

9

Geconsolideerde

jaarrekening

9.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2014

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA		
1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.513	2.229
	4.513	2.229
1.2 Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	76.671	68.268
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.283.831	1.206.754
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.556	39.045
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.405	6.102
	1.424.463	1.320.169
1.3 Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	2.813	6.697
Leningen u/g	322	550
Overige effecten	-	-
	3.135	7.247
<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.432.111</i>	<i>1.329.645</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
1.4 Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	50	26
Overige voorraden	64	80
	114	106
<i>Onderhanden projecten</i>	-	-
1.5 Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.051	1.266
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	16	24
Belastingen en premies sociale verzekeringen	698	1.107
Overige vorderingen	515	854
Overlopende activa	274	682
	2.554	3.933
1.6 Liquide middelen	5.800	13.085
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>8.468</i>	<i>17.124</i>
TOTAAL ACTIVA	1.440.579	1.346.769

PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
1.7 Groepsvermogen		
Eigen vermogen	953.832	855.801
<i>Som der groepsvermogen</i>	<i>953.832</i>	<i>855.801</i>
1.8 Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	5.365	12.560
Voorziening latente belastingverplichting	8.865	15.814
Overige voorzieningen	22	687
<i>Som der voorzieningen</i>	<i>14.252</i>	<i>29.061</i>
1.9 Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	20.449	22.158
Schulden/leningen kredietinstellingen	373.627	365.098
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.971	39.365
Overige schulden	-	9
<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>440.047</i>	<i>426.630</i>
1.10 Kortlopende schulden		
Onderhanden projecten	-	-
Schulden aan overheid	1.709	1.671
Schulden aan kredietinstellingen	11.470	15.215
Schulden overige financieringen	-	4
Schulden aan leveranciers	4.443	6.895
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.728	2.429
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	10.098	8.063
<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>32.448</i>	<i>35.277</i>
TOTAAL PASSIVA	1.440.579	1.346.769

9.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2014

(x € 1.000)

	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten		
2.1 Huuropbrengsten	86.411	83.058
2.2 Opbrengsten servicecontracten	4.398	5.070
2.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.047	1.679
2.4 Geactiveerde productie eigen bedrijf	219	237
2.5 Overige bedrijfsopbrengsten	1.391	1.924
	93.466	91.968
Bedrijfslasten		
2.6 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	775	1.105
2.7 Overige waardeverandering (im)materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	1.346	6.129
2.8 Lonen en salarissen	7.073	6.970
2.8 Sociale lasten	1.107	1.050
2.8 Pensioenlasten	1.308	1.303
2.9 Onderhoudslasten	21.498	26.938
2.10 Leefbaarheid	1.130	719
2.11 Lasten servicecontracten	4.398	5.070
2.12 Overige bedrijfslasten	22.165	17.428
	60.800	66.712
Bedrijfsresultaat	32.666	25.256
2.13 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.222	-11.057
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-228	-536
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	111	163
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.802	-16.210
2.16 <i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-15.919</i>	<i>-16.583</i>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	94.969	-2.384
2.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	3.065	-5.269
2.18 Resultaat deelnemingen	-3	34
RESULTAAT NA BELASTINGEN	98.031	-7.619

9.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2014

indirecte methode (x € 1.000)

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2014	2013
Ontvangsten van huurders	90.461	87.869
Ontvangsten van subsidiegevers	75	-
Ontvangsten overige	2.489	1.797
	93.025	89.666
Betalingen aan werknemers	-9.445	-9.295
Betalingen aan leveranciers onderhoud	-19.773	-27.441
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	-5.464	-5.487
Betalingen overige	-23.012	-18.434
	-57.694	-60.657
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>	<i>35.331</i>	<i>29.009</i>
Ontvangen interest	121	110
Ontvangen dividend	-	-
Betaalde interest	-16.219	-16.600
Betaalde winstbelasting	-	-
Overige ontvangsten en uitgaven per saldo	-16.098	-16.490
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>19.233</i>	<i>12.519</i>
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investerings in materiële vaste activa	-3.134	-224
Investerings vastgoedbeleggingen	-40.151	-24.789
Desinvesterings materiële vaste activa	12	-
Desinvesterings vastgoedbeleggingen	13.640	13.192
Investerings in financiële vaste activa	-	-
Desinvesterings financiële vaste activa	-	-
Investerings in immateriële vaste activa	-	-
Desinvesterings immateriële vaste activa	-	-
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>	<i>-29.633</i>	<i>-11.821</i>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	32.000	44.000
Aflossing langlopende schulden	-28.885	-36.377
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	<i>3.115</i>	<i>7.623</i>
<i>Afname/toename geldmiddelen</i>	<i>-7.285</i>	<i>8.321</i>

De afname/toename van de geldmiddelen in boekjaar is als volgt te specificeren:

	2014	2013
Stand per 1 januari	13.085	4.764
Mutaties boekjaar	-7.285	8.321
Stand per 31 december	5.800	13.085

9.4 Algemene toelichting

Algemeen

Woningcorporatie Talis is een stichting met de status van 'Toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woonwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De vestigingsplaatsen zijn Nijmegen en Wijchen. De statutaire vestigingsplaats is Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Groepsverhoudingen

Woningcorporatie Talis bezit 100% van de aandelen van Talis FBI B.V. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Talis wordt hiermee bedoeld Woningcorporatie Talis en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Talis en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Talis. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersoon en vennootschap is:

Volledig geconsolideerd

/ Talis FBI B.V., Nijmegen (100%)

Het beleggen van vermogen is de statutaire doelstelling van Talis FBI B.V. Talis is enige participant in Talis FBI B.V.

Talis heeft daarnaast de volgende verbinding niet meegeconsolideerd:

/ Talis B.V., Nijmegen

Deze verbinding blijft buiten de consolidatie, omdat er sprake is van te verwaarlozen betekenis.

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

Buiten de consolidatie blijft een aantal kleine meerderheidsdeelnemingen die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn.

Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Vanaf de overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van de overgenomen vennootschap opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De overnamedatum is het moment dat overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend op de betreffende vennootschap. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of het equivalent hiervan dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen onderneming vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen.

De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting bepaling bedrijfswaarde. De uitgangspunten voor waardering worden jaarlijks geactualiseerd.

Schattingen

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

9.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Beheer Sociale Huursector, Titel 9 Boek 2 BW en RJ 645 en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Verwezen wordt naar het hoofdstuk schattingswijzigingen.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Zie verder voorzieningen.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen materiële vaste activa noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Talis verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde, indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld.

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

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, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte opbrengst-waarde.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

Algemene uitgangspunten

De algemene uitgangspunten van materiële vaste activa zijn ook van toepassing op vastgoedbeleggingen, tenzij in dit hoofdstuk anders is vermeld.

Afschrijvingen

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Typering

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Talis waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde.

Overige uitgangspunten

De overige uitgangspunten van sociaal vastgoed in exploitatie zijn ook van toepassing op commercieel vastgoed in exploitatie.

Reële waarde

De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. De reële waarde wordt als volgt vastgesteld:

- 1 recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
- 2 recente verkoopopbrengsten van vergelijkbaar vastgoed met correcties voor verschillen in waarde-bepalende factoren van het te waarderen vastgoed en het vergelijkbare vastgoed;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
- 3 minder recente verkoopopbrengsten van vrijwel identiek vastgoed met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de laatste transactiedata;
of (indien deze niet beschikbaar zijn):
- 4 contante waarde van verwachte toekomstige kasstromen.

Bovenstaande waardebepalingen zijn uitgevoerd door externe taxateurs van DTZ Zadelhoff. Jaarlijks wordt circa 1/3 van het bezit getaxeerd, hetgeen betekent dat het bezit minimaal eens per drie jaren getaxeerd wordt.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Talis, zoals lopende huurcontracten. Voor de huurcomponent wordt ervan uitgegaan dat Talis bij mutatie en voortgezette exploitatie de huur vaststelt op de marktconforme huur. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerkosten. Deze kosten liggen over het algemeen lager dan de kosten zoals deze door de woningcorporatie worden gemaakt. Het verschil in kosten wordt veroorzaakt door beleidskeuzes die de corporatie maakt en een vastgoedbelegger niet zou maken.

Talis houdt voor 2015 rekening met een inkomensafhankelijke huurverhoging en vervolgens een gemiddelde huurstijging van 3,5% op basis van de huursombenadering. Hierbij is meegenomen de inkomensafhankelijke huurstijging zoals wettelijk bepaald. In het commercieel vastgoed in exploitatie zijn tevens woongelegenheden opgenomen. Dit zijn woongelegenheden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Volgens het voorliggend wetsvoorstel voor de verhuurderheffing is deze heffing alleen verschuldigd met voor woongelegenheden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Uit dien hoofde is bij de waardering van het commercieel vastgoed geen rekening gehouden met de verhuurderheffing.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Typering

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huur-

prijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Kwalificatie

Het beleid van Talis is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille continu te verversen. Voor het merendeel van het sociale vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Een deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop, een deel voor het maximaliseren van de vraaghuur en een deel voor renovatie en herstructurering gericht op waardeontwikkeling. Daarmee kwalificeert Talis zich als vastgoedbelegger en is de marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH, de basis voor de waardering.

Waarderingsgrondslag

Talis waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. De invulling van deze actuele waarde wordt bepaald met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instelling actief is en de bepalingen zoals opgenomen in het BBSH.

Waarderingsmethode

Bij gebrek aan een actieve markt voor sociaal vastgoed in verhuurde staat of een actieve markt waarvan de waarde van sociaal vastgoed in verhuurde staat kan worden afgeleid, wordt de reële waarde van sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- / De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- / De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- / Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- / Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Gehanteerde werkwijze taxaties

De waarderingsprotocollen zijn opgesteld met inachtneming van het waarderingsprotocol en de uitvoeringsrichtlijnen voor de IPD/AeDex Corporatie Vastgoedindex en zijn uitgevoerd met behulp van de speciaal voor dit doel ontwikkelde IPD/Ortec waarderingssoftware. Voor alle hierbij gehanteerde aannames en uitgangspunten (inclusief de disconteringsvoet) wordt door een externe taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven.

Gehanteerde werkwijze validaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 van de portefeuille sociaal vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door-exploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden, waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde in verhuurde staat', zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt. Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De ingerekende initiële huur betreft de huidige contractuur van het object.

De kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerkosten. VEX normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud en nadere aan het vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten en voorgenomen (onderhouds)beleid worden hierbij niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengsten maximalisatie. Tevens wordt rekening gehouden met de kosten van erfpacht en de te maken splitsingskosten in verband met verkoop. Indien sprake is van een sloopbesluit wordt dit besluit verwerkt indien meer dan 50% van de huurcontracten in het betreffende complex is beëindigd.

De leegwaarde die wordt benut bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object onder aftrek van de te maken kosten voor het verkoop gereedmaken en directe transactiekosten waaronder courtage en provisie. Tevens worden de kosten koper hierbij betrokken.

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit een vast basisdeel dat bestaat uit een 24-maands gemiddelde van de 10-jaars EURO IRS. Op dit tarief komt een opslag waarin risico's tot uiting komen die onder andere betrekking hebben op de algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatie-, segment- en objectspecifieke risico's.

De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. Veroudering is grofweg in drie typen te onderscheiden:

- 1 locatieveroudering;
- 2 economische / markttechnische veroudering;
- 3 technische veroudering.

Veroudering komt tot uiting in de rendementseis (exit yield) die een belegger heeft als hij het bezit aan het einde van de 15-jaars periode wil (ver)kopen. Er wordt dus meer rendement gevraagd dan in jaar 1 van de exploitatieperiode. Uitgangspunt is dan ook dat het Bruto Aanvangs Rendement lager ligt dan de exit yield. Het tweede uitgangspunt is gerelateerd aan de potentie van een object aan het einde van

de 15-jarige exploitatieperiode. Hierbij zijn de mate waarin uitponding van het object heeft plaatsgevonden, de bouwperiode en de locatie van invloed.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van sociaal vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Bepaling bedrijfswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de bestuurder en de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2014 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de volgende uitgangspunten:

- / Voor 2015 is de huurverhoging inkomensafhankelijk en vervolgens tot en met 2017 is 3,5% en daarna 2% (voorgaand jaar 3,5% t/m 2017 en daarna 2%).
- / Jaarlijkse huurderving van gemiddeld 1,50 % (voorgaand jaar: 1,41%).
- / Huurharmonisatie: op basis van de verwachte mutatiegraad per complex, de actuele huur en streefhuur wordt in de bedrijfswaarde rekening gehouden met extra huuropbrengsten. Huurharmonisatie is voor 5 jaar ingerekend. (conform voorgaand jaar).
- / Jaarlijkse stijgingen van de vastgoed gerelateerde variabele lasten bedraagt 2,0% (conform voorgaand jaar).
- / Belastingen en verzekeringen als genormeerd bedrag op basis van realisatie voorgaande jaren (conform voorgaand jaar).
- / Kosten algemeen beheer van € 725,- per verhuureenheid. Dit op basis van toerekenbare kosten aan de kasstroom genererende eenheden (voorgaand jaar: € 762).
- / Genormeerde klachten- en mutatieonderhoudskosten € 390 (bedrijfseconomische interne norm) (voorgaand jaar: € 397,-per woning).
- / Kosten van planmatig groot onderhoud, conform onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 10 jaar, daarna een bedrijfseconomische norm van € 1.040 per verhuureenheid. Voor nieuwbouw vanaf 2007 is de norm € 780. Dit met het oog op de verbeterde kwaliteit van de woningen (conform voorgaand jaar).
- / Een restwaarde op basis van een grondquote van 15% van de leegwaarde. Deze waarde wordt vervolgens geïndexeerd naar het einde van de levensduur verminderd met (genormeerde) sloopkosten en verhuiskostenvergoeding (conform voorgaand jaar).

- / Een disconteringsvoet van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor WSW-geborgde woningen.
- / Een disconteringsvoet van 5,25 % (voorgaand jaar: 5,25%) voor niet-WSW-geborgde woningen, bedrijfsmatige en overige onroerende zaken.
- / Leefbaarheidsuitgaven zijn uitsluitend ingerekend voor zover toerekenbaar aan de kasstroomgenererende eenheden. Voor 2015 is dit op projectniveau beoordeeld en is 50 % van de totale kosten direct toerekenbaar (voorgaand jaar 50%).
- / De periode waarover contant gemaakt wordt loopt parallel met de geschatte resterende levensduur van de complexen (variërend van 50 tot 15 jaar). De minimale levensduur is gesteld op 15 jaar tenzij vanuit planvorming een kortere levensduur gerechtvaardigd is (conform voorgaand jaar).
- / De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde (conform voorgaand jaar).
- / De verhuurderheffing is oneindig ingerekend in de bedrijfswaarde. De tarieven gebaseerd op de WOZ-waarde zijn voor de verschillende jaren), 0,449% (2015), 0,491% (2016), 0,536% (2017 en verder). (conform voorgaand jaar).

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt niet langer rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille en beleggingen. De rentabiliteitswaardecorrectie betrof het tijdelijke verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en beleggingen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het maximale bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, 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.

Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel- of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Talis verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Talis onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- / Verkopen waarbij Talis het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.
- / Verkopen waarbij Talis een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur.
- / Verkopen waarbij Talis een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- / De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;
- / De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- / De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen 3,93% (2013: 3%). Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Talis in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

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

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

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa en vorderingen, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van nominale waarde.

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Vervolgens worden de onder financiële vaste activa opgenomen aandelen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille gewaardeerd tegen reële waarde.

Waardevermeerderingen van deze effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het eigen vermogen verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Indien van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De verwerking van de rentebaten vindt plaats tegen de effectieve-rentemethode. Een eventuele bijzondere waardevermindering wordt verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten en een eventueel (disagio) die zijn toe te rekenen aan deze obligaties worden meegenomen in de eerste waardering en komen via de effectieve rente terecht in de winst-en-verliesrekening.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalings-termijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Talis op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Talis de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde

kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van de onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede de in overeenstemming met de paragraaf toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Vorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Effecten (opgenomen onder vlottende activa)

Voor de waarderings- en resultaatbepalingsgrondslagen van effecten, zie de paragraaf financiële vaste activa. Effecten als onderdeel van de vlottende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan één jaar. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Groepsvermogen en aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto-belang in de betreffende groepsmaatschappijen.

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

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen, die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investerin-

gen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde.

Voorziening pensioenen

Talis heeft één pensioenregeling, de *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties*. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- / Talis heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).
- / De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Talis betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.
- / De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2014 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 114% (2013: 114%). De minimale vereiste dekkingsgraad van SPW bedraagt iets meer dan 104%. Talis heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Talis. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen. Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting verantwoordt in dit jaarverslag de volgende overige voorzieningen:

- / loopbaanbegeleidingsbudget;
- / verevening Hatert;
- / asbestsanering.

Voor nadere informatie verwijzen we naar desbetreffende paragraaf in de toelichting op de balans.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendible /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet.

Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Talis ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Talis maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De verwerkingswijze van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, wordt er door Talis een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Talis past waar mogelijk kostprijs-hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge-relatie, wordt dit door Talis gedocumenteerd. Talis stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie. Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Talis derivaten tegen kostprijs waardeert, omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffektieve deel van de hedge-relatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge-instrument een negatieve reële waarde heeft.

9.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor zelfstandige woningen is de maximale huurverhoging afhankelijk van het huishoudinkomen van de huurder. Voor huishoudens met een inkomen boven € 33.614 is een hogere huurverhoging toegestaan, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen twee inkomenscategorieën. De maximum percentages zijn 4% (inkomen tot € 34.085), 4,5% (inkomen € 34.085-43.062) en 6,5% (inkomen meer dan € 43.062).

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- / vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- / overige overheidsbijdragen.

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

Wijzigingen in voorraad bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van vorderingen in het desbetreffende project. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- / boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- / boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- / netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;
- / netto verkoop opbrengst bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente welke onder de financiële baten en lasten worden opgenomen.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De afschrijvingen op Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gebaseerd op basis van de actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde).

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gevalueerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (Bedrijfslasten)

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Talis heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Lasten onderhoud

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Talis, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Overige bedrijfslasten

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Talis het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Talis integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

9.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasury jaarplan waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de treasury adviescommissie. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Talis dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financierings positie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Wijzigingen RJ290

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Talis zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan de *Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting*. Daarnaast is in het statuut opgenomen dat voor het afsluiten van nieuwe rentederivaten goedkeuring van de Raad van Toezicht vereist is, hetzij met mandaat middels het treasury jaarplan, hetzij met een uitzonderingsvoorstel. Bij voorstellen voor het afsluiten van nieuwe financiële derivaten wordt het type derivaat gemotiveerd en wordt de toegevoegde waarde in vergelijking met traditionele instrumenten aangetoond. Er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Treasury Commissie, waar ook een extern financieel adviseur deel van uitmaakt.

Binnen Talis is functiescheiding aangebracht in de treasury werkzaamheden en is er een onderscheid aangebracht tussen front- en backoffice. De onafhankelijke externe accountant toetst jaarlijks de werking van de interne controle en de naleving van het treasury statuut.

De marktwaardeontwikkeling van de derivatenportefeuille wordt nauwkeurig gemonitord en in de periodieke management rapportage opgenomen. Daarbij wordt ook nagegaan of een 2%-punt rente-

daling kan leiding tot een storting uit hoofde van margin calls (afspraken over het uitwisselen van onderpand bij een stijging of daling van de marktwaarde boven of onder een bepaalde grens). Indien hiervan sprake is, zal een liquiditeitsbuffer aangehouden worden om dit liquiditeitsrisico af te dekken. Talis heeft geen embedded derivaten die conform RJ290 afgescheiden dienen te worden van het basiscontract.

Prijrisico

Talis loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa Overige effecten. Talis beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

Talis is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Talis loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de marktrente. Talis maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Talis risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Talis renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Talis een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurywetboek en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd, maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

Talis heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Talis maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurywetboek en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De (voorgenomen) maatregelen rondom de verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Talis heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Talis voldoet in

de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Vooruitlopend op het tot stand komen van de nieuwe woningwet hanteert Talis het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Talis heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2012 tot en met 2014 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Talis ook in 2015 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Talis loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31 december 2014
Banktegoed per 1 januari 2015	5.800
Kredietlimiet	7.500
Geprognoseerd overschot operationele kasstromen	27.979
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Geprognoseerde investeringen en desinvesteringen	76.509
Aflossingen	13.023
Liquiditeitsrisico	-48.253

Afhankelijk van de timing van de (des)investeringen zal het liquiditeit risico worden afgedekt door het aantrekken van nieuwe leningen. De omvang van de aan te trekken leningen past binnen het afgegeven borgingsplafond van het WSW.

De investeringen zijn opgenomen in de prognose ten behoeve van het Centraal Fonds en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (dPi). De dPi moet nog door deze instanties worden beoordeeld. Talis heeft met de huisbankier een kredietfaciliteit afgesproken van € 22,8 miljoen. Deze faciliteit is per 1 januari 2015 verlaagd naar 7,5 miljoen. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Daarnaast loopt Talis liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Talis heeft met een aantal van haar derivatenpartijen margin calls (afspraken over het uitwisselen van onderpand bij een stijging of daling van de marktwaarde boven of onder een bepaalde grens). Deze margin calls leiden bij een rentedaling van 1% of 2% niet tot een storting.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

9.8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf vastgoedbeleggingen reële waarde. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad bepaald.

Verhuurderheffing

Woningcorporaties en andere sociale verhuurders moeten vanaf 2013 een jaarlijkse verhuurderheffing betalen. Deze heffing is opgenomen in de Wet maatregelen woningmarkt. Voor de kalenderjaren 2015 tot en met 2017 zijn de tarieven vastgesteld. De effecten van de heffing zullen begin 2016 geëvalueerd worden. Als uit die evaluatie blijkt dat de heffing tot ongewenste effecten leidt, dan bestaat de mogelijkheid dat dit leidt tot een verlaging van de heffing.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 528 woningen (voorgaand jaar: 553 woningen). Dit aantal is gebaseerd op het verkoopplan 2015-2019. De doorstroming op de woningmarkt stagneert en de opbrengsten van woningverkoop staan onder druk. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen.

9.8.1 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Talis rondom projectontwikkeling en herstructurering.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Talis een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2012 tot en met 2014 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- / de waardebeoordeling van de ontwikkelrechten;
- / het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- / de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- / het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- / het vormen van een herbestedingsreserve.

Talis volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9.9 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt voor de bepaling van de kasstromen uit operationele activiteiten het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst-en-verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar en voor mutaties in de balansposten en posten van de winst-en-verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden.

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 investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

9.10 Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)

1.1 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

1.1 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE	
<i>Stand per 31 december 2013</i>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.696
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-9.467
Boekwaarden per 1 januari 2014	2.229
<i>Mutaties 2014</i>	
Investerings	3.631
Desinvesterings	-5.382
Afwaarderingen	-171
Afschrijvingen	-775
Afschrijvingen desinvesterings	5.366
Overboeking naar vastgoedbeleggingen	-385
Afschrijvingen desinvesterings	-
Totaal mutaties	2.284
<i>Stand per 31 december 2014</i>	
Verkrijgingsprijzen	9.098
Herwaarderingen	-
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.585
Boekwaarden	4.513

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- / Grond geen afschrijvingen
- / Opstal lineair 5 tot 10 jaar
- / Installaties lineair 10 jaar
- / Inventaris lineair 5 tot 10 jaar
- / Automatisering lineair 3 tot 6 jaar
- / Vervoermiddelen lineair 3 tot 6 jaar
- / Telefooncentrale lineair 5 jaar

Alle vaste activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

De kantoren en de werkplaats zijn voor € 0,2 miljoen (2013: € 5,5 miljoen) en de inventaris is voor € 2,2 miljoen (2013: € 2,2 miljoen) verzekerd tegen de risico's van uitgebreide gevaren. De aanpassing van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op 1 januari.

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

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

1.2 VASTGOEDBELEGGINGEN					
	Commercieel vastgoed in exploitatie	Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	Totaal
<i>Stand per 31 december 2013</i>					
Verkrijgingsprijzen	79.186	692.103	41.492	11.635	824.504
Herwaarderingsen	9.787	567.432	87	-	577.219
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-20.705	-52.781	-2.534	-5.533	-81.554
Boekwaarden 1 januari 2014	68.268	1.206.754	39.045	6.102	1.320.169
<i>Mutaties 2014</i>					
Investeringsen	36	22.371	690	14.670	37.767
Aankoop	-	1.658	-	-	1.658
Desinvesteringsen	-	-4.168	-913	-376	-5.457
Herwaarderingsen	5.112	61.643	1.386	-	68.141
Waardeverminderingen	-190	-1.567	-475	-1.946	-4.178
Terugneming van waardeverminderingen	3.445	8.817	-	3.343	15.605
Waardevermindering renovatie	-	-9.627	-	-	-9.626
Overboeking vanuit MVA t.d.	-	385	-	-	385
Overboekingsen	-	-2.435	5.823	-3.388	-
Totaal mutaties	8.403	77.077	6.511	12.303	104.294
<i>Stand per 31 december 2014</i>					
Verkrijgingsprijzen	82.831	713.924	48.661	21.702	867.119
Herwaarderingsen	12.473	620.979	89	-	633.541
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-18.633	-51.072	-3.194	-3.297	-76.196
Boekwaarden	76.671	1.283.831	45.556	18.405	1.424.463

In de posten commercieel vastgoed in exploitatie en sociaal vastgoed in exploitatie zijn 13.806 woningen, 86 BOG/MOG en 1.837 garages/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.898 miljoen. De actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde van deze activa is € 853 miljoen. Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de bedrijfswaarde met € 11 miljoen gemuteerd (positief). Dit is hoofdzakelijk te verklaren doordat de posten verbeter- en onderhoudsuitgaven zijn verminderd ten voorgaand jaar. Daartegenover staat dat er minder huurinkomsten zijn ingerekend in verband met nieuw huurbeleid.

Verhuurderheffing

In de marktwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor de jaren 2015 t/m 2017 op basis van de Wet Maatregelen Woonmarkt en de daarin opgenomen tarieven van respectievelijk 0,449%, 0,491% en 0,536% van de WOZ-waarde.

Verkoopplan

Talis heeft een verkoopplan opgesteld waarin circa 2.700 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt, dit betreft 20% van de totale portefeuille. Naar verwachting zullen 97 woningen binnen één jaar worden verkocht, waarvan 53 via het principe van Koopgarant en 44 reguliere verkopen. De verwachte opbrengstwaarde van de reguliere verkopen bedraagt € 4,56 miljoen. De boekwaarde bedraagt ultimo het verslagjaar € 3,4 miljoen. Per 31 december 2014 zijn 42 leegstaande woningen in de verkoop met een boekwaarde van circa € 3,2 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' zijn in totaal 364 (2013: 304) verhuureenheden opgenomen. Drie woningen hiervan zijn gedurende 2014 teruggekocht en zijn ultimo 2014 nog niet verkocht. Deze verhuureenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De gemiddelde verleende korting bedraagt 25%.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2014 € 766 (2013: € 759 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.5 'grondslagen van waardering'.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WSW parameters bedraagt ultimo 2014 € 87 (2013: € 83 miljoen). Deze bedrijfswaarde is gebaseerd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 9.5 'grondslagen van waardering' van deze jaarrekening, met uitzondering van het volgende:

- / De jaarlijkse huurverhoging is inflatievolgend (2%) voor het commercieel vastgoed.
- / De verhuurderheffing is niet van toepassing voor commercieel vastgoed.

Geactiveerde rente

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 0,3 miljoen (2013: € 0,1 miljoen) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,93 % (2013: 3%).

Verzekering & zekerheden

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. De herbouwwaarde wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 1.460 miljoen (2013: € 1.456 miljoen).

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

Het complex Binnenhof met 42 woningen en 14 bijbehorende winkels is met hypotheek bezwaard tot zekerheid van de aangegane verplichting bij het afsluiten van de voor de financiering benodigde geldlening. De hypothecaire lening loopt nog tot en met 2016. Verder is hypotheek gevestigd op 74 woningen in het project De Hessenberg te Nijmegen.

In 2014 heeft Talis het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het door het WSW geborgde deel van het bezit.

Vastgoed in ontwikkeling – in 2014 opgeleverde nieuwbouwprojecten

Toelichting verloop van projecten die in 2014 in exploitatie zijn genomen:

Vastgoed in ontwikkeling – in 2014 opgeleverde nieuwbouwprojecten	
Boekwaarde ultimo 2013	2.157
Investerings 2014	2.070
<i>Subtotaal</i>	<i>4.227</i>
Voorziening onrendabele investeringen ultimo 2013 voor deze projecten	- 381
Dotatie onrendabele investering in 2014	- 465
Vrijval onrendabele investering in 2014	8
Totale marktwaarde projecten die in 2014 in exploitatie zijn genomen	3.389

In exploitatie genomen zijn:

Project	Investering	Onrendabele top	Marktwaarde
Toledostraat	3.453	642	2.811
Huurlingsedam fase 1e	774	196	578
Totaal	4.227	838	3.389

De onrendabele investering op basis van marktwaarde zijn als volgt:

Project	Onrendabele investering	Gepresenteerd onder MVA	Gepresenteerd onder voorzieningen
Nimbus huur	515	515	-
Nimbus MOG	26	26	-
Elsthoof fase 2	2.978	2.078	900
Passerot	659	659	-
Metterswane	1.911	11	1.900
Mauritsschool	316	8	308
<i>Subtotaal</i>	<i>6.405</i>	<i>3.297</i>	<i>3.108</i>
Elsthoof fase 2 koop	785	-	785
Totaal	7.190	3.297	3.893

Voor een totaal van € 3,3 miljoen zijn de onrendabele toppen in mindering gebracht op de reeds gerealiseerde kosten. Aan de creditzijde is een voorziening gevormd voor € 3,8 miljoen.

Het verloopoverzicht van de onrendabele investeringen is als volgt:

<i>Stand 1 januari 2014</i>	9.252
Dotatie projecten ultimo 2014 nog in ontwikkeling	1.654
Dotatie projecten die in 2014 zijn opgeleverd	465
<i>Subtotaal</i>	<i>11.371</i>
Vrijval projecten ultimo 2014 nog in ontwikkeling	-3.195
Vrijval projecten die in 2014 zijn opgeleverd	-10
<i>Subtotaal</i>	<i>8.166</i>
Onttrekking 2014	-976
Stand per 31 december 2014	7.190

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

1.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
	Latente belasting- vordering(en)	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2014</i>	6.697	550	-	7.247
Waardevermeerdering	-	-	-	-
Desinvesteringen	-	-	-	-
Vrijval t.g.v. exploitatie	-3.884	-	-	-3.884
Waardeverminderingen	-	-228	-	-228
Stand per 31 december 2014	2.813	322	-	3.135

Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen bestaat uit:

	31-12-2014	31-12-2013
Latentie disagio	245	397
Latentie compensabele verliezen	2.568	6.300
Totaal latente belastingvorderingen	2.813	6.697

Het belaste tijdelijke verschil tussen de fiscale disagio langlopende leningen en nominale waardering per 31 december 2014 bedraagt afgerond € 1,0 miljoen. De fiscale claim bedraagt afgerond € 245.000.

Het verloop van het disagio is als volgt:

Disagio per 1 januari 2014	€ 1.512
Onttrekking ten gunste van de exploitatie rekening	€ 534
Stand per 31 december 2014	€ 978

Daarnaast is een actieve latentie gevormd voor compensabele verliezen. Deze vordering zal worden verrekend met toekomstige fiscale winsten. De latentie compensabele verliezen is gebaseerd op een compensabel verlies van afgerond € 10.275.000. De opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde.

De niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen hebben betrekking op vastgoed. Naar verwachting zal de latentie over het vastgoed niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn.

Leningen u/g

Onder leningen u/g zijn begrepen diverse leningen ter grootte van € 1,1 miljoen ultimo boekjaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden overeengekomen of gesteld.

	31-12-2014	31-12-2013
Talis B.V.	-	14
Wooninvesteringsfonds	1.072	1.072
<i>Totaal leningen u/g</i>	<i>1.072</i>	<i>1.086</i>
Af: voorziening vanwege oninbaarheid	-750	-536
Waardering lening u/g	322	550

Talis participeert met twee certificaten in het Wooninvesteringsfonds, voor een bedrag van ruim € 1 miljoen. Dit fonds is een Toegelaten Instelling die woningen koop van corporaties zodat deze corporaties direct over financiële middelen beschikken. Het betreft een achtergestelde lening met een onbeperkte looptijd. Aflossing zal uitsluitend geschieden als het Wooninvesteringsfonds haar recht tot koop uitoefent. De basisrente bedraagt 2,25% en zal niet worden herzien gedurende de looptijd. Gelet op de situatie dat het WIF onder verscherpt toezicht staat van het Centraal Fonds Volkshuisvesting is de verwachting dat de verstrekte achtergestelde lening aan het WIF niet geheel afgelost gaat worden. Daarom is de vordering vooralsnog afgewaardeerd met 70%.

Talis heeft 3 leningen u/g bij Talis B.V. Per 31-12-2014 is besloten om deze af te waarderen.

Reële waarde

De reële waarde van de onder de financiële vaste activa begrepen leningen u/g kan per 31-12-2013 als volgt worden gespecificeerd:

	Boekwaarde	Reële waarde
Leningen u/g	1.072	322

1.4 VOORRADEN

De mutaties in de voorraden zijn in de navolgende schema's samengevat:

1.4 VOORRADEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	50	26
Overige voorraden	64	80
Totaal voorraden	114	106

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling betreft onverkochte onroerende zaken in aanbouw, welke per balansdatum nog niet verkocht zijn. De onroerende zaken in aanbouw die reeds verkocht zijn, worden gepresenteerd onder de onderhanden projecten.

	31-12-2014	31-12-2013
Elsthoof fase 2	50	26
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	50	26

Overige voorraden

De overige voorraden betreft onderhoudsmaterialen van het magazijn en auto's.

	31-12-2014	31-12-2013
Voorraad materialen	64	80
Overige voorraden	64	80

1.5 VORDERINGEN

De mutaties in de vorderingen zijn in de navolgende schema's samengevat:

1.5 VORDERINGEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Huurdebiteuren	1.051	1.266
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	16	24
Belastingen en premies sociale verzekeringen	698	1.107
Overige vorderingen	515	854
Overlopende activa	274	682
Totaal vorderingen	2.554	3.933

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

1.5.1 Huurdebiteuren		
	31-12-2014	31-12-2013
Huurdebiteuren	1.826	2.122
Af : voorziening wegens oninbaarheid	-775	-856
Totaal huurdebiteuren	1.051	1.266

De post huurdebiteuren betreft de daadwerkelijke huurachterstand ultimo kalenderjaar. De vooruit ontvangen huren zijn gepresenteerd onder de overlopende passiva. De achterstand bestaat voor € 1,0 miljoen (2013: € 1,5 miljoen) uit zittende huurders en € 0,8 miljoen (2013: € 0,6 miljoen) vertrokken huurders.

Op de huurdebiteuren is een voorziening voor oninbaarheid in minder gebracht. De hoogte van de voorziening is volgens statische benadering vastgesteld. Deze methode is gebaseerd op individuele inschatting van het risico van oninbaarheid van de vordering.

1.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
	31-12-2014	31-12-2013
Rekening-courantverhoudingen	16	24
Totaal rekening-courantverhoudingen	16	24

Dit betreft de rekening-courantverhouding met Novio Noord. Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

1.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	31-12-2014	31-12-2013
Omzetbelasting	698	1.107
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	698	1.107

De vordering ultimo 2014 bestaat uit teruggaafverzoeken omzetbelasting over de periode 2012 tot en met 2013. Deze vordering bestaat hoofdzakelijk uit de pro rata berekeningen van deze kalenderjaren. Met de pro rata wordt de verhouding belaste omzet/totale omzet berekend. Op basis van deze verhouding is btw teruggevorderd die betrekking heeft op gemengde kosten.

1.5.4 Overige vorderingen		
	31-12-2014	31-12-2013
Overige debiteuren	515	854
Totaal overige vorderingen	515	854

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

1.5.5 Overlopende activa		
	31-12-2014	31-12-2013
Te ontvangen rente	102	109
Te vorderen inzake verzekeringen	1	101
Te vorderen inzake subsidies	-	293
Overige	171	179
Totaal overlopende activa	274	682

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

1.6 LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen zijn in het navolgende schema samengevat:

1.6 LIQUIDE MIDDELEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Direct opvraagbaar	5.800	13.085
Totaal liquide middelen	5.800	13.085

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd van korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen onder 9.3 geeft de verklaring voor de toename van de liquide middelen.

1.7 GROEPSVERMOGEN

1.7.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

1.8 VOORZIENINGEN

Het verloop van de voorzieningen voor kalenderjaar 2014 is als volgt:

1.8 VOORZIENINGEN					
	Stand per 1 januari 2014	Dotaties	Onttrek- kingen	Vrijval	Stand per 31 december 2014
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.560	3.007	2.932	7.270	5.365
Voorziening latente belastingverplichting	15.814	-	-	6.949	8.865
Overige voorzieningen	687	-	237	428	22
Totaal	29.061	3.007	3.169	14.647	14.252

Van de voorzieningen is een bedrag van € 12,9 miljoen (2013: € 19,8 miljoen) als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken. De kolommen dotaties en vrijval bevatten ook reclassificaties van de post voorzieningen.

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen

De specificatie ultimo kalenderjaar is als volgt:

1.8.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructureringen		
	31-12-2014	31-12-2013
Onrendabele investeringen nieuwbouw	3.893	3.719
Onrendabele investeringen herstructurering	1.472	8.841
Totaal overige voorzieningen	5.365	12.560

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. Voor een specificatie verwijzen wij naar paragraaf 1.2 en de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie'.

Daarnaast zijn er voorzieningen voor projecten herstructurering.

Onrendabele investeringen herstructurering		
	31-12-2014	31-12-2013
Meijhorst	-	5.908
Klaroenstraat	-	2.933
Balladestraat	1.472	-
	1.472	8.841

1.8.2 Voorziening latente belastingverplichting

De voorziening latente belastingverplichting is gevormd voor de latente onderhoudsvoorziening. De latente onderhoud is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van het planmatig onderhoud.

De berekening van de fiscale onderhoudsvoorziening is gebaseerd op de geprognoseerde uitgaven in de komende tien jaar. Op basis van deze systematiek is er ultimo 2014 een fiscale onderhoudsvoorziening van afgerond € 35,5 miljoen. Dit ligt in lijn met de fiscale richtlijnen en is vanuit voorzichtigheidsbeginsel gehanteerd voor het bepalen van de latenties. Zoals al gerefereerd zijn Talis en de Belastingdienst in gesprek over de wijze van berekening van de fiscale onderhoudsvoorziening.

1.8.3 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

1.8.3 Overige voorzieningen		
	31-12-2014	31-12-2013
Loopbaanbudget	-	20
Verevening Hatert	-	122
Asbestsanering	22	545
Totaal overige voorzieningen	22	687

Loopbaanbudget

Vanaf 1 januari 2010 is in de cao Woondiensten het 'loopbaanontwikkelingsbudget' geïntroduceerd. De medewerker krijgt met ingang van 2010 een eigen ontwikkelingsbudget. De besteding van het budget moet bijdragen aan de loopbaan van de medewerker. Voor een fulltime medewerker die in 2010 minimaal vijf jaar in dienst is bij een corporatie, is het budget € 4.500 voor de periode 2010 tot en met 2014. Parttime medewerkers krijgen een budget naar rato van hun parttimefactor, met een minimum van € 2.250.

Verevening Hatert

In de samenwerkingsovereenkomst 'Herontwikkeling centrale zones Hatert' tussen Portaal en Talis zijn afspraken vastgelegd over de financiële verrekeningen in verband met de verschillen in de door beide partijen te realiseren woningbouw. Talis is een bedrag van € 122.000,- verschuldigd aan Portaal. De afwikkeling heeft plaatsgevonden in 2014.

Asbestsanering

In 2012 en 2013 is Talis geconfronteerd met de aanwezigheid van zogenaamd bruin asbest in haar bezit en in verkochte woningen. Daarom is uit oogpunt van voorzichtigheid in 2013 een voorziening gevormd van € 545.000,-. Inmiddels is er gedurende 2014 € 95.000,- onttrokken aan deze voorziening. Verder is verantwoord een vrijval van € 428.000,- omdat er onvoldoende aanleiding is om nog steeds een voorziening te treffen met betrekking tot mogelijke nadere asbestclaims.

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de langlopende schulden voor kalenderjaar 2014 is als volgt:

1.9 LANGLOPENDE SCHULDEN				
	Stand per 31 december 2014	Aflossings- verplichting 2015	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	22.158	1.709	1.194	19.255
Schulden/leningen kredietinstellingen	385.098	11.470	154.297	219.330
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.971	-	-	45.971
Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	453.227	13.179	155.497	284.556

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn. De aflossingsverplichting voor 2015 bedraagt € 13,2 miljoen.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

Vervalschema langlopende schulden				
	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar Over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	1.749	1.579	1.480	1.516
Schulden/leningen kredietinstellingen	31.203	26.397	53.450	46.505
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Overige schulden	-	-	-	-
Totaal	32.952	27.976	54.930	48.021

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2014 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

1.9.1 Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen			
	Schulden/ leningen overheid	Schulden/ leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2014 (lang- en kortlopend)	23.829	380.312	404.141
Bij: nieuwe leningen	-	32.000	32.000
Af: aflossingen	1.671	27.214	28.885
Stand per 31 december 2014 (lang- en kortlopend)	22.158	385.098	407.256

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn € 13.180 miljoen.

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn € 394.076 miljoen.

De reële waarde van de leningen ultimo 2014 is € 541 miljoen.

Schulden/leningen overheid

Hieronder zijn opgenomen leningen welke zijn verstrekt door gemeente Nijmegen en gemeente Wijchen.

De schulden/leningen overheid hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2014
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	22.158
Gewogen gemiddelde rente	2,93%
Gewogen gemiddelde looptijd (in jaren)	15

Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2014
<i>Vastrentende leningen</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	293.098
Gewogen gemiddelde rente	3,90%
Gewogen gemiddelde looptijd (in jaren)	18
<i>Leningen met variabele rente</i>	
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	92.000
Gewogen gemiddelde rente	0,27%
Gewogen gemiddelde looptijd (in jaren)	3

Voor de variabel rentende leningen is voor € 92 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswaps											
Rente swap	Tegenpartij swap	Nomi-naal swap	Ingangsdatum swap	Einddatum swap	Te ontvangen variabele rente swap	Vaste rente swap	Markt-waarde swap	Lening	Nomi-naal lening	Einddatum lening	Rente lening
							31-12-2014				
72	ING	10.000	08-09-2006	08-09-2016	6M Euribor	3,86%	-726	59	10.000	08-09-2016	6M Euribor
74	ING	10.000	21-11-2007	21-11-2017	6M Euribor	4,09%	-1.155	56	10.000	21-11-2017	6M Euribor
75	ING	20.000	03-12-2007	01-12-2018	6M Euribor	4,41%	-3.345	57	20.000	03-12-2018	6M Euribor
76	ING	10.000	08-09-2006	08-09-2016	6M Euribor	3,98%	-765	53	10.000	08-09-2016	6M Euribor
77	ABN AMRO	10.000	19-03-2007	01-04-2015	6M Euribor	4,01%	-191	51	10.000	01-04-2015	6M Euribor
78	ING	10.000	21-05-2008	21-11-2018	6M Euribor	4,75%	-1.806	58	10.000	21-11-2018	6M Euribor
79	BNG	19.000	02-03-2009	03-09-2018	6M Euribor	4,00%	-2.823	64	10.000	31-10-2018	6M Euribor
								99	9.000	03-09-2018	6M Euribor
80	BNG	3.000	01-03-2010	03-09-2018	6M Euribor	4,16%	-465	99	3.000	03-09-2018	6M Euribor
Totaal		92.000					-11.276		92.000		

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 11,3 miljoen negatief (2013: - € 12,1 miljoen). Bij geen van de renteswaps wordt hiermee de afgesproken threshold overschreden, waardoor stortingen in verband met margin calls niet aan de orde zijn.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er sprake is van een effectieve hedge.

Na het effect van swaps is de gemiddelde rente op de variabel rentende leningen 4,26%. Voor leningen tot een bedrag per balansdatum groot € 10 miljoen is een deel van het onroerend hypotheccair verbonden. Dit betreft de niet borgbare woningen in het complex De Hessenberg met 74 woningen en complex Binnenhof met 42 woningen en bedrijfsruimten.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 384 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 77 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen met een marktwaarde per 31-12-2014 van € 154 miljoen negatief. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,65%. De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,31%. Het vervalschema van de spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Spread herzieningen							
Transactie	Tegenpartij	Begindatum	Einddatum	Basisrente%	Spread%	Spread-herziening	Totaal
68	NWB	12-04-2010	14-04-2059	4,030	0,210	13-04-2015	11.500.000
69	BNG	28-09-2011	02-09-2058	3,825	0,210	01-09-2016	25.500.000
70	BNG	01-10-2010	01-10-2060	3,377	0,460	01-10-2020	20.000.000
90	NWB	10-09-2012	01-09-2062	3,979	0,340	01-09-2017	10.000.000
91	BNG	03-04-2012	03-04-2042	2,990	0,350	03-04-2017	10.000.000
Totaal							77.000.000

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

1.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	2014	2013
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	40.767	30.885
Verminderingen / vermeerderingen	-1.402	-1.086
Schuld per 1 januari	39.365	29.799
<i>Mutaties</i>		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	7.896	8.467
Bij: toevoeging	-	1.767
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-852	-436
Bij: herwaardering	-	-
Afwaarderingen	-438	-232
	6.606	9.566
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	47.811	40.767
Verminderingen / vermeerderingen	-1.840	-1.402
Totaal	45.971	39.365

De terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder de regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. Bij de jaarlijkse waardering van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

1.9.3 Overige schulden	
Saldo per 1 januari 2014	9
Toevoegingen	-
Aflossingen	9
Saldo per 31 december 2014	-

Deze post omvat een financieringsovereenkomst welke gedurende 2014 afgewikkeld is.

1.10 Kortlopende schulden

De mutaties in de kortlopende schulden zijn in de navolgende schema's samengevat:

1.10 KORTLOPENDE SCHULDEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Onderhanden projecten	-	-
Schulden aan kredietinstellingen	11.470	15.215
Schulden aan overheid	1.709	1.671
Schulden overige financieringen	-	4
Schulden aan leveranciers	4.443	6.895
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.728	2.429
Overige schulden	1.000	1.000
Overlopende passiva	10.098	8.063
	32.448	35.277

Met uitzondering van de post overige schulden (€ 1 miljoen) kennen de kortlopende schulden een looptijd korter dan een jaar.

	31-12-2014	31-12-2013
Schulden aan kredietinstellingen	11.470	15.215
Schulden aan overheid	1.709	1.671
Schulden overige financieringen	-	4
Totaal kortlopend deel van langlopende schulden	13.179	16.890

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden. Talis maakt ultimo kalenderjaar geen gebruik van de kredietfaciliteit. Talis heeft een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 22,8 miljoen.

	31-12-2014	31-12-2013
Crediteuren	4.443	6.895
Totaal schulden aan leveranciers	4.443	6.895

	31-12-2014	31-12-2013
Omzetbelasting	3.173	2.065
Pensioen en premies sociale verzekeringen	555	364
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.728	2.429

De verplichting omvat de aangifte omzetbelasting 2014, nog af te dragen integratieheffing en loonheffing over de periode december 2014.

	31-12-2014	31-12-2013
Te betalen afkoopsom	1.000	1.000
Totaal overige schulden	1.000	1.000

De post overige schulden betreft een afkoopsom welke naar alle waarschijnlijkheid in kalenderjaar 2016 betaald zal worden.

	31-12-2014	31-12-2013
Waarborgsommen	27	25
Vooruit ontvangen huren	954	834
Niet vervallen rente per 31 december	5.892	5.978
Vakantiedagenverplichting	442	535
Servicekosten	959	630
Nog te ontvangen facturen	1.823	-
Diversen	1	61
Totaal overlopende passiva	10.098	8.063

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 72.232. Dit bedrag heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 60.500 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft. De huurverplichtingen lopen van 2015 tot 2024.

Operationele leases

Talis heeft voor 25 auto's leasecontracten afgesloten. Deze contracten eindigen augustus 2015. Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

<i>Te betalen:</i>	
Binnen één jaar	€ 44.100
Tussen een jaar en vijf jaar	€ -

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:

Minimale leasebetalingen	€ 85.000
--------------------------	----------

Indien in de vermelde leasebetalingen betalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen opgenomen.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van € 13,4 miljoen (2013: 31,8 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar ná balansdatum. De belangrijkste verplichtingen zijn:

Investeringsverplichtingen (bedragen x € 1 miljoen)	
Elsthof	0,2
Nimbus	8,3
Tuin van Woezik	1,7
Iewan	0,9
MWN	0,2
Margriet	0,1
Trebbe	2,0
Totaal	13,4

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Talis onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 1,9 miljoen (2013: 4,8 miljoen), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Verplichtingen met betrekking tot asbestsanering

Doordat asbest op grote schaal werd gebruikt in de bouw, is het aannemelijk dat in een groot deel van het woningbezit van Talis van voor 1994 asbest aanwezig is. Op basis van een bezitsinventarisatie in 2012 is een eerste inschatting gemaakt van de financiële consequenties van de asbestsanering. Het totaal van de saneringen van ruim € 25 miljoen betreft een grove indicatie. Talis streeft er naar om in 2022 een asbestveilig bezit te hebben.

Afnameverplichting Waalsprong

Talis heeft een vaststellingsovereenkomst gesloten met de GEM Waalsprong over de toekomstige ontwikkelingen in de Waalsprong. Talis neemt gedurende de looptijd van het project Waalsprong in totaal 1.100 kavels voor sociale huurwoningen af. De afnameverplichting jegens de GEM zijn aangegaan onder voorbehoud van uitvoerbaarheid van de gemaakte afspraken binnen de wettelijke, financiële en beleidsmatige kaders.

Contracten aannemers

Medio 2014 is een samenwerkingsovereenkomst tussen Talis en vier aannemers gesloten. Deze vier aannemers voeren al het mutatieonderhoud uit voor Talis tegen een vast tarief per mutatie. De overeenkomsten hebben een looptijd tot 1 maart 2019.

Heffing saneringsfonds

Talis zal de komende jaren naar verwachting een saneringsheffing moeten afdragen aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. In 2015 vindt geen heffing voor saneringssteun plaats. Besluitvormingen over mogelijke saneringsheffingen voor de jaren na 2015 heeft nog niet plaatsgevonden.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Talis een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Talis opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2014 bedraagt dit obligo € 14,8 miljoen (2013: € 14,0 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Talis het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Talis verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door gebruik te maken van het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet en zo nodig door het aantrekken van een aanvullende lening binnen het beschikbare borgingsplafond.

Leningen

Voor een lening groot € 10 miljoen heeft de kredietverstrekker hypothecaire zekerheid bedongen. Het betreft de niet borgbare woningen in het project Hessenberg. Het complex Binnenhof met 42 woningen en bedrijfsruimten zijn met hypotheek verzwaard tot zekerheid van de aangegane verplichting bij het afsluiten van de voor de financiering benodigde middelen. De hypothecaire lening loopt nog tot en met 2016.

Kredietfaciliteit

Talis heeft een Multi purpose faciliteit bij de huisbankier van € 22,8 miljoen. Deze is per 1 januari 2015 verlaagd naar € 7,5 miljoen.

Terugkoopplicht verkochte materiële vaste activa

Door Talis zijn ultimo het verslagjaar 361 contracten (2013: 302) afgesloten die kwalificeren als verkoop waarvoor een terugkoopplicht geldt. De totale waarde van het onderliggende vastgoed waarop het recht rust bedroeg bij overdracht € 48,2 miljoen (2013: € 41,1 miljoen). Zie hiervoor de balanspost onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Starters Renteregeling

Talis past momenteel het product Starters Renteregeling toe. Ultimo 2014 zijn er 46 woningen (2013: 40 woningen) verkocht met de Starters Renteregeling. Talis verkoopt een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor. De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. Vijftig procent van deze winst wordt dan aangewend om de vooruit gefinancierde hypotheeklasten terug te betalen. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen dan stopt Talis met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft Talis de verplichting de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar. De vooruitbetaalde hypotheeklasten voor de eerste tien jaar zijn op basis van de huidige marktverwachtingen als verkoopkosten verantwoord in de jaarrekening. De fictieve vordering van Talis op Sociale Finance is op balansdatum € 0,6 miljoen (2013: € 0,5 miljoen).

Bankgaranties

Talis heeft per 31 december 2014 geen bankgaranties verstrekt. (2013: € 0,3 miljoen).

Claims

De grond aan de Beuningse Steeg is op 13 februari 2012 verkocht. De oorspronkelijke verkoper meent recht te hebben op een nabetaling. Echter bij de verkoop is de aansprakelijkheid doorgelegd naar de koper. In de rechtelijke uitspraak is de claim op alle punten afgewezen. De verkoper heeft hoger beroep ingesteld.

Toezicht belemmerende bepalingen

Talis heeft haar derivaten- en leningsovereenkomsten gescreend op toezicht belemmerende bepalingen. Geconstateerd is dat Talis te maken had met de gebruikelijke toezicht belemmerende bepalingen, in een tweetal contracten met de BNG Bank. In 2014 zijn deze bepalingen uit deze derivaatcontracten verwijderd.

Karakterpanden

Talis heeft in 2011 een samenwerkingsovereenkomst met Woningbouwvereniging Gelderland afgesloten. In de overeenkomst is vastgelegd dat Talis onder voorwaarden bereid is om de komende tien jaar een honderdtal panden van woongroepen in Nijmegen over te nemen.

1.11 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Talis en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Talis naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

9.11 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening (x € 1.000)

2.1 Huuropbrengsten

2.1 HUUROPBRENGSTEN	2014	2013
Huurinkomsten	87.642	84.357
Af: Huurderving wegens leegstand	1.231	1.299
Totaal huuropbrengsten	86.411	83.058

Huren betreft aan huurders in rekening gebrachte bruto huren onder aftrek van huurderving wegens leegstand.

De 'te ontvangen nettohuur' is gewijzigd als gevolg van:

- / Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 3,3 miljoen (2013: € 2,5 miljoen). De gemiddelde huurverhoging medio 2014 was 4,1% (2013: 3,8%).
- / Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 0,4 miljoen (2013: 3,2 miljoen).
- / In verband met de verkoop van verhuurbare eenheden is de huur afgenomen met € 0,4 miljoen (2013: € 0,4 miljoen).

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2014	2013
Gemeente Nijmegen	58.749	56.375
Gemeente Wijchen	27.662	26.683
	86.411	83.058

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

2.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
	2014	2013
Overige goederen, leveringen en diensten	4.398	5.070
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.398	5.070

Dit betreffen ontvangen bijdragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

2.3 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.3 NETTO VERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2014	2013
Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit	6.053	5.563
Af : Boekwaarde	4.168	3.501
Af: Reguliere verkoopkosten (incl. SRR)	187	156
Af: Verkoopbevorderende maatregelen	603	476
Netto verkoopopbrengst verkopen bestaand bezit	1.095	1.430
Netto verkoopopbrengst Onderhanden projecten	-48	249
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.047	1.679

Verkoop bestaand bezit

In 2014 zijn er 44 woningen (2013: 47 woningen) uit exploitatie genomen en verkocht. Tevens zijn er 5 woningen verkocht welke teruggekocht zijn vanuit Koopgarant. Daarnaast is in 2014 een bedrijfspand aan de Einsteinstraat verkocht en een grondperceel bij de Sonnehaert.

Daarnaast zijn er woningen verkocht via het principe van Koopgarant, wat geclassificeerd is als financieringstransactie. Bij deze verkoopvorm wordt het verkoopresultaat niet in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Deze worden aan de activazijde van de balans gewaardeerd en aan de passivazijde van de balans ontstaat een terugkoopverplichting.

Verkoopkosten

Deze post bestaat, naast de reguliere verkoopkosten, uit verkoopbevorderende maatregelen en de bijdrage Starters Renteregeling. De verkoopbevorderende maatregelen is een budget beschikbaar gesteld voor gerichte promotie, commercieel onderhoud en upgrading van woningen.

De specificatie is als volgt:

	2014	2013
Reguliere verkoopkosten	124	122
Bijdrage Starters Renteregeling	63	34
Verkoopbevorderende maatregelen	603	477
Totale verkoopkosten	790	633

Onderhanden projecten

Voor koopprojecten welke volledig afgerond zijn is het definitief resultaat verantwoord onder netto verkoopopbrengst onderhanden projecten. December 2014 is grond verkocht aan acht kopers welke lid zijn van de woongroep Meergeneratie Wonen Nijmegen (MWN). Deze transactie is een onderdeel van het totale project MWN. In kalenderjaar 2013 is opgeleverd het koopproject Het Nijland.

	2014	2013
Gerealiseerde opbrengst projecten	474	1.777
Af: totale stichtingskosten projecten	522	1.452
<i>Verkoopresultaat onderhanden projecten</i>	-48	325
Af: reeds verantwoord op basis van POC	-	76
Netto verkoopopbrengst onderhanden projecten	-48	249

2.4 GEACTIVEERDE PRODUCTIE EIGEN BEDRIJF

2.4 GEACTIVEERDE PRODUCTIE EIGEN BEDRIJF		
	2014	2013
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	219	237
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	219	237

De geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf betreft de personeelskosten die zijn toegerekend aan onroerende zaken in ontwikkeling.

2.5 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

2.5 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
	2014	2013
Diensten interne aannemerij	473	352
Administratieve dienstverlening	355	467
Interne doorberekening in de servicekosten	173	281
Naheffing omzetbelasting	37	733
Diversen	353	91
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	1.391	1.924

In de post diversen is onder meer verantwoord de ontvangen schenking ad € 216.444 van de geliquideerde stichting Volkshuisvesting Wijchen.

2.6 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.6 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIELE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2014	2013
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	775	1.105
Totaal afschrijvingen	775	1.105

Dit betreft de afschrijving over de activa ten dienste van de bedrijfsvoering.

2.7 OVERIGE WAARDEVERANDERING (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA EN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2014	2013
Nieuwbouw	-1.083	-3.693
Renovatie	2.258	9.822
Afwaardering MVA ten dienste van	171	-
Totaal	1.346	6.129

Totaal toevoeging en vrijval onrendabele investeringen		
	2014	2013
Toevoeging	4.379	11.124
Vrijval	3.204	4.995
Totaal	1.175	6.129

Toegevoegd aan de voorziening onrendabele investering		
	2014	2013
<i>Projecten die ultimo 2014 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Nimbus MOG (Sporstraat)	26	-
Klapstraat fase 2 52 woningen	-	69
Klapstraat fase 2 24 zorgwoningen	-	945
Klapstraat fase 2 MOG (100m2)	-	38
Klapstraat fase 2 koop	787	-
Metterswane 60 woningen	451	-
Passerot (grond)	76	67
Mauritsschool	316	-
Subtotaal	1.656	1.119
<i>Projecten die in 2014 zijn opgeleverd</i>		
Toledostraat 22 woningen	465	-
<i>Projecten die in 2013 zijn opgeleverd</i>		
Castellatoren MOG	-	52
Subtotaal	-	52
<i>Vastgoed bestemd voor de verkoop</i>		
Afwaardering te verkopen panden	-	131
Subtotaal	-	131
<i>Herstructurering</i>		
Renovatie 270 appartementen Weezenhof	-	981
Renovatie 270 appartementen Meijhorst	375	5.908
Renovatie 120 appartementen Klaroenstraat	411	2.933
Renovatie 48 appartementen en maisonettes Balladestraat	1.472	-
Subtotaal	2.258	9.822
Totaal toevoeging onrendabele investeringen	4.379	11.124

Vrijval van de voorziening onrendabele investering		
	2014	2013
<i>Projecten die ultimo 2014 nog in ontwikkeling zijn</i>		
Klapstraat fase 2 52 woningen	289	-
Klapstraat fase 2 24 zorgwoningen	1.151	-
Klapstraat fase 2 MOG	62	-
Metterswane 60 woningen	-	762
Nimbus (Spoorstraat) 117 woningen	1.694	2.342
Nimbus (Spoorstraat) MOG	-	310
Subtotaal	3.196	3.414
<i>Projecten die in 2014 zijn opgeleverd</i>		
Toledostraat 22 woningen	-	548
Huurlingsedam fase 1e 4 woningen	8	103
Huurlingsedam 1e Koopgarant	-	17
Subtotaal	8	668
<i>Projecten die in 2013 zijn opgeleverd</i>		
Huurlingsedam 1d 23 woningen	-	401
Huurlingsedam 1d 7 Koopgarantwoningen	-	11
Valenciastraat 24 woningen	-	31
Castellatoren 60 woningen	-	470
Subtotaal	-	913
Totaal vrijval onrendabele investeringen	3.204	4.995
Totaal overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.173	6.129

Renovatie

Betreft de dotatie aan de voorziening voor het onrendabele deel van de groot onderhoudsprojecten Meijhorst, Klaroenstraat en Balladestraat.

Afwaardering MVA ten dienste van

Een aantal in het verleden gedane investeringen ten behoeve van huisvesting en inrichting van het kantoorpand aan de Weezenlaan worden niet meer gebruikt in het nieuwe kantoorgebouw. Deze vertegenwoordigden nog een boekwaarde van € 171.000 en zijn nu afgewaardeerd.

2.8 LONEN EN SALARISSEN

2.8 LONEN EN SALARISSEN		
	2014	2013
Lonen en salarissen	7.073	6.970
Sociale lasten	1.107	1.050
Pensioenlasten	1.308	1.303
Totaal personeelskosten	9.488	9.323

In kalenderjaar 2014 heeft er geen loonstijging (2013: geen) plaatsgevonden. Daarnaast zijn de loonkosten gestegen als gevolg van reguliere periodieke verhogingen. Ultimo 2014 had Talis 162 (2013: 164) werknemers in dienst. De corporatie had gemiddeld 146,73 FTE in dienst. De sociale lasten bedragen € 1.107 (2013: € 1.050) en de pensioenlasten € 1.308 (2013: € 1.303). De gemiddelde loonsom inclusief sociale lasten en pensioenpremies bedraagt per FTE € 64.700 (2013: € 63.700). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2013: 0).

2.9 ONDERHOUDSLASTEN

2.9 TOTAAL ONDERHOUDSLASTEN		
	2014	2013
Planmatig onderhoud	13.655	14.397
Portefeuille beleid	-	276
Asbestsanering	-	5.159
Klachtenonderhoud	1.967	2.628
Mutatie-onderhoud	2.721	2.324
Overig dagelijks onderhoud	3.155	2.154
Totaal onderhoudslasten	21.498	26.938

Het overige dagelijks onderhoud betreft voornamelijk de kosten van het vervangen van keukens en badkamers bij mutatie.

2.10 LEEFBAARHEID

2.10 LEEFBAARHEID		
	2014	2013
Sociale innovatie	768	513
WAP Hatert	362	206
Totaal leefbaarheid	1.130	719

Onder sociale innovatie vallen de kosten, die voortkomen uit maatregelen ter verbetering van de tevredenheidsscore, activiteiten in het kader van convenanten en stimuleringsprogramma's met maatschappelijke organisaties.

In kalenderjaar 2013 is voor ruim € 440.000,- aan subsidie ontvangen voor het project WAP Hatert. Dit bedrag is in mindering gebracht op de kosten.

2.11 LASTEN SERVICECONTRACTEN

2.11 LASTEN SERVICECONTRACTEN		
	2014	2013
Lasten servicecontracten	4.398	5.070
Totaal lasten servicecontracten	4.398	5.070

De servicekosten betreffen lasten in het kader van de service- en stookkosten. Deze worden gecompenseerd door te opbrengsten servicecontracten.

2.12 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN

2.12 OVERIGE BEDRIJFSLASTEN	2014	2013
<i>Beheerkosten</i>		
Overige personeelskosten	2.106	2.197
Algemene beheer- en administratiekosten	2.423	2.963
Autokosten	175	173
Huisvestingskosten	364	437
Automatiseringskosten	1.393	1.266
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	686	542
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	<i>7.147</i>	<i>7.578</i>
<i>Heffingen</i>		
Belastingen	5.356	5.265
Verzekeringen	198	222
Sectorspecifieke heffingen	9.586	3.412
<i>Subtotaal heffingen</i>	<i>15.140</i>	<i>8.899</i>
<i>Overige bedrijfslasten</i>		
Kosten onderhanden projecten	-	-
Mutatie(s) overige voorzieningen	-428	545
Diverse bedrijfslasten	306	406
<i>Subtotaal overige bedrijfslasten</i>	<i>-122</i>	<i>951</i>
Totaal overige bedrijfslasten	22.165	17.428

Beheerkosten

Hieronder worden verantwoord de algemene beheerkosten van Talis. Het betreft onder andere de overige personeelskosten, kosten van automatisering en overige organisatiekosten.

Heffingen

Onder de post heffingen is opgenomen de belastingen en verzekeringen ten behoeve van het vastgoed in exploitatie. Daarnaast is hierbij verantwoord de sectorspecifieke heffingen, zoals de saneringssteun en de verhuurderheffing.

Overige bedrijfslasten

Onder deze post is verantwoord de mutaties overige voorzieningen en diverse bedrijfslasten. De mutaties overige voorzieningen in 2013 hebben betrekking op de voorziening asbest.

2.13 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

2.13 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2014	2013
Waardeveranderingen Commercieel vastgoed in exploitatie	8.367	-4.642
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	68.894	-7.761
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-475	-342
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	438	232
Herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.386	1.758
Overige waarde mutaties	-388	-302
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.222	-11.057

Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling van de leegwaardes.

2.14 BIJZONDERE POSTEN

Er zijn geen bijzondere posten te vermelden.

2.15 ACCOUNTANTSHONORARIA

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

	2014	2013
Controle van de jaarrekening	121	125
Andere controlewerkzaamheden	55	21
Andere niet-controlediensten	6	2
Fiscale advisering	-	-
Totaal accountantshonoraria	182	148

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

2.16 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Waardeveranderingen van financiële vaste activa		
	2014	2013
<i>Waardeveranderingen financiële vaste activa</i>		
Afwaardering lening Wooninvesteringsfonds	214	-536
Afwaardering leningen Talis B.V.	-14	-
Totaal waardeveranderingen	228	-536

Rentelasten		
	2014	2013
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
Leningen	16.042	16.248
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	87	81
Af: geactiveerde rente materiële vaste activa	327	119
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	15.802	16.210

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,93% (2013: 3%).

Rentebaten		
	2014	2013
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Overige financiële vaste activa	-	1
<i>Rente op vorderingen</i>		
Rente op liquide middelen	102	106
Overige rentebaten	9	56
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	111	163

2.17 BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

2.17 BELASTINGEN RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSVOERING		
	2014	2013
Mutatie actieve latentie compensabel verlies	-3.731	6.300
Mutatie actieve latentie disagio	-153	-182
Mutatie passieve latentie onderhoudsvoorziening	6.949	-11.387
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	3.065	-5.269

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2014	
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde Jaarrekening		94.969
Bijzondere waardeverminderingen	-76.953	
Afschrijvingen	-1.372	
Tijdelijke verschillen	-16.256	
HIR verkoop woningen	-2.690	
Heffing Centraal Fonds	2.819	
Fiscale regelingen	-287	
Gemengde kosten	28	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-94.711
Belastbaar bedrag		259
Verschuldigde winstbelasting		-

De tijdelijke verschillen betreffen voornamelijk de dotatie aan de fiscale onderhoudsvoorziening, resultaat deelnemingen en de afschrijving disagio. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Het lagere fiscale belastbare bedrag ten opzichte van het resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening is het gevolg van verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Het toepasselijke belastingtarief is overeenkomstig voorgaand jaar. Er is geen sprake van effectieve belastingdruk door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen.

2.18 RESULTAAT DEELNEMINGEN

2.18 RESULTAAT DEELNEMINGEN		
	2014	2013
Resultaat deelnemingen	-3	34
Totaal resultaat deelnemingen	-3	34

Het resultaat deelnemingen in kalenderjaar 2013 betreft de afwaardering van de deelneming in Novio Noord.

9.12 Overige informatie

9.12.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2014 had de corporatie gemiddeld 162 werknemers in dienst (2013: 162). De corporatie had gemiddeld 146,73 FTE in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2013: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 162 in 2014 (2013: 162).

9.12.2 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- / bestuurders en voormalige bestuurders € 349.100 (voorgaand jaar: € 208.751).
- / commissarissen en voormalige commissarissen € 61.401 (voorgaand jaar: € 61.747).

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- / periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- / beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- / computers en dergelijke apparatuur die ook buiten de werkplek te gebruiken zijn;
- / uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- / winstdelingen en bonusbetalingen (voor Talis niet van toepassing).

9.12.3 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Wet Normering Topinkomens (WNT) – Woningcorporaties 2014			
Klasse	Bestuurders	Voorzitter raad van toezicht (7,5%)	Leden raad van toezicht (5%)
A	82.100	6.158	4.105
B	93.000	6.975	4.650
C	103.900	7.793	5.195
D	112.400	8.430	5.620
E	130.600	9.795	6.530
F	148.800	11.160	7.440
G	167.000	12.525	8.350
H	185.200	13.890	9.260
I	203.400	15.255	10.170
J	230.474	17.286	11.524

In het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) moet ieder jaar de toegelaten instelling worden ingedeeld in een bezoldigingsklasse op basis van de omvang (aantal verhuureenheden) en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling op peildatum 31 december van het jaar minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Op basis van de situatie ultimo 2014 is Talis in categorie H ingedeeld.

Bezoldiging topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen – met dienstbetrekking:

Realisatie over 2014							
Naam	Functie	Beloning	Vaste en variabele onkostenvergoedingen	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging	Duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
W.H.C.M Hamers	Bestuurder	141.090	9.914	34.094	185.098	365	1
R.P.J. Leushuis	Bestuurder	120.383	-	24.494	144.877	365	1
E.M.A. van der Bijl	Voorzitter RvT	13.715	594	-	14.309	365	
R.W. Bleker	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
S.M. Quint	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
Y.S. Ulenaers	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	

Realisatie over 2013							
Naam	Functie	Beloning	Vaste en variabele onkostenvergoedingen	Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	Totale bezoldiging	Duur van het dienstverband in het jaar (in dagen)	Omvang van het dienstverband in het jaar (fte)
W.H.C.M Hamers	Bestuurder	149.003	16.743	34.101	199.847	365	1
C.J.J. Strik	Voormalig bestuurder	-	-	-	-	-	-
J.H. Abbring	Directeur	75.096	-	16.494	91.590	273	1
R.P.J. Leushuis	Directeur	102.972	6.684	22.638	132.294	365	1
M.W.E. Hut	Directeur	108.505	-	20.564	129.069	365	1
E.M.A. van der Bijl	Voorzitter RvT	13.715	1.522	-	15.237	365	
R.W. Bleker	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
S.M. Quint	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	
Y.S. Ulenaers	Lid RvT	9.143	-	-	9.143	365	

Uitkeringen bij einde dienstverband topfunctionarissen & gewezen topfunctionarissen:

Naam	Functie	Jaar waarin dienstverband is beëindigd	Uitkeringen bij einde dienstverband
J.H. Abbring	Directeur	2013	50.000

Toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd.

Gedurende het verslagjaar zijn er geen externe niet-topfunctionarissen werkzaam geweest bij Talis boven de WNT-norm.

Nijmegen, 23 april 2015

Origineel getekend door:

Raad van bestuur

Raad van toezicht

W.H.C.M. Hamers

E. van der Bijl

R.P.J. Leushuis

S.M. Quint

R.W. Bleker

H. Hooge Venterink

Y.S. Ulenaers

9.13 Enkelvoudige balans per 31 december 2014

na voorgestelde resultaatbestemming (x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.513	2.229
	4.513	2.229
Vastgoedbeleggingen		
Commercieel vastgoed in exploitatie	76.671	68.268
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	1.283.831	1.206.754
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.556	39.045
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.405	6.102
	1.424.463	1.320.169
3.1 Financiële vaste activa		
Deelnemingen	9.370	9.272
Latente belastingvordering(en)	2.813	6.697
Leningen u/g	322	550
Overige effecten	-	-
Te vorderen BWS-subsidies	-	-
	12.505	16.519
<i>Som der vaste activa</i>	<i>1.441.481</i>	<i>1.338.917</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	50	26
Overige voorraden	64	80
	114	106
Onderhanden projecten	-	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.051	1.266
3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	77	85
Belastingen en premies sociale verzekeringen	698	1.107
Overige vorderingen	515	854
3.3 Overlopende activa	264	671
	2.605	3.983
3.4 Liquide middelen	5.379	12.763
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>8.098</i>	<i>16.852</i>
TOTAAL ACTIVA	1.449.579	1.355.769

PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
3.5 Eigen vermogen		
Wettelijke en statutaire reserves	953.832	855.801
Overige reserves	-	-
<i>Som van het eigen vermogen</i>	<i>953.832</i>	<i>855.801</i>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.365	12.560
Voorziening latente belastingverplichting	8.865	15.814
Overige voorzieningen	22	687
<i>Som der voorzieningen</i>	<i>14.252</i>	<i>29.061</i>
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	20.449	22.158
Schulden/leningen kredietinstellingen	373.627	365.098
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.971	39.365
Overige schulden	-	9
<i>Som der langlopende schulden</i>	<i>440.047</i>	<i>426.630</i>
3.6 Kortlopende schulden		
Onderhanden projecten	-	-
Schulden aan overheid	1.709	1.671
Schulden aan kredietinstellingen	11.470	15.215
Schulden overige financieringen	-	4
Schulden aan leveranciers	4.443	6.895
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.000	9.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.728	2.429
Rekening-courant	-	-
Overige schulden	1.000	1.000
3.7 Overlopende passiva	10.098	8.063
<i>Som der kortlopende schulden</i>	<i>41.448</i>	<i>44.277</i>
TOTAAL PASSIVA	1.449.579	1.355.769

9.14 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2014

(x € 1.000)

	2014	2013
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	86.411	83.058
Opbrengsten servicecontracten	4.398	5.070
Overheidsbijdragen	-	-
Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.047	1.679
Geactiveerde productie eigen bedrijf	219	237
Overige bedrijfsopbrengsten	1.391	1.924
	93.466	91.968
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	775	1.105
Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.346	6.129
Lonen en salarissen	7.073	6.970
Sociale lasten	1.107	1.050
Pensioenlasten	1.308	1.303
Onderhoudslasten	21.498	26.938
Leefbaarheid	1.130	719
Lasten servicecontracten	4.398	5.070
Overige bedrijfslasten	22.165	17.428
	60.800	66.712
Bedrijfsresultaat	32.666	25.256
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.222	-11.057
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-228	-536
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	114	163
4.1 Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.906	-16.311
<i>Saldo financiële baten en lasten</i>	<i>-16.020</i>	<i>-16.684</i>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	94.868	-2.485
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.065	-5.269
4.2 Resultaat deelnemingen	98	135
RESULTAAT NA BELASTINGEN	98.031	-7.619

9.15 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014 en winst-en-verliesrekening 2014

(x € 1.000)

Algemene toelichting

Talis heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde stelsel- en schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk 9.4 tot en met 9.6).

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstuk 9.4 tot en met 9.9 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

9.16 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2014

(x € 1.000)

Met uitzondering van de hieronder vermelde onderdelen is de toelichting op de balans conform de toelichting in de geconsolideerde jaarrekening.

3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

3.1 FINANCIËLE VASTE ACTIVA					
	Deelnemingen	Latente belastingvordering(en)	Leningen u/g	Overige effecten	Totaal
Stand per 1 januari 2014	9.272	6.697	550	-	16.519
Investerings	-	-	-	-	-
Resultaat deelnemingen	98	-	-	-	98
Waardevermeerdingen	-	-	-	-	-
Desinvestering	-	-	-	-	-
Vrijval t.g.v. exploitatie	-	-3.884	-	-	-3.884
Waardeverminderingen	-	-	-228	-	-228
Stand per 31 december 2014	9.370	2.813	322	-	12.505

Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Deelnemingen			
	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december
Talis FBI B.V., Nijmegen	100%	98	9.370

Ultimo 2007 is Talis FBI B.V. opgericht. Deze vennootschap heeft als doelstelling het beleggen van vermogen in commercieel vastgoed. De aandelen zijn gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde. Talis is 100% aandeelhouder.

Deze cijfers betreffende resultaat boekjaar en eigen vermogen zijn gebaseerd op de jaarrekening 2014.

3.2 VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN

3.2 VORDERINGEN OP MAATSCHAPPIJEN WAARIN WORDT DEELGENOMEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Rekening-courantverhoudingen	77	85
Totaal rekening-courantverhoudingen	77	85

Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen. Het betreft de onderstaande rekening-courantverhoudingen:

	31-12-2014
Talis FBI B.V.	61
Novio Noord	16
Totaal rekening-courant	77

3.3 OVERLOPENDE ACTIVA

3.3 OVERLOPENDE ACTIVA		
	31-12-2014	31-12-2013
Te ontvangen rente	102	98
Te vorderen inzake verzekeringen	1	101
Te vorderen inzake subsidies	-	293
Overige	161	179
Totaal overlopende activa	264	671

3.4 LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen zijn in het navolgende schema samengevat:

3.4 LIQUIDE MIDDELEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Direct opvraagbaar	5.379	12.763
Totaal liquide middelen	5.379	12.763

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd van korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

3.5 EIGEN VERMOGEN

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

3.5 EIGEN VERMOGEN	2014	2013
Stand per 31 december	855.801	863.420
Gevolgen stelselwijziging	-	-
Stand per 1 januari	855.801	863.420
Uit resultaatbestemming	98.031	-7.619
Overige mutaties	-	-
Stand per 31 december	953.832	855.801

Ultimo 2014 is in totaal € 507 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2013: € 577 miljoen).

3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN

De mutaties in de kortlopende schulden zijn in de navolgende schema's samengevat:

3.6 KORTLOPENDE SCHULDEN		
	31-12-2014	31-12-2013
Rekening-courant overeenkomst FBI B.V.	9.000	9.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	9.000	9.000

Voor de financiering van de commerciële woningen in nieuwbouwproject De Paladijn in Nijmegen is een rekening-courant overeenkomst aangegaan met Talis FBI B.V. voor een bedrag van € 9 miljoen.

3.7 OVERLOPENDE PASSIVA

3.7 OVERLOPENDE PASSIVA		
	31-12-2014	31-12-2013
Waarborgsommen	27	25
Vooruit ontvangen huren	954	834
Niet vervallen rente per 31 december	5.892	5.978
Vakantiedagenverplichting	442	535
Servicekosten	959	630
Transitorische post	1.823	-
Diversen	1	61
Totaal overlopende passiva	10.098	8.063

9.17 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening 2014

(x € 1.000)

4.1 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

4.1 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
	2014	2013
Toegevoegde rente aan egalisatierekeningen	-	-
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	674	773
Leningen kredietinstellingen	15.368	15.475
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	87	81
Groepsmaatschappijen	104	101
Overige schulden	-	-
Af: geactiveerde rente materiële vaste activa	327	119
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	15.906	16.311

De rentelasten in verband met de rekening-courant overeenkomst met Talis FBI B.V. bedroegen in 2014 € 104.000 (2013: € 101.000).

4.2 RESULTAAT DEELNEMINGEN

4.2 RESULTAAT DEELNEMINGEN		
	2014	2013
Resultaat deelneming Talis FBI B.V.	98	172
Resultaat deelneming Novio Noord	-	-37
Totaal resultaat deelnemingen	98	135

9.18 Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het positieve resultaat ad € 98 miljoen is toegevoegd aan de overige reserves.

Herzieningswet

De Eerste Kamer stemde dinsdag 17 maart 2015 unaniem in met de herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd.

Naast het effect op de relatie met de externe stakeholders zal de herzieningswet ook van invloed zijn op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de herzieningswet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uitontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden.

Dit kan zijn weerslag hebben op kasstromen en daarvan afgeleid de waardering van het vastgoed. Omdat op onderdelen Algemene Maatregelen van Bestuur nog moeten worden ingevuld en de uitwerking door de corporatie van bovenstaande nog dient plaats te vinden is het op dit moment niet mogelijk om de financiële effecten te kwantificeren.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum geweest die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum.

W.H.C.M Hamers, R.P.J. Leushuis

Bestuurders Talis