onderhoud | 204          | 207          |
| af: ontvangen ziekengelden    | 79           | 56           |
|                               | <u>5.238</u> | <u>5.448</u> |

| <b>M-4 Onderhoudslasten</b>          | <b>2015</b>  | <b>2014</b>  |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Acuut klachtenonderhoud              | 2.361        | 1.657        |
| Mutatie onderhoud                    | 617          | 361          |
| Planmatig onderhoud                  | 7.036        | 3.214        |
| Onderhoud complexen in beheer derden | -53          | -72          |
| Kosten huismeesters t.l.v. onderhoud | 204          | 221          |
| Overig                               | -207         | 29           |
| <b>Onderhoudskosten</b>              | <b>9.958</b> | <b>5.410</b> |

De onderhoudsuitgaven per bedrijfswaardecomplex laten hetvolgende beeld zien:

|                                  |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Verzorgingshuizen/verpleeghuizen | 1.660        | 1.117        |
| Woningen                         | 8.214        | 4.214        |
| Bedrijfspannen                   | 84           | 79           |
| <b>Totaal</b>                    | <b>9.958</b> | <b>5.410</b> |

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

| <b>M-5 Leefbaarheid</b>   | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
|                           | 195         | 188         |
| Kosten sociaal beheer     | 157         | 164         |
| Kosten bewonerscommissies | 38          | 23          |
|                           | 195         | 188         |

| <b>M-6 Lasten servicecontracten</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
|                                     | 5.339       | 5.926       |

Leveringen en diensten

**M-7 Overige bedrijfslasten**

| Servicekosten                          | Bedrijfs- en<br>Exploitatiekosten | Totaal<br>boekjaar | Totaal<br>boekjaar |
|--|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| 2015                                   | 2015                              | 2015               | 2014               |
| Overige personeelskosten               | 211                               | 294                | 324                |
| Huisvestingskosten                     | 193                               | 193                | 157                |
| Kosten Raad van Commissarissen         | 85                                | 85                 | 53                 |
| winkel Te Hoogerbrugge                 | -                                 | -                  | 84                 |
| Algemene kosten                        | 2.525                             | 2.543              | 2.025              |
| <b>Subtotaal vanuit bedrijfskosten</b> | <b>3.014</b>                      | <b>3.115</b>       | <b>2.644</b>       |

**M-8 Exploitatielasten**

|                            | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Onroerende zaakbelasting   | 1.421       | 1.436       |
| Opstalverzekeringen        | 90          | 89          |
| Overige zakelijke lasten   | 1.294       | 1.231       |
| Sectorspecifieke heffingen | 2.113       | 3.116       |
| Overige exploitatielasten  | 2.428       | 1.332       |
|                            | 7.345       | 7.203       |

In de overige exploitatielasten zijn nog lasten voorgaande jaren verantwoord tot een bedrag van € 774.

**Accountantshonoraria**

In het boekjaar 2015 zijn de volgende bedragen aan accountantskosten ten laste van het resultaat gebracht:

|                               | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Controle van de jaarrekening  | 128         | 99          |
| Andere controle werkzaamheden | 56          | 28          |
| Andere niet-controle diensten | 5           | 13          |
|                               | 188         | 140         |

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b><u>2015</u></b> | <b><u>2014</u></b> |
| <b>N-1 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> | -21.268            | -4.524             |

**N FINANCIELE BATEN EN LASTEN**

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | <b><u>2015</u></b> | <b><u>2014</u></b> |
| <b>N-1 <u>Rentebaten</u></b>                                  |                    |                    |
| Vrijval afkoop renteconversie                                 | 1.395              | 1.395              |
| Toegerekende rente Leveringen en Diensten                     | -                  | 135                |
| Rente op overige vorderingen                                  | 14                 | 26                 |
| Rente op uitgezette middelen                                  | 97                 | 325                |
|   | <u>1.506</u>       | <u>1.881</u>       |
| <b>N-2 <u>Waardeveranderingen Financieel Vaste Activa</u></b> |                    |                    |
| Vrijval negatieve marktwaarde derivaten                       | -                  | 9.473              |
| Afschrijving FVA  | -3                 | -243               |
|   | <u>-3</u>          | <u>9.230</u>       |
| <b>N-3 <u>Rentelasten</u></b>                                 |                    |                    |
| Rente langlopende schulden                                    | -29.087            | -27.719            |
| Boeterente aflossing langlopende schulden                     | -                  | -                  |
| Rente overige schulden  | -                  | -0                 |
| Rente lasten derivaten  | -19                | -1.803             |
|   | <u>-29.107</u>     | <u>-29.522</u>     |

Het gemiddeld rentepercentage van de langlopende schulden bedraagt ultimo 2015 4,48 (2014 4,06).

**N-4 Mutatie embedded derivaten**

|   |               |
|---|---------------|
| Amortisatie premie swaptions            | -             |
| Mutatie reële waarde embedded swaptions | 11.157        |
|   | <u>11.157</u> |

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | <b><u>2015</u></b> | <b><u>2014</u></b> |
| <b>O Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b> | 817                | -                  |

## 9 Overige gegevens

### 11 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten is geen melding gemaakt van resultaatbestemming.

### 12 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

### 13 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen zaken in 2016 die in gebeurtenissen na balansdatum vermeld moeten worden.

### 14 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant is opgenomen op de volgende bladzijden

### 15 Ondertekening

Rotterdam, 9 juni 2016

Directeur-bestuurder:

de heer E.H. Najja MBA

.....

Raad van Commissarissen:

de heer drs. ing. B. de Graaf

.....

mevrouw drs. H.M.A. van Duin MRE

.....

de heer drs. S. Fleischeuer

.....

mevrouw J.M. Kremer MBA

.....





---

**SOR**

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](http://www.sor.nl)



[twitter.com/@SORwonen](https://twitter.com/SORwonen)



[facebook.com/SORwonen](https://facebook.com/SORwonen)



[youtube.com/SORwonen](https://youtube.com/SORwonen)