

Balans per 31 december 2008

(na voorgestelde resultaatbestemming, * € 1.000,- afgerond)

	Ref.		12/31/2008		12/31/2007
Activa					
Vaste activa					
<i>Immateriële vaste activa</i>	A1.				
Licenties software			651		770
<i>Materiële vaste activa</i>	A2.				
Onroerende zaken in exploitatie	A2.1	678.432		682.011	
Onroerende zaken in ontwikkeling	A2.2	29.513		20.250	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	A2.3	15.345		16.134	
			723.289		718.395
<i>Financiële vaste activa</i>	A3.				
Te vorderen BWS subsidies	A3.1	2.759		3.187	
Participatie SWY	A3.2	826		541	
Effecten	A3.3	1.000		-	
Latente belastingvordering	A3.4	10.371		-	
Overige financiële vaste activa	A3.5	59		64	
			15.016		3.792
Vlottende activa					
<i>Voorraad</i>	A4.				
Voorraad Koopgarant			214		-
<i>Onderhanden projecten</i>	A5.				
Nieuwbouw verkoopprojecten			839		1.061
<i>Vorderingen</i>	A6.				
Huurdebiteuren zittende huurders	A6.1	829		731	
Gemeenten	A6.2	265		265	
Overige vorderingen	A6.3	1.281		575	
Vpb	A6.4	34		290	
Overlopende activa	A6.5	2.063		2.669	
			4.471		4.530
<i>Liquide middelen</i>	A7.				
			16.045		16.335
			760.526		744.884

Passiva					
<i>Eigen vermogen</i>	P1.				
Overige reserves			143.218		138.186
<i>Egalisatierekening</i>	P2.				
Egalisatie BWS subsidies	P2.1	2.759		3.187	
			2.759		3.187
<i>Voorzieningen</i>	P3.				
Voorziening onrendabele toppen	P3.1	3.850		-	
Voorziening latente belastingverplichting	P3.2	1.878		-	
Overige voorzieningen	P3.3	140		129	
			5.868		129
<i>Langlopende schulden (leningen o/g)</i>	P4.				
Leningen overheid en kredietinstellingen		540.795		555.206	
			540.795		555.206
<i>Kortlopende schulden</i>	P5.				
Schulden aan kredietinstellingen	P5.1	43.535		23.491	
Schulden aan leveranciers	P5.2	6.673		7.086	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	P5.3	983		6	
Overlopende passiva	P5.4	16.695		17.593	
			67.886		48.176
			760.526		744.884

Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2008

	Ref.	12/31/2008	12/31/2007
Bedrijfsopbrengsten			
Huren	1.	87.570	84.656
Vergoedingen	2.	9.959	9.683
Overheidsbijdragen	3.	572	571
Verkopen onroerende goederen	4.	3.082	16.528
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	5.	1.704	927
Overige bedrijfsopbrengsten	6.	1.090	1.120
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		103.977	113.486
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	7.	11.684	10.860
Overige waardeveranderingen op (im)materiële vaste activa en onrendabele toppen	8.	2.298	6.744
Personeelskosten	9.		
Lonen en salarissen	9a.	10.973	10.095
Sociale lasten	9b.	696	596
Pensioenlasten	9c.	1.780	1.539
Overige personeelslasten	9d.	2.530	2.707
Lasten onderhoud	10.	25.334	23.152
Overige bedrijfslasten	11.	25.141	23.785
<i>Som der bedrijfslasten</i>		80.437	79.478
Bedrijfsresultaat		23.540	34.008
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12.	1.292	9.185
Rentelasten en soortgelijke kosten	13.	28.323	29.006
<i>Som der Financiële baten en lasten</i>		27.030-	19.821-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting		3.490-	14.187
Belastingen	14.a	8.237	290
Resultaat deelnemingen	14.b	285	72-
<i>Som der belastingen en deelnemingen</i>		8.522	218
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belasting		5.032	14.405
Buitengewone baten	15.	-	-
Buitengewone lasten	16.	-	-
		-	-
Resultaat na belastingen		5.032	14.405
Winstbestemming			
Toevoeging aan de algemene bedrijfsreserve		4.747	14.478
Toevoeging aan de reserve participatie SWY		285	72-
Totaal		5.032	14.405

Waarderingsgrondslagen: toelichting op de balanswaardering 2008

Balanswaardering

Regelgeving

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

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

Immateriële en materiële vaste activa

De activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen op basis van verwachte economische levensduur, danwel lagere bedrijfswaarde. De vervaardigingsprijs (stichtingskosten) omvat de directe kosten van vervaardiging en de volgende indirecte kosten: salariskosten van projectleiding en rente op schulden over het tijdvak van vervaardiging. De cumulatieve afschrijvingen zijn berekend volgens het annuïtaire systeem. Over de grond wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

De leningen u/g zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De te vorderen BWS subsidies is gewaardeerd tegen contante waarde. De participatie in SWY wordt gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde.

Belastinglatenties

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve belastinglatenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde en hebben overwegend een langlopend karakter.

Bij het bepalen van de belastinglatentie uit hoofde van verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van activa en passiva is rekening gehouden met de verwachte levensduur van deze activa en passiva. Voor de verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering van het vastgoed betekent dit dat alleen de latentie als gevolg van voorgenomen verkopen leidt tot een contante waarde hoger dan nihil. De contante waarde van de latentie voor het door te exploiteren bezit tendeert naar nihil.

Vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor verwachte oninbaarheid. Ultimo 2008 is met behulp van een ouderdomsanalyse het risico van oninbaarheid en de hiertoe benodigde voorziening bepaald. De voorziening is getoetst aan de werkelijke afschrijving in de afgelopen jaren.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Egalisatierekening

Op deze rekening is het nog niet aan de exploitatie toegerekende deel van de toegezegde subsidie opgenomen. De egalisatierekening is gewaardeerd tegen contante waarde.

Voorzieningen

De voorziening onrendabele toppen nieuwbouw wordt gevormd voor toekomstige nieuwbouwprojecten met een voorcalculatorische onrendabele top. De voorziening wordt slechts getroffen wanneer de kasstroom genererende eenheid waartoe de nieuw te bouwen woningen gaan behoren geen ruimte biedt (bedrijfswaarde < boekwaarde) om de onrendabele top te dekken én de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling aan de debetzijde van de balans.

Een voorziening uitgestelde beloningen is gevormd voor toekomstige jubileum uitkeringen aan personeel. De waardering van de voorziening is tegen nominale waarde en gebaseerd op de komende 5 jaar.

Schulden

De schulden zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Financiële instrumenten

Voor de waardering van de financiële derivaten past Vidomes hedge accounting toe op basis van generieke documentatie. Vidomes documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Vidomes dekt haar renterisico's (als gevolg van investeringen en herfinancieringen die zullen leiden tot toekomstige kasstromen) onder meer af door middel van renteswaps. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd en het ineffectieve deel wordt tegen reële waarde gewaardeerd. De waardeveranderingen van de reële waarde van het ineffectieve deel worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Marktrisico:

Vidomes loopt marktrisico ten aanzien van de waardering van de Swaps. Dit risico wordt beheerst door een spreiding aan te brengen in de portefeuille.

Renterisico:

Vidomes loopt renterisico's ten aanzien van de huidige leningportefeuille (conversie en fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. Deze renterisico's worden beheerst door het aantrekken van Swaps.

Liquiditeitsrisico:

Als gevolg van de negatieve marktwaarde van de Swaps ultimo 2008 loopt Vidomes geen liquiditeitsrisico. In de overeenkomsten met de tegenpartijen zijn geen aanvullende zekerheden opgenomen in de vorm van aan te houden liquiditeiten.

Aan Christelijke Woonstichting Vidomes
Postbus 390
2600 AJ DELFT

Datum
29 mei 2009

Behandeld door
drs. G.J.W. Coppus RA

Kenmerk
103.298/028-sp

Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben gecontroleerd of de in het jaarverslag 2008 opgenomen verkorte jaarrekening van Christelijke Woonstichting Vidomes te Delft op de juiste wijze is ontleend aan de door ons gecontroleerde jaarrekening 2008 van Christelijke Woonstichting Vidomes. Bij die jaarrekening hebben wij op 22 april 2009 een goedkeurende accountantsverklaring verstrekt. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de verkorte jaarrekening in overeenstemming met de grondslagen zoals gehanteerd in de jaarrekening 2008 van Christelijke Woonstichting Vidomes. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring inzake de verkorte jaarrekening te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig dienen wij onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de verkorte jaarrekening op de juiste wijze is ontleend aan de jaarrekening. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel is de verkorte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten op de juiste wijze ontleend aan de jaarrekening.

Toelichting

Wij vestigen er de aandacht op dat voor het inzicht dat vereist is voor een verantwoorde oordeelsvorming omtrent de financiële positie en de resultaten van de stichting en voor een toereikend inzicht in de reikwijdte van onze controle de verkorte jaarrekening dient te worden gelezen in samenhang met de volledige jaarrekening, waaraan deze is ontleend, alsmede met de door ons daarbij op 22 april 2009 verstrekte goedkeurende accountantsverklaring.

Deloitte

2
29 mei 2009
103.298/028-sp

Deze toelichting doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend,

drs. G.J.W. Coppus RA