

Stichting Woonmaatschappij Domein

Geconsolideerde jaarrekening 2009

11.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2009

Na resultaatbestemming

Bedragen x € 1.000

ACTIVA		<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
		€	€
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	293.779	274.183
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.722	8.327
	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	8.558	6.912
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.334	1.560
	Zaken ten dienste van de exploitatie in ontwikkeling	12	84
		<u>318.405</u>	<u>291.066</u>
Financiële vaste activa			
	Te vorderen BWS-subsidies	930	1.186
1	Overige deelnemingen	407	407
2	Overige vorderingen	947	705
	Deposito's	0	0
		<u>2.284</u>	<u>2.298</u>
		<u>320.689</u>	<u>293.364</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
	Vorraden	16.991	9.858
	Onderhanden werk	1.815	1.337
3	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	311	313
	Overheid	468	578
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.226	532
	Overige vorderingen	107	68
	Overige vorderingen en overlopende activa	5.646	627
		<u>7.758</u>	<u>2.118</u>
4	Liquide middelen	14.559	13.066
		<u>41.123</u>	<u>26.380</u>
	TOTAAL	<u>361.813</u>	<u>319.743</u>

Na resultaatbestemming

Bedragen x € 1.000

PASSIVA

31-12-2009 31-12-2008

€

€

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves	97.689	111.629
Resultaat boekjaar	17.230	-13.940
	<u>114.919</u>	<u>97.689</u>

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en	46.213	41.897
Overige voorzieningen	959	1.108
	<u>47.172</u>	<u>43.005</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid	21.295	22.215
Leningen kredietinstellingen	135.203	137.702
Terugkoopverplichting Koopgarant woningen	14.714	8.320
Waarborgsommen	31	21
	<u>171.243</u>	<u>168.258</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	18.881	3.427
Schulden aan leveranciers	3.882	3.222
Belastingen en premies sociale verzekering	1.653	474
5 Overige schulden en overlopende passiva	4.063	3.668
	<u>28.479</u>	<u>10.791</u>

TOTAAL

361.813 **319.743**

11.2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2009

Bedragen x € 1.000

	31-12-2009	31-12-2008
	€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	34.400	34.000
Vergoedingen	138	125
Verkoop onroerende zaken	1.076	269
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	2.390	1.960
Overige bedrijfsopbrengsten	557	841
Totaal bedrijfsopbrengsten	38.561	37.195
BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	474	433
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	12.413	32.403
Lonen en salarissen	3.614	3.455
Sociale lasten	460	421
Pensioenlasten	751	668
Lasten onderhoud	9.016	9.727
6 Overige bedrijfslasten	6.997	7.627
Totaal bedrijfslasten	33.725	54.734
BEDRIJFSRESULTAAT	4.836	-17.539
FINANCIELE BATEN EN LASTEN		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.444	1.875
Opbrengsten financiële vaste activa	98	235
Rentelasten en soortgelijke lasten	-8.260	-8.515
	-6.718	-6.405
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR	-1.882	-23.944
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	165	-1.164
	165	-1.164
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA	-1.717	-25.108
Mutatie actuele waarde	18.947	11.168
RESULTAAT NA BELASTING	17.230	-13.940

11.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (bedragen x € 1.000)

	<u>2009</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	
Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	4.836
Aanpassingen voor:	
* Afschrijvingen	474
* Correctie wegens huurderiving Zanderij	194
* Dotatie aan voorziening onrendabele investeringen	12.413
* Vpb-last	165
* Waardeveranderingen materiële en financiële vaste activa	
* Verandering in werkkapitaal	
- mutatie voorraden	-7.609
- mutatie vorderingen	-5.640
- mutatie kortlopende schulden	17.688
	<u>4.439</u>
* Mutatie overige voorzieningen	-149
* Overig niet gespecificeerd	1
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	<u>17.536</u>
Ontvangen rente	1.542
Betaalde rente	-8.260
	<u>-6.718</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.818
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	
Investeringen in materiële vaste activa	-23.632
Aankopen	-1.029
Af reeds onder voorraden verantwoord	7.610
Desinvesteringen in materiële vaste activa	6.395
Kosten van projecten welke niet doorgaan	-109
Afname immateriële vaste activa	
Afname financiële vaste activa	14
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>-10.751</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	
Ontvangsten uit langlopende schulden	20.000
Aflossingen langlopende schulden	-23.419
Mutatie waarborgsommen	10
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-3.409</u>
Mutatie liquide middelen	<u>1.493</u>
Beginstand liquide middelen	13.066
Mutatie liquide middelen	1.493
Eindstand liquide middelen	<u><u>14.559</u></u>

11.4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS EN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

Alleen die zaken zijn toegelicht die afwijken van de enkelvoudige jaarrekening.

De waarderingsgrondslagen zijn conform de in de enkelvoudige jaarrekening opgenomen waarderingsgrondslagen.

De consolidatie betreft Domein Holding B.V. (100% aandeel in het kapitaal) en Domein Lichtrijk B.V. (eveneens 100% aandeel in het kapitaal), beide statutair gevestigd te Eindhoven.

11.4.1 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

VASTE ACTIVA

FINANCIELE VASTE ACTIVA

De afwijkingen in de financiële vaste activa bestaan per 31 december 2009 uit de volgende posten:

1	Overige deelnemingen	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
		x 1.000 €	x 1.000 €
	Deelneming Lichtrijk Beheer B.V.	350	350
	Deelneming in Breedband Eindhoven B.V.	57	57
		<u>407</u>	<u>407</u>

De post deelneming Lichtrijk Beheer B.V. bestaat uit de volgende deelnemingen:

	Zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Verkrijgings-prijs deelneming
		%	€	€
Lichtrijk Beheer B.V.	Eindhoven	10	1.800	1.800

Het verloop van deze post is als volgt:

2 **Overige vorderingen**

Dit betreft verstrekte leningen aan Breedband Regio Eindhoven B.V., aan NEM Eindhoven B.V. en aan Lichtrijk Beheer B.V.

Het verloop van deze post is als volgt:

	Stand per 31 december 2008	Opgenomen lening	Aflossing boekjaar	Stand per 31 december 2009
Lening A u/g Lichtrijk Beheer B.V.	0	202	0	202
Lening B u/g Lichtrijk Beheer B.V.	0	41	0	41
Lening E u/g Lichtrijk Beheer B.V.	226	0	0	226
Lening F u/g Lichtrijk Beheer B.V.	450	0	0	450
Lening G u/g NEM Eindhoven B.V.	7	0	0	7
Lening H u/g NEM Eindhoven B.V.	21	0	0	21
	<u>704</u>	<u>243</u>	<u>0</u>	<u>947</u>

Lening u/g Lichtrijk Beheer B.V.:

Deze leningen zijn toegelicht in de enkelvoudige jaarrekening.

Lening u/g NEM Eindhoven B.V.:

Het betreft 2 leningen die verstrekt zijn aan NEM Eindhoven B.V. t.b.v. MDF2.

VORDERINGEN

3 **Overige vorderingen**

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	x 1.000 €	x 1.000 €
Rekening-courant Domein Lichtrijk B.V.	<u>7</u>	<u>7</u>

In het verleden heeft Domein Lichtrijk B.V. een lening verstrekt aan NEM Eindhoven B.V. Met ingang van 2008 zijn de leningen overgenomen door Domein Holding B.V. waardoor Domein Lichtrijk B.V. nog een vordering heeft.

4 **LIQUIDE MIDDELEN**

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	x 1.000 €	x 1.000 €
<u>Direct opvraagbaar</u>		
Kasgeld	1	0
Bank en Giro	<u>14.558</u>	<u>13.066</u>
	<u>14.559</u>	<u>13.066</u>

5 **Overige schulden en overlopende passiva**

De post overige schulden en overlopende passiva is als volgt

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	x 1.000 €	x 1.000 €
Nog te betalen rente leningen	2.842	2.697
Vooruitontvangen huur	394	362
Vooruitontvangen huursubsidie	222	261
Stichting Achterterrein Zandvis	24	23
Overige posten	<u>580</u>	<u>325</u>
	<u>4.062</u>	<u>3.668</u>
	4.062	

11.4.2 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

6 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	x 1.000 €	x 1.000 €
Huisvestingskosten	519	562
Overige personeelskosten	2.308	2.056
<u>Algemene kosten</u>		
Directe exploitatiekosten	2.439	2.846
Bijdrage centraal fonds	0	0
Advieskosten terzake bewoners/deurwaarderskosten	264	444
Dotatie voorziening Zandvis	0	-3
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-53	-135
Overige algemene kosten	1.194	1.514
Indirecte exploitatiekosten	<u>1.731</u>	<u>2.163</u>
Totaal overige bedrijfslasten	<u><u>6.997</u></u>	<u><u>7.628</u></u>

11.5 KENGETALLEN

	2009	2008	2007	2006
woningbezit				
Aantal verhuureenheden in	7.424	7.516	7.662	7.632
Vooroorlogse woningen	768	828	953	942
Naoorlogse woningen	5.671	5.691	5.708	5.721
Kamers	10	10	20	13
Garages	480	488	512	513
Parkeerplaatsen	336	344	313	289
Woonwagenstandplaatsen	74	72	73	71
Chalets op woonwagenlokaties	20	20	20	20
Woonwagens	23	22	24	23
Bedrijfspannen	42	41	39	40
Woningen in beheer voor derden	7	1		
In haalbaarheidsfase	999	1.242	1.446	1.642
In ontwerpfase	150	622	633	
In aanbouw	408	133	40	26
Verzekerde waarde (bedragen x € 1.000.000)	-	-	-	-
Balans, Winst- en Verliesrekening (bedragen x € 1.000)				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	318.405	291.066	277.411	271.234
Financiële vaste activa	2.265	2.283	2.412	2.705
Vermogen				
Eigen vermogen	114.919	97.689	111.629	103.067
Lang vreemd vermogen	171.243	168.256	154.079	145.116
Voorziening				
Voorziening onderhoud	-	-	-	-
Voorziening onrendabele investeringen	46.213	41.897	15.435	18.594
Overige voorzieningen	959	1.108	1.300	717
Bedrijfsopbrengsten				
Huren	34.400	34.000	33.866	33.886
Vergoedingen	137	126	68	41
Overheidsbijdragen	-	-	5	61
Verkoop onroerende zaken	1.076	269	832	1.130
Jaarresultaat	17.230	13.940-	8.562	875

	2009	2008	2007	2006
Algemeen				
Huurachterstand (in %) van huren en vergoedingen zittende huurders	0,9%	1,0%	1,0%	1,2%
Huurderving (in %) van huren en vergoedingen	1,5%	1,8%	2,0%	1,4%
Mutatiegraad in % (2008: excl. BBZ i.v.m. herstructurering)	7,5%	7,7%	8,7%	9,2%
Gemiddelde huurprijs (in €) woningen einde boekperiode	438	428	416	435
Jaarlijkse huurstijging per 1 juli (in %)	2,5%	1,60%	1,0%	2,2%
Onderhoudsvoorziening woningen einde boekjaar per woning	-	-	-	-
Eigen vermogen einde boekperiode per woning	17.847	14.983	16.759	15.473
Gemiddelde rentepercentage leningportefeuille	4,5%	4,9%	4,8%	4,9%
Leningen looptijd >5 jaar/ totaal leningen	55,2%	61,0%	80,9%	82,9%

	2009	2008	2007	2006
financiële kengetallen				
Rentabiliteit				
Rendement Eigen Vermogen (Jaarresultaat/Eigen vermogen)	15,0%	-14,3%	7,7%	0,8%
Rendement vreemd vermogen (rentekosten/niveau leningen)	5,3%	5,3%	5,2%	5,5%
Rendement totaal vermogen	7,0%	-1,7%	5,7%	3,2%
Liquiditeit				
Operationele cash-Flow (x € 1.000)	15.656	1.118-	10.471	788
Operationele cash-Flow in % van huur en vergoedingen	44,6%	-3,2%	30,1%	2%
Current ratio	1,4	2,4	1,3	0,3
31,8				
Solvabiliteit Eigen vermogen t.o.v. Totaal Vermogen	31,8%	30,6%	38,4%	37,2%
Vreemd vermogen t.o.v. bedrijfswaarde materiële vaste	49,2%	54,9%	55,3%	53,5%