



JAARREKENING 2010



# Inhoud

<b>1</b>	<b>JAARVERSLAG</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>JAARREKENING 2010</b> .....	<b>6</b>
2.1	GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2010.....	7
2.2	GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010 .....	9
2.3	GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT OVER 2010.....	10
2.4	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2010.....	11
2.4.1	<i>Algemeen</i> .....	11
2.4.2	<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling</i> .....	11
2.4.3	<i>Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010</i> .....	21
2.4.4	<i>Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen</i> .....	31
2.4.5	<i>Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010</i> .....	33
2.5	ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2010 .....	39
2.6	ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010 .....	41
2.7	TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2010 .....	42
2.7.1	<i>Algemeen</i> .....	42
2.7.2	<i>Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling</i> .....	42
2.7.3	<i>Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2010</i> .....	43
2.7.4	<i>Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen</i> .....	47
2.7.5	<i>Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010</i> .....	48
<b>3</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS</b> .....	<b>51</b>
3.1	CONTROLEVERKLARING .....	51
3.2	STATUTAIRE BEPALING INZAKE RESULTAATBESTEMMING .....	51
3.3	VOORSTEL RESULTAATBESTEMMING.....	51
3.4	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM .....	51



# 1 Jaarverslag

Voor het jaarverslag en het daarin opgenomen volkshuisvestingsverslag wordt verwezen naar het separaat uitgebrachte jaarverslag. Het jaarverslag is beschikbaar op [www.portaal.nl](http://www.portaal.nl).



## 2 Jaarrekening 2010

## 2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2010

(voor resultaatbestemming)

### ACTIVA

	2010	2009
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiële vaste activa (1)</b>		
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie (1.1)	1.925.287	1.853.529
- Onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden (1.2)	67.418	51.371
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling (1.3)	182.313	182.801
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (1.4)	33.650	33.407
Totaal materiële vaste activa	<b>2.208.668</b>	<b>2.121.108</b>
<b>Financiële vaste activa (2)</b>		
- Te vorderen BWS-subsidies (2.1)	4.505	6.243
- Andere deelnemingen (2.2)	3.456	2.987
- Overige effecten (2.3)	86.218	86.494
- Leningen u.g. (2.4)	10.667	10.872
- Latente belastingvorderingen (2.5)	72.728	68.753
- Overige langlopende vorderingen (2.6)	521	344
Totaal financiële vaste activa	<b>178.095</b>	<b>175.693</b>
Totaal vaste activa	<b>2.386.763</b>	<b>2.296.801</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden (3)</b>		
	<b>37.066</b>	<b>34.884</b>
<b>Onderhanden projecten (4)</b>		
	<b>1.424</b>	<b>788</b>
<b>Vorderingen (5)</b>		
- Huurdebiteuren (5.1)	2.759	2.979
- Vorderingen op gemeenten (5.2)	285	1.957
- Belastingen en premies sociale verzekeringen (5.3)	0	0
- Overige vorderingen (5.4)	6.020	4.660
- Overlopende activa (5.5)	21.374	24.893
Totaal vorderingen	<b>30.438</b>	<b>34.489</b>
<b>Liquide middelen (6)</b>		
	<b>186.012</b>	<b>133.673</b>
Totaal vlottende activa	<b>254.940</b>	<b>203.834</b>
<b>Totaal ACTIVA</b>	<b>2.641.703</b>	<b>2.500.635</b>

**PASSIVA**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>(x € 1.000)</b>	<b>(x € 1.000)</b>
<b>Groepsvermogen (7)</b>		
- Eigen vermogen (7.1)	736.197	712.169
- Minderheidsbelang derden (7.2)	19	19
Totaal groepsvermogen	<b>736.216</b>	<b>712.188</b>
<b>Voorzieningen (8)</b>		
- Pensioenen (8.1)	324	315
- Onrendabele investeringen nieuwbouw (8.2)	0	5.949
- Voorziening deelneming (8.3)	25	25
- Overige voorzieningen (8.4)	6.090	2.294
Totaal voorzieningen	<b>6.439</b>	<b>8.583</b>
<b>Langlopende schulden (9)</b>		
- Leningen overheid en kredietinstellingen (9.1)	1.586.292	1.498.622
- Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden (9.2)	66.007	49.976
- Overige langlopende schulden (9.3)	204	190
Totaal langlopende schulden	<b>1.652.503</b>	<b>1.548.788</b>
<b>Kortlopende schulden (10)</b>		
- Schulden aan kredietinstellingen (10.1)	146.444	115.750
- Schulden aan leveranciers (10.2)	27.981	26.689
- Belastingen en premies sociale verzekeringen (10.3)	25.983	25.702
- Overige schulden (10.4)	3.018	1.279
- Overlopende passiva (10.5)	43.119	61.656
Totaal kortlopende schulden	<b>246.545</b>	<b>231.076</b>
<b>Totaal PASSIVA</b>	<b>2.641.703</b>	<b>2.500.635</b>

Noot

Waar nodig zijn omwille van de vergelijkbaarheid de vergelijkende cijfers over 2009 aangepast. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening onder het hoofd Algemeen.

## 2.2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010

	2010 (x € 1.000)	2009 (x € 1.000)
<b>Bedrijfsopbrengsten (11)</b>		
- Huren (11.1)	271.307	264.895
- Vergoedingen (11.2)	16.685	18.069
- Overheidsbijdragen (11.3)	3.583	3.259
- Verkoop onroerende zaken (11.4)	57.494	61.643
- Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf (11.5)	7.089	7.255
- Overige bedrijfsopbrengsten (11.6)	7.450	5.222
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>363.608</u>	<u>360.343</u>
<b>Bedrijfslasten (12)</b>		
- Kosten uitbesteed werk (12.1)	15.245	18.336
- Afschrijvingen op materiële vaste activa (12.2)	84.518	39.789
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (12.3)	-27.590	31.806
- Erfpacht (12.4)	553	376
- Lonen en salarissen (12.5)	37.809	35.133
- Sociale lasten (12.6)	6.381	5.529
- Pensioenlasten (12.7)	6.091	5.892
- Lasten onderhoud (12.8)	52.757	74.696
- Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa (12.9)	17.907	1.886
- Overige bedrijfslasten (12.10)	89.910	90.337
Totaal bedrijfslasten	<u>283.581</u>	<u>303.780</u>
<b>Saldo uit operationele bedrijfsuitoefening</b>	<b>80.027</b>	<b>56.563</b>
<b>Financiële baten en lasten (13)</b>		
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (13.1)	1.399	1.758
- Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten (13.2)	-472	833
- Opbrengsten financiële vaste activa en effecten (13.3)	11.481	10.922
- Rentelasten en soortgelijke kosten (13.4)	69.105	64.749
Totaal financiële baten en lasten	<u>-56.697</u>	<u>-51.236</u>
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>23.330</b>	<b>5.327</b>
Vennootschapsbelasting (14)	598	4.592
Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen (15)	84	374
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<u>24.012</u>	<u>10.293</u>
Waarvan aandeel van derden	0	44
<b>Resultaat toekomend aan de rechtspersoon</b>	<u>24.012</u>	<u>10.249</u>

Noot

Waar nodig zijn omwille van de vergelijkbaarheid de vergelijkende cijfers over 2009 aangepast. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening onder het hoofd Algemeen.

## 2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010

	2010	2009
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huren	272.222	265.459
Rente ontvangsten	12.369	13.224
Overige ontvangsten	<u>36.090</u>	<u>33.020</u>
<b>Inkomende operationele kasstromen</b>	<b>320.681</b>	<b>311.703</b>
Personeelsuitgaven (incl. overige personeelsuitgaven)	-51.906	-47.907
Uitgaven onderhoud	-46.417	-58.423
Rente uitgaven	-71.167	-67.607
Vennootschapsbelasting	0	-791
Overige bedrijfsuitgaven (inclusief leefbaarheid)	<u>-89.022</u>	<u>-84.976</u>
<b>Uitgaande operationele kasstromen</b>	<b>-258.511</b>	<b>-259.704</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>62.170</b>	<b>51.999</b>
Verkoop bestaand bezit (inclusief kosten)	54.925	55.423
Verkoop nieuwbouw (ontvangsten)	<u>18.013</u>	<u>24.299</u>
<b>Inkomende (des) investeringskasstromen</b>	<b>72.938</b>	<b>79.722</b>
Verkoop nieuwbouw (uitgaven)	-38.224	-22.806
Nieuwbouw huurwoningen (inclusief sloopkosten)	-119.417	-125.961
Aankoop	0	-725
Kwaliteitsverbeteringen en renovaties	-38.881	-37.946
Overig	<u>-2.674</u>	<u>-3.239</u>
<b>Uitgaande (des) investeringskasstromen</b>	<b>-199.196</b>	<b>-190.677</b>
<b>Kasstroom uit investeringen en desinvesteringen</b>	<b>-126.258</b>	<b>-110.955</b>
Mutatie financiële vaste activa (ontvangsten)	1.153	0
Aangetrokken financiering	<u>225.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Inkomende financieringskasstromen</b>	<b>226.153</b>	<b>125.000</b>
Mutatie financiële vaste activa (verstrekt)	-1.208	-3.607
Aflossing financiering	<u>-108.517</u>	<u>-109.943</u>
<b>Uitgaande financieringskasstromen</b>	<b>-109.725</b>	<b>-112.895</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>116.428</b>	<b>12.105</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b><u>52.340</u></b>	<b><u>-46.851</u></b>

Noot

Waar nodig zijn omwille van de vergelijkbaarheid de vergelijkende cijfers over 2009 aangepast. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening onder het hoofd Algemeen.

## 2.4 Toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening 2010

### 2.4.1 Algemeen

#### Toegepaste standaarden

Conform de in het Besluit beheer sociale huursector geformuleerde eisen voor toegelaten instellingen is de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek behoudens enige uitzonderingen van specifieke aard. In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en winst- en verliesrekening opgenomen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing.

#### Activiteiten

De activiteiten van Stichting Portaal, (in het vervolg ook aangeduid als “de toegelaten instelling” of “Portaal”) statutair gevestigd te Baarn en haar groepsmaatschappijen bestaan voornamelijk uit werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting en streeft er naar kwantitatief en kwalitatief passende huisvesting te bieden aan een ieder, waarbij aan degenen met een lagere inkomens voorrang wordt geboden.

### 2.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten van verkopen worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

## Grondslagen voor de consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Stichting Portaal en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de toegelaten instelling een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken.

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de Groep gemaakte winsten. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

Naast Stichting Portaal zijn de volgende kapitaalbelangen in de consolidatie begrepen:

Naam	Belang	Vestigingsplaats
- Stichting Beheer Registergoederen Eemland	100 %	Soest
- BEO B.V.	100 %	Arnhem
- De Rendant B.V.	100 %	Baarn
- OOG B.V.	100 %	Nijmegen
- Portaal Holding B.V.	100 %	Baarn
- Portaal Kanaleneiland B.V.	100 %	Baarn
- Portaal Monumenten Beheer B.V.	100 %	Baarn
- Portaal Net B.V.	100 %	Baarn
- Portaal Nieuw Leyden B.V.	100 %	Baarn
- Portaal Onroerend Goed Beheer B.V.	100 %	Baarn
- Portaal Participaties B.V.	100 %	Baarn
- Portaal Vastgoed Realisatie B.V.	100 %	Baarn
- Stichting Pontanuslaan	100 %	Arnhem
- Stichting tot Steun van de Stichting Sociale Woningbouw Utrecht	100 %	Utrecht
- VOC B.V.	100 %	Baarn
- C.V. Wonen Boven Winkels Arnhem	51%	Baarn

In de geconsolideerde jaarrekening zijn ook de verenigingen van eigenaren opgenomen waarin de toegelaten instelling een meerderheidsbelang heeft.

Daarnaast heeft Portaal de volgende deelnemingen:

Naam	Belang	Vestigingsplaats
- ColonnadeDuhaf B.V.	5%	Amsterdam
- Woningnet N.V.	6%	Utrecht
- C.V. De Witte Vrouwe	7%	Utrecht
- GEM Waalsprong Beheer B.V.	8%	Nijmegen
- C.V. Maat	16%	Arnhem
- B.V. Woonwagenexploitatie	24%	Utrecht
- GEM Kanaleneiland C.V.	25%	Amersfoort
- Kanaleneiland Beheer B.V.	25%	Amersfoort
- OntwikkelCombinatieKanaleneiland VOF	33%	Rotterdam
- Nieuw Leyden Beheer B.V.	50%	Baarn
- Nieuw Leyden C.V.	50%	Leiden
- NovioNoord B.V.	50%	Nijmegen
- OC Horse Weide B.V.	50%	Amersfoort

## Stelselwijzigingen

### Pensioenen

In 2009 heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving een nieuwe Richtlijn 271.3 over pensioenen gepubliceerd, die met onmiddellijke ingang mag worden toegepast. Uitgangspunt van de nieuwe Richtlijn is dat voor alle pensioenregelingen de te verwerken pensioenlast in principe gelijk is aan de verschuldigde pensioenpremie, tenzij sprake is van additionele verplichtingen op balansdatum. Besloten is deze Richtlijn met ingang van 1 januari 2009 toe te passen. Deze toepassing heeft niet geleid tot een wijziging in de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling met de voorheen gehanteerde verwerkingswijze.

### Verkopen onder voorwaarden

Vooruitlopend op de invoering van de nieuwe RJ richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting worden de verkopen onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie in overeenstemming met richtlijn 270 De winst- en verliesrekening met ingang van 2010 niet langer als verkooptransactie verwerkt. Als gevolg hiervan worden de woningen verkocht onder voorwaarden op de balans opgenomen onder de onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden volgens het actuele waardemodel. De terugkoopverplichting wordt onder de verplichtingen uit verkopen onder voorwaarden verantwoord in de jaarrekening. Als gevolg van deze stelselwijziging is het resultaat over 2010 € 105.000 hoger dan wanneer deze wijziging niet zou zijn doorgevoerd. Het vermogen is ultimo 2010 € 1.410.000 hoger dan wanneer deze wijziging niet zou zijn doorgevoerd. Omwille van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

### Consolidatiekring

Met ingang van boekjaar 2010 worden stichtingen waarin Portaal overwegende zeggenschap uitoefent en Verenigingen van Eigenaren waarin Portaal meer dan 50% van het stemrecht bezit meegenomen in de consolidatie. Als gevolg van deze wijziging is het resultaat over 2010 € 963.000 hoger dan wanneer deze wijziging niet zou zijn doorgevoerd. Het vermogen is ultimo 2010 € 21.009.000 hoger dan wanneer deze wijziging niet zou zijn doorgevoerd. Omwille van de vergelijkbaarheid zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

### Schattingswijzigingen

#### Bedrijfswaarde

Voor de jaarrekening van 2010 hebben een aantal schattingswijzigingen in de bedrijfswaarde plaatsgevonden. Onderdeel hiervan is dat de verwachte verkopen van bestaande woningen voor een periode van vijf jaar ingerekend zijn in de bedrijfswaarde. Tot 2009 werden de opbrengsten uit hoofde van deze verkopen niet opgenomen in de bedrijfswaarde. Tevens is de harde sloop ingerekend. Voor opname van de verkopen en sloop is gekozen om beter aan te sluiten bij het beleid van Portaal inzake verkopen en sloop. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is deze schattingswijziging prospectief verwerkt. Tevens sluit dit aan op de richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Daarnaast is de methodiek van waardering van de derivaten aangepast. Tot en met 2009 werden de te ontvangen variabele rente en de te betalen variabele rente op de langlopende lening contant gemaakt tegen een variabele rente. Om beter aan te sluiten bij de verwerkingswijze in de branche worden derivaten met ingang van 2010 contant

gemaakt tegen de disconteringsvoet van het WSW. De reden is dat deze nieuwe methodiek een beter inzicht geeft in de waarde van de derivaten in de bedrijfswaarde.

Als gevolg van beide schattingswijzigingen zijn de afwaarderingen op investeringen uit voorgaande jaren teruggenomen. Het effect hiervan op het resultaat en vermogen bedraagt € 26,9 miljoen positief.

### **Afschrijvingen onroerende en roerende zaken in exploitatie**

In aansluiting op richtlijn 212 Materiële vaste activa en vooruitlopend op de invoering van de ontwerp-richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting is ervoor gekozen met ingang van 2010 niet langer annuïtair af te schrijven op de onroerende en roerende zaken in exploitatie. Met ingang van 2010 wordt op deze activa lineair afgeschreven. Als gevolg hiervan is het resultaat over 2010 alsmede het vermogen ultimo 2010 € 38.478.000 lager dan wanneer deze schattingswijziging niet zou zijn doorgevoerd.

### **Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten bij de toegelaten instelling vorderingen onder financieel vaste activa en onder vlottende activa, liquide middelen en langlopende en kortlopende schulden. Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijk geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid. Voor de waardering van de latente belastingvordering wordt verwezen naar het onderdeel vennootschapsbelasting.

Daarnaast omvatten de financiële instrumenten bij de toegelaten instelling afgeleide financiële instrumenten. Afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen reële waarde en wijzigingen in die reële waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

De toegelaten instelling maakt gebruik van interest derivaten om interestrisico's af te dekken. Daarbij wordt kostprijs-hedge accounting toegepast. De toepassing van kostprijs-hedge accounting leidt tot de volgende uitzondering op de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen voor afgeleide financiële instrumenten.

Bij het toepassen van het kostprijs-hedge accounting model is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening van het derivaat afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent dat als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, ook het derivaat tegen kostprijs wordt gewaardeerd. Zolang de afgedekte positie in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt wordt het derivaat niet geherwaardeerd. Om het kostprijs-hedge accounting model toe te passen wordt voldaan aan de vereisten die zijn uiteengezet in RJ 290.

De toegelaten instelling past kostprijs-hedge accounting toe voor de interest derivaten die ervoor zorgen dat bepaalde variabel rentende leningen worden omgezet in vast rentende leningen. Eveneens past de toegelaten instelling kostprijs-hedge accounting toe voor de interest derivaten die het renterisico op toekomstige financieringstransacties afdekken, in zoverre deze transacties zeer waarschijnlijk zullen plaatsvinden.

De resultaten uit het niet-effectieve deel van de hedgerelatie worden in de winst- en verliesrekening opgenomen. Indien een interest derivaat niet langer voldoet aan de voorwaarden voor "hedge accounting", afloopt of wordt verkocht, wordt de afdekkingsrelatie beëindigd. De cumulatieve winst of het cumulatieve verlies wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

### **Grondslagen van de waardering van activa en passiva**

#### Materiële vaste activa

##### *Onroerende zaken en roerende zaken in exploitatie*

De onroerende zaken en roerende in exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen danwel lagere bedrijfswaarde. De afschrijvingen worden berekend volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op grond in eigendom en grond in erfpacht (afkoop eeuwigdurend) wordt niet afgeschreven. Op grond in erfpacht (afkoop voor bepaalde tijd) wordt afgeschreven op basis van de looptijd van het contract.

Het interne beleid en de bedrijfsvoering van de toegelaten instelling is gericht op sturing van de waarde van het vastgoed op basis van productmarktcombinaties op het niveau van de vijf regio's. Bij het samenstellen van de complexindeling (zijnde de kasstroomgenererende eenheid) is hierbij aansluiting gezocht.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- |   |  |
|---|--|
| • Grond in eigendom                           | geen afschrijvingen                        |
| • Grond in erfpacht afkoop eeuwig durend      | geen afschrijvingen                        |
| • Grond in erfpacht afkoop voor bepaalde tijd | percentage op basis van looptijd contract  |
| • Bouw  | 2%   |
| • Verbeteringen                               | percentage op basis van restant levensduur |

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de kasstroombegenerende eenheden.

De kasstroombegrotingen 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 de kasstroombegenerende eenheid. De kasstroombegrotingen zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar behoudens de verwachte kosten van planmatig onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op normen die gebaseerd zijn op het Jaarplan en het Portfolioplan. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardebepaling gelden de volgende parameters en uitgangspunten:

- disconteringsvoet van 5,25 %;
- jaarlijkse huurverhoging is voor alle jaren inflatievolgend;
- jaarlijkse huurderiving van gemiddeld 1,3 %;
- stijging van de onderhouds- en beheerlasten van 1,5 % in 2011 en stijgt dan in 5 jaar tijd naar het evenwichtsniveau van 3 %;
- restwaarde van de grond bij einde levensduur van een complex is € 12.500 per verhuureenheid;
- verwacht resterende economische levensduur van de complexen van gemiddeld 19,5 jaar;
- kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medionummerando model;
- projectsteun voor de Vogelaraarwijken is niet ingerekend;
- geen rekening is gehouden met de mogelijke heffing van de huurtoeslag uit het regeerakkoord;
- in de berekening is, conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving, geen rekening gehouden met de verwachte toekomstige uitgaven voor vennootschapsbelasting;
- verwachte verkopen met een tijdshorizon van vijf jaar.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van vijf jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

Tijdelijke verschillen tussen de gehanteerde disconteringsvoet en de actuele markttrent (verbonden aan de leningenportefeuille rekening houdend met de afgesloten financiële instrumenten) worden door middel van een rentabiliteitswaardecorrectie meegenomen bij de bepaling van de bedrijfswaarde.

#### *Onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden*

De onroerende zaken die in het kader van een regeling zijn verkocht onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkoopplicht kent worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste verwerking). De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de betreffende regeling die van toepassing is op de verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtwaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen, welke wordt gewaardeerd tegen de reële waarde.

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de terugkoopverplichting worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening.

#### *Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling*

De onroerende en roerende zaken in ontwikkeling betreffen ingrijpende investeringen in bestaande complexen, investeringen in nieuwe verhuureenheden en investeringen in nieuwe eenheden bestemd voor verkoop onder voorwaarden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's.

Indien op projectniveau de eventueel opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. Bij zogenaamde gecombineerde projecten wordt het aandeel in de verhuureenheden en eenheden bestemd voor verkoop onder voorwaarden verantwoord onder de post onroerende en roerende zaken in ontwikkeling en het aandeel in de verkoopseenheden verantwoord onder de post onderhanden werken en onderhanden projecten. Voor de bepaling van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en voor risico's wordt binnen het gecombineerde project de verkoopwinst en het waardevermindingsverlies gesaldeerd op moment

van het aangaan van de verplichting. Bij oplevering van het gecombineerde project wordt de gesaldeerde verkoopwinst en het gesaldeerde waardevermindingsverlies afzonderlijk verantwoord.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op grond in eigendom en bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

• Grond in eigendom	geen afschrijvingen
• Bouw	2%
• Installaties	5%
• Inventaris	10%
• Automatisering	20%
• Vervoer	20%

#### Financiële vaste activa

##### *Te vorderen BWS-subsidies*

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van een disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

##### *Deelnemingen*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de toegelaten instelling garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de toegelaten instelling ten behoeve van deze deelneming.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere bedrijfswaarde.

Dividenden worden als vermogensmutatie verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

##### *Latente belastingvorderingen*

Latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen boekwaarde van activa en fiscale boekwaarden van die posten. Latente belastingvorderingen worden berekend, per fiscale eenheid, tegen de belastingtarieven vastgesteld op balansdatum en gewaardeerd tegen contante waarde. In de jaarrekening zijn vier soorten latenties opgenomen:

- Materiële vaste activa
- Leningen u.g. en o.g.
- Goodwill VOC
- Herinvesteringsreserve (HIR)

##### *Materiële vaste activa*

Voor het bepalen van de latentie zijn de materiële vaste activa in exploitatie in drie categorieën ingedeeld: bezit bestemd voor doorexplotatie, bezit bestemd voor sloop / herstructurering en bezit bestemd voor verkoop.

- Bij het bezit bestemd voor doorexplotatie is onduidelijk op welk moment de latentie gerealiseerd kan worden. Derhalve wordt de contante waarde van de latentie voor dit deel op nihil gewaardeerd.
- Bij het bezit bestemd voor sloop / herstructurering is voor de waardering van belang of en wat teruggebouwd gaat worden. Indien onvoldoende duidelijkheid hierover bestaat, is niet op goede wijze de omvang van de latentie vast te stellen. Derhalve is de contante waarde op nihil gewaardeerd.
- De latentie met betrekking tot het bezit bestemd voor de verkoop is gebaseerd op de update van het portfolioplan. De latentie is bepaald voor de reguliere verkopen in de komende vijf jaren.

#### *Leningen u.g. en o.g.*

De latentie op de leningen ontstaat uit het tijdelijke verschil tussen de nominale en marktwaarde van de leningen gebaseerd op de uitgangspunten zoals opgenomen in VSO2, rekeninghoudend met de kasstromen uit hoofde van de SWAP's. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de individuele lening. De lening met de langste looptijd heeft een resterende looptijd van 41 jaar. De gemiddelde resterende looptijd van de leningen u.g. bedraagt 4 jaren en van de leningen o.g. bedraagt deze 10 jaren.

#### *Goodwill VOC*

De latentie is ontstaan uit de waardering van de goodwill op de fiscale openingsbalans van VOC. De latentie wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de contante waarde over de resterende afschrijvingstermijn van de goodwill. Deze termijn bedraagt ultimo 2010 nog 7 jaren.

#### *Herinvesteringsreserve (HIR)*

Portaal zet de herinvesteringsreserve in het jaar dat deze gevormd wordt direct in. Derhalve is er ultimo boekjaar geen sprake van een herinvesteringsreserve.

#### Bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa met een lange levensduur dienen te worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige nettokasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

#### Voorraden

##### *Grond-en hulpstoffen*

De voorraad grond-en hulpstoffen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van een voorziening voor incurantheid.

##### *Onderhanden werk*

Het onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

##### *Grond-en ontwikkelposities en onverkochte woningen*

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar onroerende zaken in ontwikkeling/onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

De voorraad onverkochte woningen betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en woningen met een terugkoopplicht die zijn teruggekocht en nog niet zijn doorverkocht. Deze woningen worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

#### Onderhanden projecten

Onderhanden projecten betreffen de investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor verkoop voor zover al verkocht. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ("percentage of completion method") per balansdatum.

Vooruit ontvangen termijnen worden in mindering gebracht op het desbetreffende onderhanden project. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

## Groepsvermogen

### *Minderheidsbelang derden*

Het minderheidsbelang derden wordt gewaardeerd op het aandeel van derden in de netto-vermogenswaarde, zo veel mogelijk bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van de toegelaten instelling.

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve netto-vermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel van derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de netto-vermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

## Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen hetzij de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, hetzij de contante waarde van die uitgaven.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden; en
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

## Pensioenen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### Bedrijfsopbrengsten

#### *Huren*

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling.

#### *Vergoedingen*

De bijdragen van huurders die zijn overeengekomen voor de levering van goederen en diensten.

#### *Overheidsbijdragen*

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de toegelaten instelling zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden. Subsidies ter compensatie van door de toegelaten instelling gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst- en verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de toegelaten instelling voor de kosten van een actief worden in mindering gebracht op de stichtingskosten van het actief.

#### *Verkoop onroerende zaken*

De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde met betrekking tot de verkochte huurwoningen. Winsten van de verkochte huurwoningen worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte). In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post verkoop onroerende zaken. Projectkosten zijn verwerkt in de kosten van uitbesteed werk. De omzet van de verkochte nieuwbouwkooptoningen wordt verantwoord conform de percentage of completion methode. Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

#### *Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf*

De toe te rekenen interne directe kosten in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

#### *Overige bedrijfsopbrengsten*

Deze post bestaat voornamelijk uit doorberekende beheer- en administratiekosten.

#### Bedrijfslasten

##### *Kosten uitbesteed werk*

Kosten uitbesteed werk betreft de bestede kosten met betrekking tot de onderhanden projecten.

##### *Afschrijvingen op materiële vaste activa*

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Op grond en eeuwigdurige erfpacht wordt niet afgeschreven.

##### *Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa*

Hieronder zijn begrepen de onrendabele investeringen met betrekking tot onroerende zaken in exploitatie (aankopen en renovatie) en onroerende zaken in ontwikkeling alsmede de waardeveranderingen van de onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden.

##### *Lonen en salarissen/sociale lasten/pensioenlasten*

De kosten van het eigen personeel exclusief de kosten van personeel van derden.

##### *Lasten onderhoud*

Onder deze post worden de lasten voor het niet-planmatig onderhoud en het planmatig onderhoud verantwoord. Ook de kosten van onrendabele aanpassingen bestaand bezit, kwaliteitsverbeteringen en gemaakte kosten in het kader van gewijzigde regelgeving staan hieronder verantwoord.

##### *Bijzondere waardeveranderingen van vlottende activa*

Hieronder zijn mede begrepen de verwachte verliezen op voorraden en onderhanden projecten.

##### *Overige bedrijfslasten*

De overige lasten die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering en die worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

#### Financiële baten en lasten

##### *Rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Hierop is verantwoord de rente toevoeging aan de post "te vorderen BWS-subsidies" en eventuele renteopbrengsten uit rekening courant en deposito's.

##### *Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten*

Hieronder zijn begrepen de waardeveranderingen van de terugkoopverplichting uit hoofde van onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden.

##### *Opbrengsten financiële vaste activa en effecten*

Hieronder zijn verantwoord de rentevergoedingen van leningen u.g., effecten en overige aan de financiële vaste activa toe te rekenen opbrengsten.

### *Rentelasten en soortgelijke kosten*

Hieronder is verantwoord de betaalde rente op leningen van derden en derivaten.

### Vennootschapbelasting

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend.

Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingen worden verantwoord tegen de contante waarde tegen een disconteringsvoet vóór belasting die de actuele marktrente van de toegelaten instelling weerspiegelt.

### Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de toegelaten instelling in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de toegelaten instelling en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de toegelaten instelling.

### **Grondslagen voor het opstellen van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is op een directe wijze opgesteld. De personeelsuitgaven zijn gecorrigeerd met de post geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf. Deze uitgaven zijn verwerkt in de investeringsuitgaven. De overige personeelsuitgaven zijn onder de categorie personeelsuitgaven verantwoord. De onderhoudsuitgaven zijn gecorrigeerd voor de aanpassingen bestaand bezit; deze uitgaven zijn afzonderlijk als kasstroom uit investeringen (kwaliteitsverbeteringen) verantwoord.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de post liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. 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 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). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten.

## 2.4.3 Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010

### ACTIVA ( x € 1.000)

#### Vaste activa

##### Materiële vaste activa (1)

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat :

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie (1.1)	Onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden (1.2)	Onroeren- de en roerende zaken in ontwikke- ling (1.3)	Onroeren- de en roerende zaken t.d.v. de exploitatie (1.4)	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2010</b>					
Verkrijgingsprijzen	2.443.180	39.954	189.248	68.779	2.737.732
Herwaardering	0	12.292	0	0	12.292
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-589.651	-875	-6.447	-35.372	-628.916
Boekwaarden per 1 januari 2010	<u>1.853.529</u>	<u>51.371</u>	<u>182.801</u>	<u>33.407</u>	<u>2.121.108</u>
<b>Mutaties 2010</b>					
Investeringsprijzen	12.419	360	147.752	2.978	163.509
Desinvesteringen verkrijgingsprijzen	-13.406	0	0	0	-13.406
Desinvesteringen afschrijvingen	4.320	0	448	0	4.768
Bijdragen	-393	0	-4.252	-5	-4.650
Afschrijvingen	-80.493	0	-1.295	-2.730	-84.518
Waardevermeerderingen & - verminderingen	20.969	108	-3.301	0	17.776
Waardemutatie verkoop onder voorwaar- den	0	4.081	0	0	4.081
Overboeking activa kostprijs	128.342	14.927	-143.269	0	0
Overboeking activa cumulatieve waarde- verminderingen en afschrijvingen	0	-3.429	3.429	0	0
Totaal mutaties	<u>71.758</u>	<u>16.047</u>	<u>-488</u>	<u>243</u>	<u>87.560</u>
<b>Stand per 31 december 2010</b>					
Verkrijgingsprijzen	2.570.142	55.241	189.479	71.452	2.886.614
Herwaardering		16.373			16.373
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-644.855	-4.196	-7.166	-38.102	-694.319
Boekwaarden per 31 december 2010	<u>1.925.287</u>	<u>67.418</u>	<u>182.313</u>	<u>33.650</u>	<u>2.208.668</u>

#### 1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Het aantal woningen behorend tot de onroerende en roerende zaken in exploitatie, welke zijn geïdentificeerd voor de verkoop bedraagt 10.250. Het aantal woningen, welke naar verwachting komend jaar verkocht zullen worden, bedraagt 535. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 71,8 miljoen; de geschatte boekwaarde van deze woningen bedraagt € 11,8 miljoen.

## Analyse mutatie bedrijfswaarde 2010 ten opzichte van 2009

### Toelichting bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde bedraagt ultimo 2010 € 2.607 miljoen (2009: € 2.022 miljoen). De bedrijfswaarde is in het verslagjaar toegenomen met een bedrag van € 585 miljoen. Deze mutatie in de bedrijfswaarde is in hoofdlijnen als volgt te verklaren:

<b>Autonome ontwikkeling</b>		
- Vrijval kasstromen	-104.695	
- Effect een jaar opschuiven	<u>117.204</u>	12.509
<b>Vorraadmutaties</b>		
- Aankoop/Nieuwbouw	43.042	
- Verkoop	-13.819	
- Sloop	<u>-6.281</u>	22.942
<b>Parameterwijzigingen</b>		
- Indexaties	-38.653	
- Disconteringsvoet	151.823	
- Levensduur	<u>20.995</u>	134.165
<b>Beleidswijzigingen</b>		
- Huuropbrengsten	-2.920	
- Onderhoudsnormen	21.517	
- Bedrijfskosten	-33.589	
- Exploitatielasten leefbaarheid	<u>7.062</u>	-7.930
<b>Schattingswijzigingen</b>		
- Inrekenen verkopen in bedrijfswaarde	301.147	
- Inrekenen sloop in bedrijfswaarde	<u>-12.400</u>	288.747
<b>Mutatie rentabiliteitswaardecorrectie</b>		<u>134.318</u>
<b>Totaal mutatie</b>		<u><b>584.751</b></u>

### Toelichting bij de mutaties:

- De autonome ontwikkeling van de bedrijfswaarde betreft de waardeontwikkeling als gevolg van de verschuiving in de tijd: kasstromen van de voorgaande periode vallen weg en de overige kasstromen komen 1 jaar dichterbij.
- De voorraadmutaties hebben betrekking op verkopen, sloop, nieuwbouw en aankoop. Het bedrag is positief omdat veel nieuwe huurwoningen zijn opgeleverd in 2010 en de verkopen en sloop zijn achtergebleven.
- De wijziging van parameters ter hoogte van € 134 miljoen betreft voor het grootste gedeelte de verlaging van de disconteringsvoet van 6 % naar 5,25 % conform de richtlijnen van het Centraal Fonds. Een positief effect is tevens merkbaar door de verlenging van levensduren vanuit de renovaties die hebben plaatsgevonden. Een negatief effect is zichtbaar omdat conform de richtlijnen van het Centraal Fonds een andere index als uitgangspunt gebruikt is gehanteerd voor de bedrijfskosten, nl. inflatie + 1 % in plaats van inflatie.
- De beleidsaanpassingen die zijn doorgevoerd in de bedrijfswaarde hebben een negatief waarde-effect van in totaal € 8 miljoen. De belangrijkste oorzaken zijn:
  - De huuropbrengsten zijn gedaald met een waarde-effect van ruim € 3 miljoen. Dit is het gevolg van het feit dat rekening gehouden wordt met een hogere huurderiving voornamelijk door het tijdelijk verhuren van woningen in verband met sloop.
  - De onderhoudsuitgaven zijn afgenomen met € 22 miljoen omdat rekening is gehouden met lagere kosten vanwege de huidige marktwerking.
  - De bedrijfskosten zijn hoger geworden met een negatief waarde-effect van € 34 miljoen. Dit betreft voornamelijk een bedrag voor de afkoop van erfpacht in de gemeente Utrecht.
  - Voor leefbaarheid zijn lagere uitgaven ingerekend. Dit komt men name doordat de uitgaven iets lager zijn ingeschat.

- De mutatie in de rentabiliteitswaardecorrectie heeft een positief effect van ruim € 134 miljoen. De oorzaken zijn:
  - Een positief effect van € 102 miljoen vanwege de schattingswijziging voor de derivaten die gewaardeerd worden tegen een vaste disconteringsvoet. In de oude methodiek werd voor het waarderen van de inkomende kasstromen (op basis van de korte rente) een forward rate gebruikt op basis van de rentetermijnstructuur. Deze waardering is het meest gebruikelijk in de financiële sector. Echter in de waardering voor de woningcorporatiesector waar vaak tegen een vaste disconteringsvoet wordt gerekend leidt dit tot tegenstrijdige uitkomsten. Dit is aangepast waarbij de forward rate bepaald wordt tegen de vaste disconteringsvoet.
  - Een positief effect van €138 miljoen door nieuwe financieringen in 2010 en een lagere rente op nieuwe leningen. Bovendien zijn de verwachte rentepercentages van de derivaten in 2010 getoetst en naar beneden bijgesteld.
  - Een negatief effect van € 98 miljoen vanwege de gewijzigde disconteringsvoet van 6 % naar 5,25 % alsmede € 8 miljoen door opschuiven met een jaar.
- In de bedrijfswaarde zijn conform de richtlijnen niet opgenomen de vennootschapsbelasting en de verwachte heffing van de huurtoeslag uit het regeerakkoord.
- Zoals opgenomen bij de parameters is in de berekening geen rekening gehouden met de verwachte toekomstige uitgaven voor vennootschapsbelasting. Afhankelijk van de definitieve uitwerking kan dit een extra vermogensbeslag (en daarmee een lagere bedrijfswaarde) opleveren tussen € 75 en € 150 miljoen.

### **Financiële vaste activa (2)**

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat :

	<b>Te vorderen BWS- subsidies (2.1)</b>	<b>Andere deelnemingen (2.2)</b>	<b>Overige effecten (2.3)</b>	<b>Leningen u.g. (2.4)</b>	<b>Latente belasting- vorderingen (2.5)</b>	<b>Overige langlopende vorderingen (2.6)</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand per 1 januari 2010</b>	6.243	2.987	86.494	10.872	68.753	344	175.693
<b>Mutaties 2010</b>							
Toevoegingen	1.173	469	0	433	10.032	42	12.149
Toevoeging rente	0	0	0	607	0	135	742
Ontvangen bijdrage	-2.911	0	0	0	0	0	-2.911
Afloop / Aflossing	0	0	-276	-1.245	-6.057	0	-7.578
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.738</b>	<b>469</b>	<b>-276</b>	<b>-205</b>	<b>3.975</b>	<b>177</b>	<b>2.402</b>
<b>Stand per 31 december 2010</b>	<b>4.505</b>	<b>3.456</b>	<b>86.218</b>	<b>10.667</b>	<b>72.728</b>	<b>521</b>	<b>178.095</b>

#### **Te vorderen BWS-subsidies**

De post te vorderen BWS-subsidies is inclusief huurverlagingbijdragen. Deze bijdragen zijn vorderingen op de gemeente welke bestaan uit de contante waarde van het geprognosticeerde verschil in huuropbrengsten. Het kortlopende deel van de subsidies bedraagt € 0,5 miljoen (2009: € 0,2 miljoen).

<b>Andere deelnemingen (2.2)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
De andere deelnemingen van stichting Portaal zijn als volgt gewaardeerd:		
BV Woonwagenexploitatie	4	4
CV De Witte Vrouwe	146	146
Woningnet NV	228	228
Nieuw Leyden Beheer BV	9	9
Nieuw Leyden CV	200	200
OC Kanaleneiland vof	1.400	1.400
Kanaleneiland Beheer BV	10	10
GEM Kanaleneiland CV	1.459	990
Totaal deelnemingen	<u>3.456</u>	<u>2.987</u>

### **Overige effecten (2.3)**

De marktwaarde van de overige effecten is gelijk aan de boekwaarde. De waarde per balansdatum bedraagt € 86,2 miljoen (2009: € 86,5 miljoen).

<b>Leningen u.g. (2.4)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Het betreft de volgende categorieën leningen:		
Leningen derden	8.660	8.241
Leningen aan Portaal gelieerde partijen	1.805	2.036
Diverse leningen	202	595
Totaal leningen u.g.	<u>10.667</u>	<u>10.872</u>

Het betreft 27 leningen met een rentepercentage variërend van 0 tot 8% met een looptijd van 2010 tot 2050. Het kortlopend deel van de langlopende effecten en leningen u.g. bedraagt € 29,8 miljoen (2009: € 0,3 miljoen).

<b>Latente belastingvorderingen (2.5)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Afwijkende fiscale waardering per 1 januari 2010	68.753	62.897
Mutatie 2010	3.975	5.856
Totaal latente belastingvorderingen	<u>72.728</u>	<u>68.753</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvordering is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente die is gehanteerd bedraagt 2,69% (2009: 3,01%). Van deze vorderingen is een bedrag ad € 13,5 miljoen (2009: € 11,1 miljoen) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

	<b>Verkopen</b>	<b>Leningen</b>	<b>Goodwill VOC</b>	<b>Totaal</b>
Verloopoverzicht latentie:				
Stand per 1 januari 2010	63.539	4.606	608	68.753
Afloop 2010	-9.203	3.218	-72	-6.057
Verkopen 2015	13.332	0	0	13.332
Overige mutaties	-3.300	0	0	-3.300
Stand per 31 december 2010	<u>64.368</u>	<u>7.824</u>	<u>536</u>	<u>72.728</u>
Nominale waarde	69.838	9.670	0	79.508

Voor een nadere toelichting op bovenstaande post verwijzen wij u naar paragraaf 2.4.2 "Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling" onder rubriek "Latente belastingvorderingen". Het kortlopende deel van de latente belastingvorderingen per balansdatum bedraagt voor de verkopen € 12,1 miljoen (2009: € 10,2 miljoen), de leningen € 1,3 miljoen (2009: € 0,8 miljoen) en de goodwill VOC € 0,1 miljoen (2009: € 0,1 miljoen). De latente belastingvordering uit hoofde van waarderingsverschillen die niet tot waardering is gebracht bedraagt circa € 1,2 miljard.

**2010**                      **2009**

## Overige langlopende vorderingen (2.6)

Deze post bestaat uit:

- Depot pensioenverplichting Aegon	324	315
- Overige langlopende vorderingen	197	29
Totaal overige langlopende vorderingen	<u>521</u>	<u>344</u>

## Viottende activa

### Voorraden (3)

**2010**                      **2009**

#### Grond- en hulpstoffen (3.1)

Onderhoudsmaterialen	<u>955</u>	<u>800</u>
----------------------	------------	------------

#### Onderhanden werk (3.2)

Bestede kosten verkoopprojecten in ontwikkeling	22.347	18.135
Voorziening wegens te verwachten verliezen	-3.233	-5.244
Totaal onderhanden werk	<u>19.114</u>	<u>12.891</u>

#### Grond-en ontwikkelposities en onverkochte woningen (3.3)

Grond- en ontwikkelposities	32.383	20.906
Onverkochte woningen	532	2.296
Voorziening wegens te verwachten verliezen	-15.918	-2.009
Totaal grond-en ontwikkelposities en onverkochte woningen	<u>16.997</u>	<u>21.193</u>

#### Totaal voorraden

**37.066**                      **34.884**

### Onderhanden projecten (4)

Geactiveerde kosten	14.415	24.903
Toegerekende winsten	793	125
Ontvangen termijnen kopers	-13.784	-24.240
Totaal onderhanden projecten	<u>1.424</u>	<u>788</u>

*Verantwoord onder:*

Projecten met een debetsaldo	3.318	3.011
Projecten met een creditsaldo	-1.894	-2.223
Totaal	<u>1.424</u>	<u>788</u>

Van de op balansdatum openstaande onderhanden projecten bedraagt het cumulatief totaal van tot dan toe verantwoorde omzet € 15,2 miljoen en het cumulatief totaal van tot dan toe verantwoorde kosten € 14,4 miljoen. Het totaal van de ontvangen voorschotten bedraagt € 13,8 miljoen (2009: 24,2 miljoen). Er is geen sprake van ingehouden bedragen op betalingen van termijnfacturen.

**Vorderingen (5)**

<b>Huurdebiteuren (5.1)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Huidige huurders	3.244	3.310
Vertrokken huurders	741	679
Totale achterstand	3.985	3.989
Af: Voorziening wegens oninbaar	-1.226	-1.010
Totaal huurdebiteuren	2.759	2.979

**Vorderingen op gemeenten (5.2)**

	<b>2010</b>	
De vorderingen op gemeenten zijn als volgt te specificeren:		
Gemeente Amersfoort	103	
Gemeente Arnhem	86	
Gemeente Leiden	66	
Gemeente Nijmegen	14	
Gemeente Soest	1	
Gemeente Utrecht	15	
Totaal vorderingen op gemeenten	285	1957

**Overige vorderingen (5.4)**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
- Debiteuren algemeen	6.522	4.703
- Groenrand Wonen	1	148
- Overige overige vorderingen	62	24
- Voorziening dubieuze debiteuren	-565	-215
Totaal overige vorderingen	6.020	4.660

**Overlopende activa (5.5)**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
- Niet vervallen rente	9.684	8.620
- Vooruitbetaalde aflossingen op leningen	2.453	577
- Nog te ontvangen leningen	18	0
- W.V.G.	0	253
- Door te berekenen aan debiteuren	915	661
- Overige overlopende activa	8.304	14.782
Totaal overlopende activa	21.374	24.893

**Liquide middelen (6)**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Geld in deposito	150.000	117.000
Vrij opneembare banktegoeden	36.012	16.673
Totaal liquide middelen	186.012	133.673

Portaal heeft financieringsarrangementen afgesloten die gedurende een looptijd van 2 jaar flexibel kunnen worden benut. Onder geld in deposito is het bedrag verantwoord dat nog niet is opgenomen.

## PASSIVA ( x € 1.000)

### Groepsvermogen (7)

#### Eigen vermogen (7.1)

Voor een toelichting op het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

#### Minderheidsbelang derden (7.2)

	2010	2009
C.V. Wonen Boven Winkels Arnhem	19	19

Onder dit balanshoofd is opgenomen het minderheidsbelang van derden, dat het aandeel van derden in het eigen vermogen van de groepsmaatschappijen C.V. Wonen Boven Winkels Arnhem vertegenwoordigt.

### Voorzieningen (8)

De mutaties in de voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	Pensioenen (8.1)	Onrendabele investerings nieuwbouw (8.2)	Voorziening deelname (8.3)	Overige voorzieningen (8.4)	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2010</b>	315	5.949	25	2.294	8.583
<b>Mutaties boekjaar</b>					
Toevoegingen ten laste van het resultaat	9	0	0	4.000	4.009
Onttrekkingen	0	0	0	0	0
Vrijval	0	-5.949	0	-204	-6.153
Overige mutaties	0	0	0	0	0
<b>Totaal Mutaties</b>	9	-5.949	0	3.796	-2.144
<b>Stand per 31 december 2010</b>	324	0	25	6.090	6.439

De voorziening pensioenen betreft een depot dat is ondergebracht bij een verzekeraar voor een aantal in het verleden vervroegd uitgetreden medewerkers.

### Langlopende schulden (9)

	2010 < vijf jaar	2010 > vijf jaar	2010 totaal	2009 totaal
Leningen overheid en kredietinstellingen (9.1)	517.977	1.068.315	1.586.292	1.498.622
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden (9.2)	0	66.007	66.007	49.976
Overige langlopende schulden (9.3)	190	14	204	190
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>518.167</b>	<b>1.134.336</b>	<b>1.652.503</b>	<b>1.548.788</b>

	Leningen overheid en kredietinstel- lingen (9.1)	Terugkoop- verplichting woningen verkocht onder voor- waarden (9.2)	Overige langlopende schulden (9.3)	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2010</b>	1.498.622	49.976	190	1.548.788
Mutaties 2010:				
Nieuw opgenomen leningen	225.000	0	33	225.033
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	18.123	0	18.123
Aflossingen	-137.330	-2.494	0	-139.824
Waarde mutaties	0	402	-19	383
Totaal mutaties	87.670	16.031	14	103.715
<b>Stand per 31 december 2010</b>	1.586.292	66.007	204	1.652.503

Aflossingsverplichtingen van de leningen overheid en kredietinstellingen die binnen 12 maanden na het jaar aflopen, zijn opgenomen onder de schulden aan kredietinstellingen (kortlopende schulden). Inclusief deze aflossingsverplichtingen is het totaalbedrag aan leningen per eind 2010 € 1.733 miljoen (2009: € 1.614 miljoen).

Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille bedroeg voor 2010 3,58% (2009: 4,04%).

De leningportefeuille bestaat grotendeels uit leningen met eindaflossingen (bullet). Rente- en kasstroomrisico: Onderstaand de leningportefeuille (langlopende en kortlopende leningen) uitgesplitst naar rentepercentage, naar resterende looptijd (in miljoenen) en informatie over renteherzieningen.

Rentepercentages	Afloop (aflossing)	wv. annuïtair	Renteherzieningen**
Roll over*	545 < 1 jaar (kortlopend)	146	35 < 1 jaar
0% - 2%	31 van 1 tot 5 jaar	348	65 van 1 tot 5 jaar
2% - 3%	3 van 5 tot 10 jaar	322	44 van 5 tot 10 jaar
3% - 4%	252 van 10 tot 15 jaar	69	27 van 10 tot 15 jaar
4% - 5%	645 van 15 tot 20 jaar	64	29 van 15 tot 20 jaar
5% - 6%	243 > 20 jaar	784	91 > 20 jaar
> 6%	13		
	1.732	1.733	291
			193

\* afgedekt via derivaten

\*\* excl. roll over leningen

Onder de overige langlopende schulden worden waarborgsommen verantwoord. Deze worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders inzake bedrijfsruimtes en garages ontvangen en dienen als zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

### Kortlopende schulden (10)

#### Schulden aan kredietinstellingen (10.1)

	2010	2009
Aflossingen leningen in volgend boekjaar	146.444	115.750

De aflossingen leningen in volgend boekjaar betreft de aflossingsverplichting in 2011 c.q. 2010.

#### Schulden aan leveranciers (10.2)

	2010	2009
Crediteuren algemeen	27.458	26.204
Crediteuren overheidslichamen	523	485
Totaal schulden aan leveranciers	27.981	26.689

<b>Belastingen en premies sociale verzekering (10.3)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Omzetbelasting	6.612	8.520
Loonbelasting	1.646	2.717
Vennootschapsbelasting	17.725	14.465
Totaal belastingen en premies sociale verzekering	<u>25.983</u>	<u>25.702</u>
<b>Overige schulden (10.4)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nog te verrekenen servicekosten met huurders	2.779	1.250
Overige schulden	239	29
Totaal overige schulden	<u>3.018</u>	<u>1.279</u>
<b>Overlopende passiva (10.5)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Niet vervallen rente op leningen	29.611	30.648
Vooruitontvangen huren	4.786	4.091
Restant verlofuren	1.127	1.016
Nog te ontvangen facturen dagelijks onderhoud	4.013	7.994
Overige overlopende passiva	3.582	17.907
Totaal overlopende passiva	<u>43.119</u>	<u>61.656</u>

#### Financiële instrumenten

Portaal maakt gebruik van financiële derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Stichting Portaal interestderivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente." Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past Portaal met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

#### Kostprijs-hedge-accounting:

- **Beleid ter beheersing financiële risico's:**  
Centraal in het treasurybeleid staat het streven om de duration van de leningenportefeuille zoveel mogelijk af te stemmen op de duration van het bezit om zo de rentegevoeligheid te verminderen. Hierbij wordt een scheiding gemaakt tussen funding en renterisico management. Daarbij wenst Portaal het renterisico te beheersen, zodat deze binnen de normen van WSW blijft.
- **Hedge strategie:**  
Met behulp van derivaten worden wijzigingen in reële waarde of te betalen rente afgedekt.
- **Hedged risico:**  
Portaal dekt het risico af van wijzigingen in kasstromen voortvloeiende uit rentebetalingen van huidige of toekomstige leningen of van wijzigingen in de reële waarde van huidige of toekomstige leningen.
- **Hedge instrumenten:**  
Portaal maakt gebruik van de volgende categorieën derivaten – al dan niet gecombineerd – om het renterisico te hedgen:
  - Interest rate swaps
  - Gestructureerde rente-afspraken
  - Overige derivaten (zoals caps en floors)
De gestructureerde rente-afspraken zijn rente-afspraken waarbij de te betalen rente gedurende de looptijd kan variëren afhankelijk van de ontwikkeling van onderliggende rentes of een index. Deze derivaten zijn allen gemaximeerd. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten van het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan.

De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is per ultimo 2010 € 128 miljoen negatief. Ultimo 2009 bedroeg de marktwaarde € 80 miljoen negatief. De marktwaarde-ontwikkeling wordt periodiek gemonitord.

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2010 als volgt verdeeld in nominale waarde en marktwaarde:

(* € 1 miljoen)	Nominaal	Marktwaarde
Interest rate swaps	682	-28
Gestructureerde rente-afspraken	150	-45
Overig	450	-37
Totaal	1.282	-120

De derivaten starten nominaal als volgt in tijd:

(* € 1 miljoen)	Reeds lopend	t/m 2015	Na 2015
Interest rate swaps	332	225	125
Gestructureerde rente-afspraken	150	0	0
Overig	100	350	0
Totaal	582	575	125

Van de derivaten die in de toekomst starten, heeft € 375 miljoen betrekking op nog aan te trekken leningen voor de herfinanciering van aflopende leningen.

#### Kredietrisico

Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht het kredietrisico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating), zoals opgenomen in het Treasury Statuut. Tenslotte is afgesproken om door wederzijdse verrekening van marktwaarden het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken.

#### Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Portaal en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Portaal heeft inmiddels op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening courant faciliteiten beschikbaar. Ook worden door Portaal flexibele financieringsarrangementen afgesproken, waarbij gedurende de eerste paar jaren financiering kan worden opgenomen al naar gelang de behoefte.

#### Renterisico

Portaal loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Portaal risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Portaal risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft de toegelaten instelling interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

#### Valutarisico

Portaal doet conform het treasury statuut alleen transacties in euro's en loopt derhalve geen valutarisico's.

#### Marktwaarde

De marktwaarde van de meeste in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, effecten, liquide middelen en schulden, benadert de boekwaarde ervan (tijdelijke verschillen tussen de gehanteerde discountingsvoet en de actuele marktrente worden door middel van een rentabiliteitswaardecorrectie meegenomen bij de bepaling van de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie). Portaal beheerst het marktrisico op effecten door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

## 2.4.4 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt Stichting Portaal goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

### Verkochte woningen

Op de balansdatum zijn 87 woningen voorlopig verkocht. De verkoopwaarde van deze woningen bedraagt € 12,6 miljoen. De overeenkomsten zijn nog niet bij de notaris gepasseerd.

### Verplichtingen

Ultimo 2010 zijn de volgende verplichtingen aangegaan:

	<b>Totaalbedrag</b>	<b>&lt; 1 jaar</b>
• Huur van panden	€ 1,6 miljoen	€ 0,5 miljoen
• Investerings in renovatie / nieuwbouw van huurwoningen	€ 110,9 miljoen	*
• Investerings in nieuwbouw van koopwoningen	€ 22,3 miljoen	*
• Uitgaven onderhoud en verbeteringen	€ 3,6 miljoen	€ 3,6 miljoen
• Lease wagenpark / inventaris	€ 2,5 miljoen	€ 1,2 miljoen
• Automatisering / telefonie	€ 3,9 miljoen	€ 1,1 miljoen

\* looptijd verplichting is afhankelijk van de projectvoortgang.

### Erfpacht verplichtingen

In Utrecht en Arnhem zijn erfpachtverplichtingen aangegaan, die jaarlijks circa € 0,5 miljoen bedragen. De erfpachtverplichtingen in Utrecht zijn aflopend tot het jaar 2026.

### Garantstelling DIGH

Portaal heeft in samenwerking met corporaties in de gemeente Utrecht en Leiden financiële steun verleend in de vorm van het borgen van leningen op basis van de DIGH-constructie (Dutch International Guarantees for Housing). Ondersteuning wordt geboden aan het project "Met Vereende Krachten" in León in Nicaragua. Het deel waarvoor Portaal borg staat is € 372.456. Deze borgstelling loopt tot 2019.

### Zekerheden

Ultimo 2010 zijn de volgende zekerheden door Stichting Portaal aan derden afgegeven: bankgaranties ter waarde van € 0,8 miljoen, een hypotheek ter waarde van € 0,7 miljoen, een garantstelling aan de gemeente Leiden ter waarde van € 7,5 miljoen in het kader van het project Nieuw Leyden. Ten slotte heeft Portaal samen met Mitros en de gemeente Utrecht een derdenhypotheek afgegeven ter waarde van € 12 miljoen in het kader van de (her)ontwikkeling van het gebied As Kanaleneiland.

Ontvangen zijn per ultimo 2010 de volgende zekerheden: bankgaranties ter waarde van € 14,6 miljoen en hypotheek ter waarde van € 11,4 miljoen.

### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Ultimo 2010 heeft Portaal een obligo uitstaan ten bedrage van € 58,3 miljoen uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen.

## **Rente-afspraken leningen / Financiële instrumenten**

In het kader van renterisicomanagement maakt Portaal gebruik van financiële instrumenten, namelijk rentederivaten. Ultimo 2010 heeft Portaal een portefeuille van rentederivaten met een onderliggende waarde van in totaal € 1.558 miljoen. Hiervan betreft € 700 miljoen afspraken die een startdatum hebben in de komende jaren (2011 – 2021). Op basis van de geplande financieringsbehoefte heeft Portaal reeds afspraken gemaakt over in de komende jaren aan te trekken leningen. Zo zal in 2011 € 150 miljoen aan langlopende leningen worden gestort, waarvan een deel de eerste twee jaar variabel kan worden opgenomen.

## **Vogelaarwijken**

In Arnhem, Utrecht, Amersfoort en Nijmegen heeft Portaal uitvoeringsovereenkomsten afgesloten met gemeenten en andere corporaties in het kader van Vogelaarwijken. Daarin zijn afspraken gemaakt over uit te voeren activiteiten en projecten in de periode tot en met 2011. In 2008 heeft Portaal met de gemeente Arnhem en twee andere corporaties een 10-jarig convenant ondertekend voor de vier Arnhemse Vogelaarwijken.

In 2011 zijn voor bijna € 20 miljoen aan uitgaven gepland in de Vogelaarwijken die voor rekening komen van Portaal. De uitgaven vinden gedeeltelijk plaats onder de voorwaarde dat ook projectsteun wordt ontvangen. Grofweg gaat het hier om 30% van de uitgaven. Vanwege de onzekerheid rondom de ontvangst van projectsteun over projecten 2010 is deze projectsteun – behalve voor Amersfoort – nog niet als opbrengst verantwoord.

## **Prestatie-afspraken/ ontwikkeling projecten**

Portaal heeft met een aantal gemeenten (meerjarige) prestatie-afspraken – te weten Amersfoort, Soest, Leiden, Nijmegen, Utrecht, Maarssen en Nieuwegein – gemaakt waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen. Ook heeft Portaal in het kader van nog te ontwikkelen woningen overeenkomsten afgesloten met gemeenten en/of bouwbedrijven. Portaal heeft zich vastgelegd om deze huur- en/of koopwoningen te ontwikkelen en af te nemen, waarbij het risico in enkele gevallen wordt gedeeld met andere corporaties en/of bouwbedrijven.

## **Stichting de Glazen Lift**

De in 2008 opgerichte stichting de Glazen Lift behartigt de belangen van toegelaten instellingen en/of hun verbindingen die schade en/of enig nadeel hebben ondervonden als gevolg van het door de Europese Commissie bij beschikking vastgestelde kartel “liften en roltrappen”. Portaal heeft de claim en de mogelijk hieruit voortvloeiende vordering die zij heeft op de deelnemers van het liftkartel aan de stichting overgedragen. Indien in de toekomst de claim van de Glazen Lift wordt gehonoreerd heeft Portaal op basis van haar participatie in de stichting recht op een evenredig deel van de toegekende claim.

## **Aansprakelijkheidsverplichtingen**

De toegelaten instelling draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend vennoot in commanditaire vennootschappen. Daarnaast is de toegelaten instelling commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapsovereenkomst.

## **Claims**

Tegen de toegelaten instelling zijn diverse claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt – mede op grond van ingewonnen juridisch advies – aangenomen dat deze geen materiële invloed van betekenis zal hebben op de geconsolideerde financiële positie.

## 2.4.5 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010

### Bedrijfsopbrengsten (11)

<b>Huren (11.1)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Woningen en woongebouwen	271.934	262.262
Onroerende zaken niet zijnde woningen	5.318	8.385
Af: Huurderving wegens leegstand	-4.470	-4.576
Hurderving wegens oninbaarheid	-1.475	-1.176
Totaal huren	<u>271.307</u>	<u>264.895</u>

<b>Vergoedingen (11.2)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vergoedingen goederen, leveringen en diensten	17.054	18.517
Af: Derving vergoedingen	-369	-448
Totaal vergoedingen	<u>16.685</u>	<u>18.069</u>

Hurderving in % van de huren en vergoedingen	2,15	2,14
Huurachterstand in % van de huren en vergoedingen	<u>1,35</u>	<u>1,38</u>

### Overheidsbijdragen (11.3)

Bijdrage woningaanpassingen	1.102	455
Projectsteun Krachtwijken 2008	1.176	1.202
Projectsteun Krachtwijken 2009	680	1.602
Projectsteun Krachtwijken 2010	625	0
Totaal overheidsbijdragen	<u>3.583</u>	<u>3.259</u>

### Verkoop onroerende zaken (11.4)

<b>Resultaat verkopen bestaand bezit</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	53.646	52.722
Af: Verkoopkosten	-2.324	-2.284
Af: Boekwaarde bestaand bezit	-8.591	-7.106
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>42.731</u>	<u>43.332</u>
Afrekening erfpacht	-842	-464
Totaal resultaat verkopen bestaand bezit	<u>41.889</u>	<u>42.868</u>

<b>Opbrengsten verkopen nieuwbouw koopwoningen</b>	<u>15.605</u>	<u>18.775</u>
Totaal verkoop onroerende zaken	<u>57.494</u>	<u>61.643</u>

Aantal verkochte eenheden bestaand bezit	418
Aantal opgeleverde eenheden koopprojecten	118

<b>Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf (11.5)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Geactiveerde productie t.b.v. het eigen bedrijf	7.089	7.255
<b>Overige bedrijfsopbrengsten (11.6)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Doorberekende kosten algemeen beheer aan derden	2.321	2.370
Administratieve vergoeding contracttekenaars	248	158
Administratiekosten tlv de levering van goederen en diensten	476	416
Servicekosten huismeester	270	365
Diversen overige bedrijfsopbrengsten	4.135	1.913
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	7.450	5.222
<b>Bedrijfslasten (12)</b>		
<b>Kosten uitbesteed werk (12.1)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Kosten uitbesteed werk onderhanden projecten	15.245	18.336
<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa (12.2)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Onroerende zaken in exploitatie	80.493	35.895
Onroerende zaken in ontwikkeling	1.295	450
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.730	3.444
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	84.518	39.789
<b>Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (12.3)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vrijval respectievelijk dotatie voorziening ORT	-5.949	5.949
Terugneming waardeverminderingen	-800	-1.124
Diverse voorbereidingskosten projecten i.o.	216	3.620
Afwaardering materiële vaste activa in exploitatie	0	22.817
Terugneming waardeverminderingen materiële vaste activa in exploitatie	-20.969	0
Herwaardering materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	-4.188	544
Afwaardering materiële vaste activa in ontwikkeling	2.499	0
Dotatie voorziening projecten in haalbaarheids- en initiatiefase	1.601	0
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-27.590	31.806
<b>Erfpacht (12.4)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Gemeente Utrecht	533	357
Gemeente Arnhem	20	19
Totaal erfpacht	553	376
<b>Lonen en salarissen (12.5)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Bruto lonen en salarissen plus toeslagen	38.199	35.503
Ontvangen ziekengeld	-390	-370
Totaal lonen en salarissen	37.809	35.133

<b>Sociale lasten (12.6)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Sociale lasten	4.823	4.073
Bijdrage ziektekosten	1.558	1.456
Totaal sociale lasten	<u>6.381</u>	<u>5.529</u>

<b>Pensioenlasten (12.7)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Premies pensioenfonds	<u>6.091</u>	<u>5.892</u>

#### **Personeelsbestand**

GEDURENDE HET BOEKJAAR 2010 BEDROEG HET GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS IN DE GROEP, OMGEREKEND NAAR VOLLEDIGE MENSJAREN 863 (2009: 817) DEZE PERSONEELSONMANG IS ALS VOLGT ONDER TE VERDELLEN NAAR VERSCHILLENDE PERSONEELSCATEGORIEËN:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Management	65	65
Exploitatie	468	439
Projectontwikkeling	57	49
Administratie	72	66
Overige	201	198
Totaal	<u>863</u>	<u>817</u>

Alle personeelsleden zijn werkzaam in Nederland.

<b>Lasten onderhoud (12.8)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Planmatig onderhoud	31.091	35.877
Contractonderhoud	5.824	6.476
Interieuronderhoud	-163	5.825
Mutatieonderhoud	1.244	-1.447
Reparatieonderhoud	2.851	4.695
Aanpassingen bestaand bezit	6.789	13.178
Kosten gewijzigde regelgeving	4.047	6.006
Overige lasten onderhoud	1.074	4.086
Totaal lasten onderhoud	<u>52.757</u>	<u>74.696</u>

<b>Overige waardeveranderingen vlottende activa (12.9)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Afwaardering voorraad onverkochte woningen en grondposities	16.440	0
Afwaardering voorraad onderhanden werk	1.467	1.886
	<u>17.907</u>	<u>1.886</u>

<b>Overige bedrijfslasten (12.10)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Overige personeelskosten	7.754	9.188
Huisvestingskosten	3.033	3.056
Automatiseringskosten	2.620	1.988
Advieskosten	2.465	2.249
Kantoorkosten	3.695	3.217
Belastingen	17.841	18.230
Verzekeringen	1.203	948
Kosten overige goederen, leveringen en diensten	17.134	17.637
Kosten leefbaarheid	8.369	9.791
Ondersteuning Centrada	1.380	2.070
Diverse overige bedrijfslasten	24.416	21.963
Totaal overige bedrijfslasten	<u>89.910</u>	<u>90.337</u>

### **Financiële baten en lasten (13)**

<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (13.1)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Rente rekening courant en deposito's	647	481
Rente te vorderen BWS-subsidie	176	269
Overige rentebaten	576	1.008
Totaal rentebaten	<u>1.399</u>	<u>1.758</u>

<b>Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten (13.2)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Mutaties terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-472	833

<b>Opbrengsten financiële vaste activa en effecten (13.3)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Rente vergoedingen leningen u.g.	11.481	10.903
Dividend	0	19
Totaal opbrengsten financiële vaste activa	<u>11.481</u>	<u>10.922</u>

<b>Rentelasten en soortgelijke kosten (13.4)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen overheid en kredietinstellingen	55.492	58.415
- Resultaten SWAP	13.168	5.970
<i>Rente kortlopende schulden:</i>		
- Kredietinstellingen	51	6
- Overige schulden	193	266
- WSW Disagio	201	92
Totaal rentelasten	<u>69.105</u>	<u>64.749</u>

## Vennootschapsbelasting (14)

<b>Te betalen vennootschapsbelasting</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Acute vennootschapsbelasting (lasten)		
- 2006	0	-81
- 2007	0	27
- 2008	2.409	3.048
- 2009	0	-4.913
- 2010	-5.787	0
	<u>-3.378</u>	<u>-1.919</u>
Latente vennootschapsbelasting (baten)		
- 2008	0	655
- 2009	0	5.856
- 2010	3.976	0
	<u>3.976</u>	<u>0</u>
Vennootschapsbelasting verantwoord in de winst- en verliesrekening	<u>598</u>	<u>4.592</u>

De latente vennootschapsbelasting is veroorzaakt door een verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van onroerende zaken in exploitatie.

### **Commercieel resultaat voor VPB** **23.414**

*Effectief VPB tarief bedraagt 24,7%*

Af:

- Winst verkoop bestaand bezit	41.889	
- Resultaat verkoop nieuwbouw	6.401	
- Waardeverandering MVA	15.560	
- Projectsteun	2.482	
- Lasten onderhoud/verbeteringen	9.284	
- Pro rata 2005-2007	1.027	
- Fiscaal agio LUG	3.930	
- Waardeverandering MVA Portaalnet	800	
- Energie-investeringsaftrek (EIA)	3.333	
- Fiscale Afschrijving goodwill VOC	340	
Totaal Af:	<u>85.046</u>	

Bij:

- Afschrijving i.v.m. bodemwaarde	79.999	
- Gemengde kosten	167	
- Geactiveerde rente	1.655	
- Vrijval fiscaal (dis)agio LOG	1.713	
- Afschrijving deelnemingen (geen fiscale kosten)	751	
- Resultaat deelnemingen	84	
Totaal Bij:	<u>84.369</u>	

### **Fiscaal resultaat:**

**22.737**

- Tarief tot € 200.000 20,0%	40	
- Tarief vanaf € 200.000 25,5%	5.747	
	<u>5.787</u>	

### **Te betalen vennootschapsbelasting over 2010**

**5.787**

Bij de berekening is geen rekening gehouden met de toepassing van de herbestedingsreserve. In de aangifte 2008 heeft Portaal ervoor gekozen om de herbestedingsreserve toe te passen en zal dit ook doen voor de jaren 2009 en volgende.

Toepassing van de herbestedingsreserve leidt per jaar tot een vpb-last van € 0 omdat het volledige belastbare resultaat in deze reserve wordt gestort. In het kader van het metatoezicht heeft de belastingdienst echter aangegeven dat zij de toepassing van de herbestedingsreserve niet zullen accepteren en dit punt uitgeprocedeerd zal moeten worden. Omdat de kans aanwezig is dat de herbestedingsreserve uiteindelijk niet mag worden toegepast is ervoor gekozen om de vennootschapsbelasting exclusief toepassing van de herbestedingsreserve in de jaarrekening op te nemen.

<b>Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen (15)</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Resultaat deelneming Portaal Holding BV	89	375
Resultaat aandeel derden	-5	-1
Totaal resultaat deelnemingen	<u>84</u>	<u>374</u>

#### **Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens**

<b>Funcienaam</b>	<b>Voorzitter Raad van Bestuur</b>	<b>Lid Raad van Bestuur</b>
Belastbaar loon 2009	nvt	206.000
Belastbaar loon 2010	171.864	103.969
Pensioen WG+WN bijdragen 2009	nvt	66.000
Pensioen WG+WN bijdragen 2010	63.873	33.019
Ontslagvergoeding 2009	nvt	nvt
Ontslagvergoeding 2010	nvt	193.154
Duur dienstverband	Geheel jaar	t/m 30 juni 2010

## 2.5 Enkelvoudige balans per 31 december 2010

(voor resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>(x € 1.000)</b>	<b>(x € 1.000)</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiële vaste activa (16)</b>		
- Onroerende en roerende zaken in exploitatie (16.1)	1.925.092	1.852.746
- Onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden (16.2)	67.418	51.371
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling (16.3)	170.849	173.426
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (16.4)	28.050	28.615
Totaal materiële vaste activa	<b>2.191.409</b>	<b>2.106.158</b>
<b>Financiële vaste activa (17)</b>		
- Te vorderen BWS-subsidies (17.1)	4.505	6.243
- Deelnemingen in groepsmaatschappijen (17.2)	26	21
- Andere deelnemingen (17.3)	378	378
- Overige effecten (17.4)	86.218	86.494
- Leningen u.g. (17.5)	61.247	60.057
- Latente belastingvorderingen (17.6)	72.192	68.145
- Overige langlopende vorderingen (17.7)	357	315
Totaal financiële vaste activa	<b>224.923</b>	<b>221.653</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.416.332</b>	<b>2.327.811</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>	<b>38.328</b>	<b>33.775</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>1.424</b>	<b>788</b>
<b>Vorderingen</b>		
- Huurdebiteuren	2.759	2.979
- Vorderingen op gemeenten	285	1.957
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.245	3.563
- Overige vorderingen	5.735	4.715
- Overlopende activa	26.105	23.143
Totaal vorderingen	<b>39.129</b>	<b>36.357</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>180.601</b>	<b>127.198</b>
Totaal vlottende activa	<b>259.482</b>	<b>198.118</b>
<b>Totaal ACTIVA</b>	<b>2.675.814</b>	<b>2.525.929</b>

**PASSIVA**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	<b>(x € 1.000)</b>	<b>(x € 1.000)</b>
<b>Eigen vermogen (18)</b>		
- Overige reserves	700.239	690.183
- Resultaat boekjaar	23.836	10.056
Totaal eigen vermogen	<b>724.075</b>	<b>700.239</b>
<b>Vorzieningen (19)</b>		
- Pensioenen	324	315
- Onrendabele investeringen nieuwbouw	0	5.949
- Voorziening deelneming	27.327	26.812
- Overige voorzieningen	6.082	2.090
Totaal voorzieningen	<b>33.733</b>	<b>35.166</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
- Leningen overheid en kredietinstellingen	1.591.510	1.503.647
- Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	66.007	49.976
- Overige langlopende schulden	204	190
Totaal langlopende schulden	<b>1.657.721</b>	<b>1.553.813</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
- Schulden aan groepsmaatschappijen	6.774	3.716
- Schulden aan kredietinstellingen	146.444	115.750
- Schulden aan leveranciers	26.913	25.683
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	24.959	24.440
- Overige schulden	7.158	5.493
- Overlopende passiva	48.037	61.629
Totaal kortlopende schulden	<b>260.285</b>	<b>236.711</b>
<b>Totaal PASSIVA</b>	<b>2.675.814</b>	<b>2.525.929</b>

Noot

Waar nodig zijn omwille van de vergelijkbaarheid de vergelijkende cijfers over 2009 aangepast. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening onder het hoofd Algemeen.

## 2.6 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010

	2010 (x € 1.000)	2009 (x € 1.000)
<b>Bedrijfsopbrengsten (20)</b>		
- Huren	270.240	263.775
- Vergoedingen	16.667	18.053
- Overheidsbijdragen	3.583	3.259
- Verkoop onroerende zaken	57.482	61.625
- Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	7.075	7.237
- Overige bedrijfsopbrengsten (19.1)	2.291	2.403
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>357.338</u>	<u>356.352</u>
<b>Bedrijfslasten (21)</b>		
- Kosten uitbesteed werk	15.245	18.336
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	81.631	38.085
- Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-27.151	32.930
- Erfpacht	547	375
- Lonen en salarissen	30.893	29.403
- Sociale lasten	4.121	3.789
- Pensioenlasten	6.091	5.892
- Lasten onderhoud (20.1)	80.993	98.177
- Waardeveranderingen van vlottende activa	18.268	1.886
- Overige bedrijfslasten (20.2)	68.645	73.270
Totaal bedrijfslasten	<u>279.283</u>	<u>302.143</u>
<b>Saldo uit operationele bedrijfsuitoefening</b>	<b>78.055</b>	<b>54.209</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	929	3.710
- Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-472	833
- Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	11.481	10.922
- Rentelasten en soortgelijke kosten	66.772	64.749
Totaal financiële baten en lasten	<u>-54.834</u>	<u>-49.284</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>23.221</b>	<b>4.925</b>
Vennootschapsbelasting	1.379	3.806
Aandeel in resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen	-764	1.325
<b>Nettoresultaat</b>	<u><b>23.836</b></u>	<u><b>10.056</b></u>

Noot

Waar nodig zijn omwille van de vergelijkbaarheid de vergelijkende cijfers over 2009 aangepast. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de geconsolideerde jaarrekening onder het hoofd Algemeen.

## 2.7 Toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening 2010

### 2.7.1 Algemeen

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

### 2.7.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening, met uitzondering van het volgende:

#### **Wettelijke reserve deelnemingen**

Er wordt een wettelijke reserve deelnemingen gevormd voor (cumulatieve) winsten of vermogensvermeerderingen waarvan de uitkering niet door de toegelaten instelling kan worden bewerkstelligd.

## 2.7.3 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2010

### ACTIVA ( x € 1.000)

#### Vaste activa

#### Materiële vaste activa (16)

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat :

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie (16.1)	Onroerende en roerende zaken verkocht onder voorwaarden (16.2)	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling (16.3)	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie (16.4)	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2010</b>					
Verrijingsprijzen	2.441.337	39.954	178.350	60.795	2.722.574
Herwaardering	0	12.292	0	0	5.850
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-588.591	-875	-4.924	-32.180	-622.266
Boekwaarden per 1 januari 2010	<u>1.852.746</u>	<u>51.371</u>	<u>173.426</u>	<u>28.615</u>	<u>2.106.158</u>
<b>Mutaties 2010</b>					
Investeringen	12.419	360	145.168	1.166	159.113
Desinvesteringen verkrijgingsprijs	-13.406	0	0	0	-13.406
Desinvesteringen afschrijvingen	4.320	0	448	0	4.768
Bijdragen	-393	0	-4.252	-5	-4.650
Afschrijvingen	-79.905	0	0	-1.726	-81.631
Waardevermeerderingen & - verminderingen	20.969	108	-4.101	0	16.976
Waardemutatie verkoop onder voorwaarden	0	4.081	0	0	4.081
Overboeking activa kostprijs	128.342	14.927	-143.269	0	0
Overboeking activa cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	-3.429	3.429	0	0
Totaal mutaties	<u>72.346</u>	<u>16.047</u>	<u>-2.577</u>	<u>-565</u>	<u>85.251</u>
<b>Stand per 31 december 2010</b>					
Verrijingsprijzen	2.568.299	55.241	175.997	61.956	2.861.493
Herwaardering	0	16.373	0	0	16.373
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-643.207	-4.196	-5.148	-33.906	-686.457
Boekwaarden per 31 december 2010	<u>1.925.092</u>	<u>67.418</u>	<u>170.849</u>	<u>28.050</u>	<u>2.191.409</u>

## Financiële vaste activa (17)

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het volgende schema samengevat :

	Te vorderen BWS- subsidies (17.1)	Deeln. in groepsmaat- schappijen (17.2)	Andere Deelne- mingen (17.3)	Overige effecten (17.4)	Leningen u.g. (17.5)	Latente belasting- vorderin- gen (17.6)	Overige langlo- pende vorde- ringen (17.7)	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2010</b>	6.243	21	378	86.494	60.057	68.145	315	221.653
<b>Mutaties 2010</b>								
Toevoegingen	1.173	5	0	0	433	10.032	42	11.685
Toevoeging rente	0	0	0	0	2.002	0	0	2.002
Ontvangen bijdrage	-2.911	0	0	0	0	0	0	-2.911
Afloop / Aflossing	0	0	0	-276	-1.245	-5.985	0	-7.506
Totaal mutaties	-1.738	5	0	-276	1.190	4.047	42	3.270
<b>Stand per 31 december 2010</b>	<b>4.505</b>	<b>26</b>	<b>378</b>	<b>86.218</b>	<b>61.247</b>	<b>72.192</b>	<b>357</b>	<b>224.923</b>

### **Deelnemingen in groepsmaatschappijen (17.2)**

*De deelnemingen (volledig opgenomen in de consolidatie) betreffen:*

	<i>Belang</i>	<i>Vestigingsplaats</i>
- Portaal Holding BV	100,00%	Baarn
- Portaal Vastgoed Realisatie BV	0,25%	Baarn
- Vastgoed Onderhoud Centrale BV	0,25%	Baarn

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</u>		
Portaal Vastgoed Realisatie BV	1	1
Vastgoed Onderhoud Centrale BV	25	20
Totaal deelnemingen	26	21

### Andere deelnemingen (17.3)

De deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie) betreffen:

	Belang	Vestigingsplaats
- BV Woonwagenexploitatie Utrecht	24,00%	Utrecht
- CV De Witte Vrouwe	7,14%	Utrecht
- Woningnet NV	5,60%	Utrecht
- ColonnadeDuhaf BV	4,67%	Amsterdam
- Portaal Vastgoed Realisatie BV	0,25%	Baarn
- Vastgoed Onderhoud Centrale BV	0,25%	Baarn

De andere deelnemingen van Stichting Portaal zijn als volgt gewaardeerd:	2010	2009
BV Woonwagenexploitatie	4	4
CV De Witte Vrouwe	146	146
Woningnet NV	228	228
Totaal deelnemingen	<u>378</u>	<u>378</u>

Deelnemingen met een negatief eigen vermogen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

### Overige effecten (17.4)

De marktwaarde van de overige effecten is gelijk aan de boekwaarde. De waarde per balansdatum bedraagt € 86,2 miljoen (2009: € 86,5 miljoen).

### Leningen u.g. (17.5)

Het betreft de volgende categorieën leningen:	2010	2009
Leningen derden	8.660	8.241
Leningen aan Portaal gelieerde partijen	52.385	51.221
Diverse leningen	202	595
Totaal leningen u.g.	<u>61.247</u>	<u>60.057</u>

Het betreft 27 leningen met een rentepercentage variërend van 0 tot 8% met een looptijd van 2010 tot 2050. Het kortlopend deel van de langlopende effecten en leningen u.g. bedraagt € 29,8 miljoen (2009: € 104,6 miljoen).

### PASSIVA ( x € 1.000)

#### Eigen vermogen (18)

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	Overige reserves (18.1)	Resultaat boekjaar (18.2)	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2010</b>	<u>690.183</u>	<u>10.056</u>	<u>700.239</u>
<b>Mutaties boekjaar:</b>			
Winstverdeling vorig boekjaar	10.056	-10.056	0
Resultaat boekjaar	0	23.836	23.836
Totaal mutaties	10.056	13.780	23.836
<b>Stand per 31 december 2010</b>	<u>700.239</u>	<u>23.836</u>	<u>724.075</u>

<b>Aansluiting geconsolideerd groepsvermogen met het enkelvoudige eigen vermogen</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Groepsvermogen	736.217	712.188
In consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-12.123	-11.930
Minderheidsbelang derden in deelneming	-19	-19
Eigen vermogen	<u>724.075</u>	<u>700.239</u>
Groepsresultaat	24.012	10.293
Resultaat van de in de consolidatie opgenomen belangen die geen deelneming vormen	-174	-193
Mutatie in minderheidsbelang derden in deelneming	-2	-44
Resultaat	<u>23.836</u>	<u>10.056</u>

### Voorzieningen (19)

De mutaties in de voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat:

	<b>Pensioenen</b>	<b>Onrendabele investeringen nieuwbouw</b>	<b>Voorziening deelneming (19.1)</b>	<b>Overige voorzieningen</b>	<b>Totaal</b>
<b>1 januari 2010</b>	315	5.949	26.812	2.090	35.166
<b>Mutaties boekjaar</b>					
Toevoegingen	9	0	515	4.000	4.524
Onttrekkingen/vrijval	0	-5.949	0	-8	-5.957
Overige mutaties	0	0	0	0	0
Totaal Mutaties	9	-5.949	515	3.992	-1.433
<b>31 december 2010</b>	324	0	27.327	6.082	33.733

### Voorziening deelnemingen (19.1)

<i>De deelneming met een negatief eigen vermogen betreft:</i>	<i>Belang</i>	<i>Vestigingsplaats</i>
- Portaal Holding BV	100%	Baarn

## *2.7.4 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen*

Zie hoofdstuk 2.4.4 Geconsolideerde niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. Hieronder worden de afwijkende posten genoemd.

### **Huurverplichtingen**

Ultimo 2010 is Portaal voor € 0,2 miljoen aan huurverplichtingen aangegaan met gelieerde partijen.

### **Zekerheden**

Ultimo 2010 zijn de volgende zekerheden door Stichting Portaal aan gelieerde partijen afgegeven: bankgaranties ter waarde van € 0,4 miljoen en financierings- en rekening courantfaciliteiten van in totaal € 13,8 miljoen.

Ontvangen zijn per ultimo 2010 de volgende zekerheden van gelieerde partijen: bankgaranties ter waarde van € 0,2 miljoen en een pandrecht ter waarde van € 1,9 miljoen.

### **Fiscale eenheid omzetbelasting**

Stichting Portaal maakt tezamen met Portaal Holding B.V., Portaal Onroerend Goed Beheer B.V., Vastgoed Onderhoud Centrale B.V., Portaal Vastgoed Realisatie B.V., Portaal Monumenten Beheer B.V., Portaal Kanaleneiland B.V. deel uit van een fiscale eenheid voor de heffing van de omzetbelasting. Stichting Portaal is hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid.

### **Fiscale eenheid vennootschapsbelasting**

Sinds 1 januari 2008 maakt Stichting Portaal samen met Portaal Holding B.V., Portaal Onroerend Goed Beheer B.V., Portaal Vastgoed Realisatie B.V., Ontwikkeling Onroerend Goed B.V., Binnenstad Etage Ontwikkeling B.V., PortaalNet B.V., Portaal Participaties B.V., Portaal Monumenten Beheer B.V., Portaal Nieuw Leyden B.V., De Rendant B.V., Portaal Kanaleneiland B.V. en VOC B.V. deel uit van een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting. Stichting Portaal is hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid.

## 2.7.5 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2010

### WINST- EN VERLIESREKENING

#### Bedrijfsopbrengsten (20)

Overige bedrijfsopbrengsten (20.1)	2010	2009
Doorberekende kosten algemeen beheer aan derden	1.306	1.434
Administratieve vergoeding contracttekenaars	248	158
Administratiekosten tlv de levering van goederen en diensten	476	415
Servicekosten huismeester	270	365
Diversen overige bedrijfsopbrengsten	-9	31
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>2.291</u>	<u>2.403</u>

#### Bedrijfslasten (21)

Lasten onderhoud (21.1)	2010	2009
Planmatig onderhoud	35.669	35.947
Contractonderhoud	5.824	6.476
Interieuronderhoud	42	10.313
Mutatieonderhoud	11.162	5.435
Reparatieonderhoud	15.467	15.609
Aanpassingen bestaand bezit	7.491	13.656
Kosten gewijzigde regelgeving	4.202	6.006
Overige lasten onderhoud	1.136	4.735
Totaal lasten onderhoud	<u>80.993</u>	<u>98.177</u>

Overige bedrijfslasten (21.2)	2010	2009
Overige personeelskosten	6.328	9.123
Huisvestingskosten	2.530	2.709
Automatiseringskosten	2.363	1.927
Advieskosten	2.465	2.249
Kantoorkosten	2.968	3.184
Belastingen	17.841	18.230
Verzekeringen	1.203	948
Kosten overige goederen, leveringen en diensten	17.134	17.637
Kosten leefbaarheid	8.320	9.674
Ondersteuning Centrada	1.380	2.070
Diverse overige bedrijfslasten	6.113	5.519
Totaal overige bedrijfslasten	<u>68.645</u>	<u>73.270</u>

### Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van de accountants zijn ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	<b>KPMG</b>	<b>Deloitte</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
- onderzoek jaarrekening	105.994	0	105.994	153.100
- andere controleopdrachten	3.094	1.309	4.403	12.600
- adviesdiensten op fiscaal terrein	0	55.225	55.225	126.400
- andere niet-controlediensten	2.380	12.260	14.640	4.900
Totaal	<u>111.468</u>	<u>68.794</u>	<u>180.262</u>	<u>297.000</u>

### Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383, lid 1, BW, is in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en groepsmaatschappijen gekomen voor

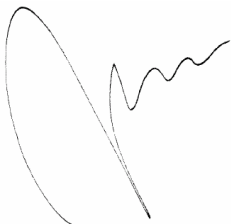
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Bestuurders en voormalig bestuurders	661.140	577.500
Commissarissen en voormalige commissarissen	<u>139.300</u>	<u>137.400</u>
Totaal	<u>800.440</u>	<u>714.900</u>

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:		
Voorzitter	24.000	24.000
Vice-voorzitter	24.000	28.600
Overige leden	<u>91.300</u>	<u>84.800</u>
Totaal	<u>139.300</u>	<u>137.400</u>

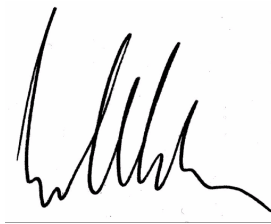
Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties door de toegelaten instelling aan de bestuurders en commissarissen verstrekt.

## Ondertekening

Raad van Bestuur Stichting Portaal,



ir. L.H. Keijts  
Voorzitter Raad van Bestuur



drs. D.J. van der Zeep RC  
Lid Raad van Bestuur

Baarn, 9 mei 2011.

De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met deze stukken en heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2010 goedgekeurd, welke vaststelling overeenkomstig de statuten heeft geresulteerd in een afzonderlijk besluit tot het verlenen van decharge aan de Raad van Bestuur over het gevoerde beleid 2010.

Raad van Commissarissen,



drs. M.E. Rompa  
Voorzitter RvC



ir. R.J. Sirre  
Vice-voorzitter RvC



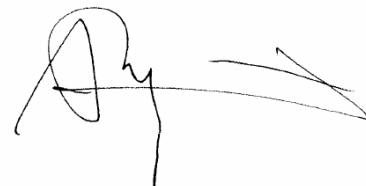
drs. R.J. van Gulp  
Lid RvC



mr. I.P.A. van Heijst  
Lid RvC



drs. M.B.T. Molenaar  
Lid RvC



drs. A.M.J. Rijckenberg  
Lid RvC



Dhr L.C. van de Kieft  
Lid RvC

## **3 Overige gegevens**

### **3.1 Controleverklaring**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### **3.2 Statutaire bepaling inzake resultaatbestemming.**

In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

### **3.3 Voorstel resultaatbestemming**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2010 ten bedrage van € 23,8 miljoen geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

### **3.4 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die hier vermeld dienen te worden.

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Aan: de Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen van Stichting Portaal

### **Verklaring betreffende de jaarrekening**

Wij hebben de in dit verslag, op pagina 7 tot en met 50, opgenomen jaarrekening 2010 van Stichting Portaal te Baarn gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2010, de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2010 en het geconsolideerde kasstroomoverzicht met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### ***Verantwoordelijkheid van het bestuur***

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### ***Verantwoordelijkheid van de accountant***

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

### ***Oordeel***

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Portaal per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

## **Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, onderdeel a, van het Besluit beheer sociale-huursector melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04, MG 2008-03 en MG 2010-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Rotterdam, 9 mei 2011

KPMG ACCOUNTANTS N.V.

M.A. Noorlander RA