

JAARREKENING 2011

Woningbouwvereniging
Helpt Elkander

Nuenen

Kengetallen

Boekjaar	2011	2010	2009	2008	2007	2006
1. Woningen en woongebouwen	1.392	1.358	1.165	1.140	1.142	1.139
2. Garages	126	126	43	33	33	33
3. Overige objecten	19	15	11	9	9	7
4. Overige objecten Berg/Weverstraat	0	0	0	1	1	6
Totaal verhuureenheden	1.537	1.499	1.219	1.183	1.185	1.185

Totale personeelsbezetting

(formatieplaatsen)

1. Directie	1,7	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. Financiële administratie	2,4	1,6	1,8	1,9	1,9	1,9
3. Technische dienst	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,0
4. Woondiensten	3,9	3,1	3,0	3,0	3,0	3,0
5. Overige	-	-	-	-	-	-
Totaal	9,0	6,7	6,8	6,9	6,9	7,9

Verhuur en incasso

1. Woningzoekenden	1497	1.467	1.429	1.334	1.321	1.213
2. Toewijzigingen	186	149	98	72	69	89
3. Huurmatigingen(HS)	391	350	372	388	416	433
3a. Gemiddelde HS-bedrag pw/pm	202	199	188	195	185	176
4. Leegstaande woningen(> 3mnd)	15	8	3	3	4	2
5a. Goedkope woningen (< € 357,37)	240	240	240	246	249	248
5b. Betaalbare woningen (> € 357,37 en < € 548,18)	959	925	867	836	838	835
5c. Dure woningen (> € 548,18)	193	193	58	58	55	56
6. Huurachterstand in %	0,64	1,12	0,87	0,57	0,94	0,73
7. Huurderving in %	1,26	0,99	1,53	1,09	0,60	0,80

BALANS PER 31 DECEMBER 2011 (na winstbestemming)
(bedragen in €)

	<u>Jaarrekening</u> <u>2011</u>	<u>Jaarrekening</u> <u>2010</u>
ACTIVA		
Vaste activa		
1.0 Materiële vaste activa		
1.1 Onr. en roerende zaken in exploitatie	85.192.284	73.893.145
1.2 Onroerende zaken in VOV	7.978.116	7.690.116
1.3 Onr. en roerende zaken in ontwikkeling	13.967.082	21.577.733
1.4 Onr. en roerende zaken t.d.v de exploitatie	211.363	244.971
Totaal materiële vaste activa	<u>107.348.845</u>	<u>103.405.965</u>
2.0 Financiële vaste activa		
2.1 Te vorderen BWS-subsidies	164.673	215.557
2.2 Deelnemingen	18.151	18.151
2.3 Leningen u/g	865.445	865.445
2.4 Latente belastingvorderingen	433.699	501.339
Totaal financiële vaste activa	<u>1.481.968</u>	<u>1.600.493</u>
Vlottende activa		
3.0 Voorraden	<u>8.740.018</u>	<u>9.780.242</u>
4.0 Vorderingen		
4.1 Huurdebiteuren	56.104	77.876
4.2 Gemeenten	421.877	874.625
4.3 Overige vorderingen	793.459	2.501.961
4.4 Overlopende activa	31.949	7.540
Totaal vorderingen	<u>1.303.389</u>	<u>3.462.001</u>
5.0 Liquide middelen	<u>27.030</u>	<u>18.656</u>
Totaal generaal	<u>118.901.250</u>	<u>118.267.357</u>

	<u>Jaarrekening</u> <u>2011</u>	<u>Jaarrekening</u> <u>2010</u>
PASSIVA		
6.0 Eigen vermogen	<u>11.502.671</u>	<u>12.341.750</u>
7.0 Voorzieningen	<u>0</u>	<u>0</u>
8.0 Langlopende schulden		
8.1 Leningen	94.235.629	88.999.531
8.2 Terugkoopverplichting VOV woningen	7.978.116	7.690.116
Totaal langlopende schulden	<u>102.213.745</u>	<u>96.689.647</u>
9.0 Kortlopende schulden		
9.1 Schulden aan leveranciers	2.120.410	3.725.011
9.2 Kredietinstellingen	1.150.357	3.324.759
9.3 Belastingen en premies soc. verzekering	150.904	526.202
9.4 Overlopende passiva	1.763.163	1.659.959
9.5 Rekening courant	0	29
	<u>5.184.834</u>	<u>9.235.960</u>
Totaal generaal	<u>118.901.250</u>	<u>118.267.357</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011

(bedragen in €)

	<u>Jaarrekening</u> <u>2011</u>	<u>Jaarrekening</u> <u>2010</u>
10.0 Bedrijfsopbrengsten		
10.1 Huren	8.770.572	7.012.638
10.2 Vergoedingen	187.027	93.880
10.3 Overheidsbijdragen	0	0
10.4 Verkoop onroerende goederen	-1.766	-930.283
10.5 Overige bedrijfsopbrengsten	50.062	65.954
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>9.005.895</u>	<u>6.242.189</u>
11.0 Bedrijfslasten		
11.1 Afschrijving op materiële vaste activa	2.394.371	1.752.483
11.2 Overige waardeveranderingen op materiële vaste activa	0	-3.261.389
11.3 Lonen en salarissen	503.769	372.740
11.4 Sociale lasten	182.054	145.909
11.5 Lasten onderhoud	1.292.169	1.109.041
11.6 Overige bedrijfskosten	1.629.648	1.619.797
Som der bedrijfslasten	<u>6.002.011</u>	<u>1.738.581</u>
12.0 Bedrijfsresultaat	3.003.884	4.503.608
12.1 Rentebaten	46.759	76.474
12.2 Rentelasten	-3.922.174	-3.462.832
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	<u>-871.531</u>	<u>1.117.250</u>
13.1 Vennootschapsbelasting	-29.455	-364.642
Resultaat na belastingen	<u>-842.076</u>	<u>1.481.892</u>

KASSTROOMOVERZICHT

2011

Kasstroom uit operationele activiteiten

3.003.884

* Afschrijvingen

2.394.371

* verandering in werkkapitaal

- mutatie voorraden

1.040.224

- mutatie vorderingen

2.158.612

- mutatie kortlopende schulden (excl. kredietinstellingen)

-1.876.722

1.322.114

6.720.369

Kasstroom uit bedrijfsoperaties**6.720.369**

Ontvangen rente

46.759

Betaalde rente

-3.922.174

Winstbelasting

29.455

-3.845.960

Kasstroom uit operationele activiteiten

2.874.409

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Desinvesteringen in materiele vaste activa

256.337

Investerings materiele vaste activa

-6.593.588

Afname financiële vaste activa

118.525

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

-6.218.726

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Aflossingen langlopende schulden

-737.068

Ontvangsten uit langlopende leningen

6.000.000

Terugkoopverplichting VOV woningen

288.000

Storting verenigingsreserve

2.996

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

5.553.928

Toename geldmiddelen

2.209.611

Specificatie van de toename geldmiddelen

Liquide middelen per 1 januari 2011

18.656

RC schuld per 1 januari 2011

-2.739.692

Geldmiddelen per 1 januari 2011(A) -2.721.036

Liquide middelen per 31 december 2011

27.030

RC schuld per 31 december 2011

-400.205

Nog te betalen rente lening

-138.250

Geldmiddelen per 31 december 2011(B) -511.425Toename geldmiddelen 2011(B) - (A) 2.209.611

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Het BBSH is voor toegelaten instellingen van toepassing. De verslaglegging houdt in dat de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder toepassing van de minimum-waarderingsregel op complexniveau respectievelijk nominale waarde, tenzij anders vermeld.

Oordelen en schattingen

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

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING

VASTE ACTIVA

MATERIELE VASTE ACTIVA

Vanaf verslagjaar 2007 is de herziene Richtlijn RJ 212.418 van toepassing. In de herziene Richtlijn 212 is vanaf verslagjaar 2007 de annuïtaire afschrijving welke de corporatie tot nu toe op haar woningbezit heeft toegepast, niet meer genoemd als mogelijke afschrijvingsmethode. Helpt Elkander schrijft lineair af sinds 2010. De nieuwe richtlijn RJ 645 wordt pas toegepast vanaf verslagjaar 2012.

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De woningen met de daarbij behorende installaties, de garages en de woningaanpassingen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met afschrijvingen danwel lagere bedrijfswaarde bepaald op basis van de verwachte economische levensduur onder aftrek van bijdrage ineens (o.a. BWS-subsidies). De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem. Op de verkrijgingsprijs van de grond wordt niet afgeschreven.

Onroerende zaken in VOV

De grondkosten van de onroerende zaken in VOV zijn gewaardeerd tegen actuele waarde. Voor deze activa geldt een terugkoopplicht. Deze verplichting is verantwoord onder de voorziening verplichting VOV.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

De onroerende en roerende zaken in ontwikkeling betreffen nog niet in exploitatie genomen onroerende en roerende zaken en zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, dan wel lagere bedrijfswaarde. Voor de berekening van de bedrijfswaarde van onroerende zaken en roerende zaken in ontwikkeling wordt een discontopercentage van 5,25 % gehanteerd. Voorziene nadelige resultaten worden verantwoord op het moment dat de maatschappelijke verplichting is aangegaan.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- huurstijging 2,30% voor 2012 en 2,50% voor de volgende jaren (2011: 1,30% en vervolgens 2,00%)
- lastenstijging per jaar 3,00 % (2010: 3,0%)
- stijging onderhoud per jaar 3,00 % (2010: 3,0%)
- discontopercentage 5,25 % (2010: 5,25%)
- algemene kosten € 1.250,- per woning (2010: € 1.104)
- onderhoudskosten per vhe € 1.125,- (2010: € 1.089,-)
- Oprenting grond 2,25% (2010: 3,25%)
- Sloopkosten/verhuiskosten € 10.000,- (2010:10.000)
- Huurderving 0,5% (2010: 0,5%)
- contante waarde berekend, rekening houdend met betaling midden jaar
- waarde grond o.b.v. actuele prijs, minus sloop- en verhuiskosten geïndexeerd
- de verwachte oorspronkelijke restant levensduur van de betreffende activa
- in de bedrijfswaarde zijn geen woningverkoop meegenomen
- de onrendabele toppen zijn bepaald op basis van de oorspronkelijke complexindeling

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

TE VORDEREN BWS-SUBSIDIES

De te vorderen BWS subsidies worden jaarlijks verminderd met het bedrag dat van de overheid wordt ontvangen en verhoogd met rente over het jaarlijks resterende saldo.

DEELNEMINGEN

De waardering van de 100% deelneming in Combibouw Nuene B.V. is opgenomen tegen verkrijgingsprijs à € 18.151,- (zie ook toelichting balanspost 2.2)

LENINGEN u/g

De leningen u/g zijn tegen de nominale waarde opgenomen.

Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

Met ingang van 2008 zijn Toegelaten Instellingen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Een voorziening voor latente belastingverplichtingen danwel een latente belastingvordering wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen enerzijds de commerciële boekwaarde van activa en verplichtingen en anderzijds de fiscale grondslag. Verder wordt een latente belastingvordering gevormd voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven dan wel de in de komende jaren geldende tarieven.

Latente belastingvorderingen inclusief voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat in de voorzienbare toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van de actiefpost kunnen worden aangewend en waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

VLOTTENDE ACTIVA

VOORRADEN

De voorraden zijn onderverdeeld in 3 groepen

- te verkopen woningen
- onderhanden werk
- voorraad onderhoudsmaterialen

De voorraden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en/of werkelijke investeringen.

VORDERINGEN

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van nodig geachte afwaardering wegens oninbaarheid.

LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's korter dan 12 maanden.

PASSIVA

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Bij complexen in aanbouw dient de onrendabele investering ten laste van het resultaat en in mindering van de inmiddels geactiveerde stichtingskosten gebracht te worden. Indien de stichtingskosten nog niet toereikend zijn wordt het restant in de voorziening onrendabele investering nieuwbouw opgenomen

Voorziening latente belasting verplichting

Zie bij activa - latente belastingverplichtingen en vorderingen

LANGLOPENDE SCHULDEN

De leningen worden gewaardeerd tegen de kostprijs, rekend houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De leningen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarden.

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

Verplichting VOV

De VOV is gevormd voor de terugkoopverplichting die ontstaat bij de verkoop onder voorwaarden.

De VOV is gepassiveerd tegen actuele waarde.

KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarden. Indien noodzakelijk wordt er een voorziening wegens oninbaarheid in mindering gebracht.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij gerealiseerd zijn. Lasten worden verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben, verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huren

De opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto-huren (excl. de vergoeding voor leveringen van zaken en diensten) na aftrek van huurderiving.

Vergoedingen

Dit betreft de van huurders ontvangen vergoedingen voor de levering van zaken en diensten na aftrek van gedeerde vergoedingen.

Overheidsbijdragen

Hierin worden overheidsbijdragen uit hoofde van subsidies en vrijval van egalisatierekeningen verantwoord.

Verkoop onroerende goederen

Hieronder wordt het saldo van de behaalde verkoopopbrengsten minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten verantwoord. Winsten worden verantwoord op het moment van levering. Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden genomen op het moment dat deze voorzienbaar zijn.

Overige bedrijfsopbrengsten

Onder de overige bedrijfsopbrengsten worden de doorberekende loonkosten, vergoeding bemiddeling woningzoekende en overige opbrengsten verantwoord.

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen materieel vast actief

De afschrijvingen op materieel vaste activa worden gebaseerd op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode.

Overige waardeveranderingen

Dit betreft de afwaardering van materiële vaste activa naar lagere actuele waarde indien deze naar verwachting duurzaam is. De afboeking voor een verwachte onrendabele top wordt in het jaar van ontstaan van de maatschappelijke verplichting genomen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Hieronder zijn de lonen, salarissen en de sociale lasten m.b.t. de in het boekjaar werkzame werknemers opgenomen tesamen met de belaste vergoedingen aan bestuursleden en commissarissen.

De verschuldigde premiebijdragen worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast verantwoord, waarnaast de nog te betalen danwel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen.

Lasten onderhoud

Hieronder worden zowel de kosten van het dagelijks, mutatie- en planmatig onderhoud opgenomen.

Overige bedrijfslasten

Onder deze post zijn de niet onder bovenstaande posten opgenomen bedrijfslasten verantwoord. Dit zijn vooral de kosten die gemaakt worden voor de dagelijkse bedrijfsvoering (huisvesting, algemeen e.d.)

RENTEBATEN EN LASTEN

De rentebaten hebben betrekking op rentevergoedingen op banktegoeden, spaar- en beleggingsrekeningen en overige liquide middelen. De rentelasten hebben betrekking op zowel de langlopende als kortlopende schulden.

BELASTINGEN

De belastingdruk wordt gevormd door de te betalen vennootschapsbelasting over het fiscale resultaat aangevuld met de mutaties in de actieve en passieve belastinglatenties die gerealiseerd zijn. Bij het bepalen van het fiscale resultaat wordt rekening gehouden met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare bedragen.



TOELICHTING OP DE BALANS OVER 2010

(Bedragen in €)

	Jaarrekening 2011	Jaarrekening 2010
--	----------------------	----------------------

1.0 MATERIELE VASTE ACTIVA**1.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie**

Boekwaarde 1 januari	73.893.145	49.065.038
In exploitatie genomen	14.383.235	26.550.030
Investeringen	102.981	0
Correcties stichtingskosten	-828.897	0
Afschrijvingen	-2.358.180	-1.721.924
Totaal onroerende zaken in exploitatie	85.192.284	73.893.145

Met ingang van 1 januari 2010 hanteert Helpt Elkander Lineair als afschrijvingswijze in plaats van Annuitair

De bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie bedraagt in het begin van het boekjaar (x € 1.000.000) 116,2

Gevolgen van aanpassingen van beleidsparameters en uitgangspunten:

-in de voorraadmutaties		
-in de huurprijscomponent		5,7
-oplevering nieuwbouw		15,7
-in de overige lasten		-3,0
-in het onderhoud		-0,2
-in de restwaarde		-5,4

De bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie bedraagt aan het einde van het boekjaar (x € 1.000.000) 129,0

De belangrijkste oorzaak voor de toename van de bedrijfswaarde is de oplevering van nieuwbouw complexen in 2011 (€ 15,7 mln)

De gehanteerde uitgangspunten bij de berekening zijn opgenomen onder de grondslagen van de waardering en de resultaatbepaling. Er is geen rekening gehouden met toekomstige verkoop.

1.2 Onroerende zaken in VOV

Saldo 1 januari	7.690.116	2.725.592
Mutatie	288.000	4.964.524
Totaal Onroerende zaken in VOV	7.978.116	7.690.116

Gedurende 2011 zijn 2 woningen verkocht met een terugkoopverplichting.

1.3 Onroerende zaken in ontwikkeling**Complexen in aanbouw**

Boekwaarde 1 januari	21.577.733	26.794.652
Correctie overboeking naar onderhanden werk	0	-1.424.758
Correctie overboeking naar te verkopen woningen	0	-2.654.309
Correctie overboeking van o.z. in exploitatie	828.897	0
Investeringen	6.200.024	22.284.065
Desinvesteringen	-256.337	-26.047.306
Onrendabele toppen	0	2.625.389
Naar onroerende zaken in exploitatie	-14.383.235	-
Totaal onroerende zaken in ontwikkeling	13.967.082	21.577.733

	Jaarrekening <u>2011</u>	Jaarrekening <u>2010</u>
1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Onroerende zaken		
Boekwaarde 1 januari	244.971	251.888
Investerings	2.583	35.280
Desinvestering	0	-11.637
Afschrijving	-36.191	-30.560
Totaal onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	211.363	244.971

Afschrijvingstermijnen

De afschrijvingen zijn bepaald op basis van de volgende levensduur (jaren):

Onroerende en roerende zaken in exploitatie

Lineair (vanaf 1 januari 2010)

Bouw	50
Centrale verwarming	25
Isolatie	20/25
Verbeteringswerken	15/25/restant levensduur
Bergingen	50
Warmwatervoorzieningen	25
Overige voorzieningen	25/30/40/50
Garages bouw	30/50/75
Maatschappelijk vastgoed	30/40

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Lineair

Nieuw kantoor	30
Kantoor / werkplaats	40
Kantoorinventaris/vervoermiddelen	5
Werkplaatsinventaris	4
Automatisering	3

Zekerheden

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa, wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

Verzekeringen

De onroerende goederen in exploitatie zijn per 31-12-2011 tegen een eenheidspremie per verhuureenheid verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Er is geen sprake van onderverzekering. De onroerende zaken zijn verzekerd o.b.v. het gebruik tegen brand en stormschade en een aantal inclusief glas. Leegstaande gebouwen kennen een beperkte dekking.

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie is als volgt:

- Kantoorgebouw	Brand/storm
- Werkplaats	Brand/storm
- Kantoorinventaris, magazijninventaris inclusief voorraad onderhoudsmaterialen	Uitgebreide inboedel
- Vervoermiddelen	All risk
- Automatiseringsapparatuur	Uitgebreide inboedel
- Reconstructie/administratie/fraude en geldtransport	Premier risque



	Jaarrekening 2011	Jaarrekening 2010
2.0 FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
2.1 Te vorderen BWS-subsidies		
Saldo 1 januari	215.557	273.642
Vermeerdering rente	12.833	16.479
Aflossing	-63.717	-74.564
Saldo 31 december	164.673	215.557

2.2. DEELNEMINGEN

Combibouw Nuenen B.V.

Aandelenkapitaal	18.151	18.151
Saldo 31 december	18.151	18.151
Totaal Deelnemingen	18.151	18.151

De deelneming is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. De nettovermogenswaarde van de deelneming is negatief ultimo 2011. Helpt Elkander heeft de deelneming niet afgewaardeerd, de onderliggende waarde van de deelneming is hoger dan de nettovermogenswaarde. De deelneming heeft een grondpositie in handen, op basis van reeds afgesloten contracten heeft de grond een hogere waarde dan de waarde waarvoor de gronden op dit moment gewaardeerd staan in de jaarrekening.

2.3 LENINGEN u/g

Lening u/g Combibouw Nuenen B.V.

Saldo 1 januari	865.445	677.445
mutatie	0	188.000
Saldo 31 december	865.445	865.445

Per 23 september 1996 is opgericht de besloten vennootschap Combibouw Nuenen B.V. De besloten vennootschap is opgericht t.b.v. gecombineerde bouwplannen in zowel de huur- als in de koopsector. "Helpt Elkander" is de enige vennoot in deze vennootschap. De lening u/g is verstrekt aan Combibouw Nuenen B.V. t.b.v. de aankoop van gronden.

Totaal Leningen u/g	865.445	865.445
----------------------------	----------------	----------------

2.4 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvordering inzake disagio leningen	501.339	555.617
Mutatie	-67.640	-54.278
Totaal	433.699	501.339

Een actieve belastinglatentie kan gevormd worden door tijdelijke verschillen in de waardering of voor compensabele verliezen. Waarderingsverschillen doen zich o.a. voor bij de materiële vaste activa in exploitatie en de leningenportefeuille. De contante waarde van de belastinglatentie van de materiële vaste activa is op nihil gewaardeerd door het langlopende karakter, waardoor enkel een belastinglatentie ten aanzien van de leningenportefeuille is gevormd.

	<u>Jaarrekening</u> <u>2011</u>	<u>Jaarrekening</u> <u>2010</u>
--	------------------------------------	------------------------------------

VLOTTENDE ACTIVA

3.0 VOORRADEN

De voorraden bestaan uit 3 categorieën: te verkopen woningen, onderhanden werk en onderhoudsmaterialen.

3.1 Te verkopen woningen 8.576.001 7.631.245

Hieronder wordt het vastgoed verantwoord dat verkocht gaat worden.

Het grootste deel (ruim € 6 miljoen) heeft betrekking op de mogelijke verkoop aan een particulier ondernemer.

3.2 Onderhanden werk

saldo 1 januari	2.140.840	1.424.758
Investerings	497.925	1.229.941
Herclassificatie naar voorraad te verkopen woningen	-2.118.936	0
Desinvestering	0	-513.859
Verkochte woningen	-379.315	0
Totaal	140.514	2.140.840

De projecten die in 2011 nog onderhanden waren zijn afgerond en overgeheveld naar 3.1 Te verkopen woningen.

3.3 Onderhoudsmaterialen

	<u>23.503</u>	<u>8.158</u>
Totaal voorraden	8.740.018	9.780.242

4.1 Huurdebiteuren

	<u>56.104</u>		<u>77.876</u>	
	huurachterstand			
	Aantal huurders		2011	2010
	11	10		
Achterstand	11	10		
1 maand	55	88	19.094	36.066
2 maanden	18	12	5.037	496
3 maanden	10	9	3.683	-5.998
4 maanden	8	4	1.550	4.359
5 maanden	8	0	2.070	6.678
6 maanden of meer	25	3	24.670	36.275
	<u>124</u>	<u>116</u>	<u>56.104</u>	<u>77.876</u>

De achterstand per 31 december 2011 bedraagt 0,64 % van de per 31 december 2011 geldende bruto jaarhuur (2010: 1,12%).

	Jaarrekening <u>2011</u>	Jaarrekening <u>2010</u>
4.2 Gemeente		
Bijdrage ivm woningaanpassingen	1.307	1.307
Te verrekenen exploitatiekosten Steunpunt nog te ontvangen subsidie	14.422	5.651
Diversen	0	269.045
Subsidie Jo van Dijkhof	6.368	6.622
WMO aanpassingen WIN	0	592.000
Nog te ontvangen bijdrage bouw/woonrijp maken en tijdelijke huisvesting	90.380	0
Totaal gemeenten	<u>309.400</u>	<u>0</u>
	421.877	874.625

4.3 Overige vorderingen

De post overige vorderingen bestaat uit:

Vertrokken huurders*	23.231	7.569
1e verhuurnota	1.670	0
TNT post waarborgsom	715	715
Gebruikers Sporthal De Hongerman	51.435	50.518
Cultureel Centrum Het Klooster	0	275.659
Subsidie combiproject Provincie Noord-Brabant	93.765	0
Subsidie Jo van Dijkhof Provincie Noord-Brabant	142.000	0
Nog te ontvangen meer/minderwerk Andries en Combi	103.491	0
Huur oktober t/m december Vincentre	18.082	0
huur Winhuis maart tm december	30.000	0
huur Gasterij Archipel febr tm december	85.850	0
Nto Vpb 2009	100.661	0
CPO Eeneind	90.881	0
Lening Combibouw	34.618	0
Van de Scheur	16.628	0
NEM Nuenen BV	0	1.914.188
Kopersvereniging Esrand/Eeneind	0	155.196
SRE bijdrage	0	93.932
Overige vorderingen	432	4.183
Totaal	<u>793.459</u>	<u>2.501.961</u>

* De voorziening voor vertrokken huurders bedraagt ultimo 2011 € 27.943,- (in 2010 € 35.331,-). Deze voorziening is in mindering gebracht op de post vertrokken huurders.

Van de overige vorderingen heeft geen enkel bedrag een looptijd van langer dan een jaar.

4.4 OVERLOPENDE ACTIVA

Overlopende rente	0	7.540
Vooruitbetaalde leefbaarheidskosten	31.949	
Totaal	<u>31.949</u>	<u>7.540</u>

De overlopende activa bevatten vorderingen die eerst op een na 31 december 2011 gelegen datum opeisbaar zijn, alsmede gedeelten van vooruitbetaalde posten die op een na balansdatum gelegen periode betrekking hebben.

Jaarrekening	Jaarrekening
<u>2011</u>	<u>2010</u>

5.0 LIQUIDE MIDDELEN

Kas	518	1.916
ING (voorheen Postbank)	26.512	16.740
Totaal	27.030	18.656

Contractueel is met de ING-bank overeengekomen, dat de saldi op de rekeningen bij de ING-bank ten behoeve van de renteberekening worden samengevoegd.

PASSIVA

6.0 EIGEN VERMOGEN

Algemene reserve

Saldo 1 januari	12.334.152	10.852.260
Resultaat boekjaar	-842.076	1.481.892
Saldo 31 december	11.492.076	12.334.152

Verenigingsreserve

Saldo 1 januari	7.599	7.914
Jaarresultaat	2.996	-315
Saldo 31 december	10.595	7.599

Totaal reserves

11.502.671	12.341.751
-------------------	-------------------

7.0 VOORZIENINGEN

7.1. Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Saldo 1 januari	0	636.000
Onttrekking	0	-636.000
Saldo 31 december	0	0

7.2. Voorziening latente belasting verplichting

	Jaarrekening 2011	Jaarrekening 2010
Saldo 1 januari	0	637.500
Vrijval voorziening	0	-637.500
Saldo 31 december	0	0

8.0 LANGLOPENDE SCHULDEN

8.1 Leningen

8.1.1 Leningen overheid	17.315.658	17.848.541
8.1.2 Leningen kredietinstellingen	77.531.873	71.736.057
8.1.3 Aflossingen 2011	-611.902	-585.067
Saldo 31 december	94.235.629	88.999.531

Leningen

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 4,18% (2010: 4,44%).

De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitschema.

Saldo schuld per 1 januari	89.584.599	66.560.913
Opgenomen leningen	6.000.000	25.852.000
Afgelost in het jaar	-737.068	-2.828.314
Schuld 31 december	94.847.531	89.584.599
naar kortlopende schuld (9.2 Schulden aan kredietinstellingen) :	-611.902	-585.067
Mutatie VOV	0	0
	94.235.629	88.999.532

In 2011 is 1 nieuwe lening opgenomen:

- op 1 juli is een fix lening van € 6.000.000 tegen een rente van 4,06% met een looptijd van 10 jaar.

Binnen 1 jaar wordt over diverse leningen totaal € 611.902,- afgelost. Binnen een periode van 1 tot 5 jaar wordt een bedrag van totaal € 14.237.252,- afgelost. Het resterend bedrag van € 77.910.278,- heeft een looptijd van langer dan 5 jaar.

Alle leningen zijn gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of de gemeente Nuenen.

8.2 Terugkoopverlichting VOV woningen

Saldo 1 januari	7.690.116	2.326.432
Verkochte woningen / gronden in verslagjaar	288.000	5.363.684
Saldo 31 december	7.978.116	7.690.116

In 2011 zijn er twee woningen verkocht in het project esrand. Voor deze verkoop is een voorziening opgenomen

9.0 KORTLOPENDE SCHULDEN

9.1 Schulden aan leveranciers

Handelscrediteuren	1.053.336	1.642.894
Nog te betalen kosten projecten	919.489	2.063.583
nog te betalen kosten onderhoud	116.376	0
kosten betalingsverkeer	600	0
rente RC bank	2.904	0
nog te betalen Nio-Lite	5.296	0
Diversen	22.409	18.534
Totaal	2.120.410	3.725.011

9.2 Schulden aan kredietinstellingen

Rekening Courant ING	400.205	2.739.692
Rente lening	138.250	0
Aflossing leningen 2011	611.902	585.067
Totaal	1.150.357	3.324.759

De krediet faciliteit bij ING bedraagt € 5.000.000,-.

	Jaarrekening 2011	Jaarrekening 2010
9.3 Belastingen en premies sociale verzekering		
Vennootschapsbelasting	32.362	124.496
Omzetbelasting december	88.763	368.220
Loonbelasting	25.084	22.310
Afrekening premies pensioen	4.695	11.176
Totaal	150.904	526.202

9.4 OVERLOPENDE PASSIVA

Nog niet vervallen rente van geldleningen	1.585.529	1.477.747
Vooruit ontvangen huur	73.760	78.553
Vooruit ontvangen huursubsidie	61.810	58.550
Te verreken servicekosten	22.445	19.992
Senter Novem	17.948	17.948
Overig overlopende activa	1.671	7.169
Totaal	1.763.163	1.659.959

9.5 REKENING COURANT

Combibouw Nuenen BV	0	29
	0	29

Niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Obligoverplichting

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zo lang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. Voor collegiale financiering is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Het schuldrestant van de geborgde leningen bedraagt € 80.820.000,-
Contractueel is 3,85% verplicht om hierover een obligo ad € 3.111.570,- aan te houden ten behoeve van het WSW.

Overig

De huurovereenkomst m.b.t. cultureelcentrum "Het Klooster" loopt van 1 juli 2007 t/m 30 juni 2012. Dit contract is opgezegd. Het project de Koppel Nederwetten heeft vertraging opgelopen door het faillissement van de aannemer. Voor dit project moeten nog betalingen worden verricht.

Onzekerheden

Helpt Elkander heeft verschil van inzicht met een derde ten aanzien van de prijsbepaling de mogelijke verkoop van 8 + 13 appartementen en een winkelruimte.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

(bedragen in €)

	<u>Jaarrekening</u> <u>2011</u>	<u>Jaarrekening</u> <u>2010</u>
10.1 HUREN		
Te ontvangen huren:		
a. Woningen en woongebouwen	7.853.679	6.217.753
b. Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.028.965	863.333
Subtotaal	<u>8.882.644</u>	<u>7.081.086</u>
Huurderving wegens leegstand	-112.072	-68.449
Totaal huren	<u><u>8.770.572</u></u>	<u><u>7.012.637</u></u>

De huren zijn op 1 juli 2011 verhoogd met 1,30 % (1 juli 2010; 1,20%). Wettelijk was een huurverhoging toegestaan tot maximaal 1,30%.

Specificatie van de stijging van de huren van woningen en woongebouwen:

- Huurverhoging 1,30% plus woningverbetering	114.000
- Jo van Dijkhof (zorg, Win, penthouses)	595.000
- Laan van Nuenhem 24 woningen	84.000
- 't Oog van Nuenen 65 woningen	364.000
- Mickersland	54.000
- Brede Scholen (Gerwen, Dassenburcht)	561.000
Totale toename	<u>1.772.000</u>
- uit exploitatie nemen van vhe's	-14.000
TOTAAL	<u><u>1.758.000</u></u>

10.2 VERGOEDINGEN

Overige goederen, leveringen en diensten	195.159	100.185
Derving van vergoedingen	-8.132	-6.305
Totaal	<u><u>187.027</u></u>	<u><u>93.880</u></u>

Vergoedingen zijn bedragen die huurders betalen boven de kale huurprijs voor o.a. glasverzekering, glasbewassing, water- en elektraverbruik voor centrale ruimten. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

10.4 VERKOOP ONROERENDE GOEDEREN

Verkoop onroerende goederen	-1.766	-930.283
Totaal	<u><u>-1.766</u></u>	<u><u>-930.283</u></u>

De resultaten van de verkopen hebben betrekking op de projecten Dora Ebbenhof, Eeneind en Esrand.

10.5 OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Doorberekende loonkosten	30.129	46.217
Vergoeding woningzoekendebemiddeling	5.252	4.745
Diverse overige opbrengsten	14.681	14.993
Totaal overige baten	<u><u>50.062</u></u>	<u><u>65.954</u></u>

	<u>Jaarrekening</u> <u>2011</u>	<u>Jaarrekening</u> <u>2010</u>
11.0 BEDRIJFSLASTEN		
11.1 AFSCHRIJVING OP MATERIELE VASTE ACTIVA		
Onroerende zaken in exploitatie	2.358.180	1.719.281
Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	36.191	33.202
Totaal	<u>2.394.371</u>	<u>1.752.483</u>

De afschrijvingen zijn in 2011 toegenomen door een aantal nieuwbouwcomplexen welke in 2010 en 2011 in exploitatie zijn genomen.

11.2 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN MATERIELE VASTE ACTIVA

Afboekingen nieuwbouwprojecten	<u>0</u>	<u>-3.261.389</u>
--------------------------------	----------	-------------------

Dit zijn waardeveranderingen die zijn ontstaan door de correctie op eerdere afwaarderingen van voorgenomen investeringen in nieuwbouw. In 2011 vinden er geen afboekingen plaats.

11.3 LONEN EN SALARISSEN

Salarissen organisatie	495.983	389.604
Ontvangen ziekengeld	-22.202	-46.357
Salarissen en vergoedingen Bestuur en Raad van Commissarissen	29.988	29.493
Totaal	<u>503.769</u>	<u>372.740</u>

De bezoldiging van het bestuur bedraagt € 13.583,-; de bezoldiging van de RVC bedraagt € 16.405,-.

11.4 SOCIALE LASTEN

Sociale lasten	83.629	61.297
Pensioenpremie	98.425	84.612
Totaal	<u>182.054</u>	<u>145.909</u>

Op 31 december 2011 heeft "Helpt Elkander" 10 medewerkers in dienst (fte's 9,4). Dit is een toename van 2 fte.

11.5 LASTEN ONDERHOUD

Planmatige onderhoud	577.416	618.471
Dagelijks- en mutatieonderhoud	714.753	490.570
Totaal	<u>1.292.169</u>	<u>1.109.041</u>

De kosten van het planmatig onderhoud zijn gedaald doordat minder opdrachten zijn verstrekt. Verder zijn er meer onderhoudsuitgaven (€ 91.136) geactiveerd en niet ten laste van de W&V rekening gebracht.

7 625465 + 14081,

De gemiddelde kosten voor planmatig onderhoud per vhe was in 2011 € 415,- (in 2010 € 455,-).

De gemiddelde kosten voor dagelijks en mutatie onderhoud per vhe was in 2011 € 513,- (in 2010 € 361,-).

11.6 OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

	<u>Jaarrekening</u> <u>2011</u>	<u>Jaarrekening</u> <u>2010</u>
Belasting, verzekeringen en contributie	417.754	299.701
Kosten vergoedingen	187.027	93.880
Overige Huisvestingskosten	29.189	28.437
Overige bestuurskosten	20.915	20.544
Overige personeelskosten	53.440	25.096
Uitzendkrachten	80.355	368.000
Advieskosten	199.668	45.984
Algemene kosten	302.329	291.362
Leefbaarheid	175.885	321.588
Overige lasten	163.086	125.206
Totaal	<u><u>1.629.648</u></u>	<u><u>1.619.797</u></u>

12.1 RENTEBATEN

Banken	0	65.567
Rentevergoeding VPB 2009	3.595	0
Lening Combibouw	34.618	0
BWS	8.546	10.908
Totaal	<u><u>46.759</u></u>	<u><u>76.474</u></u>

12.2 RENTELASTEN

Rente leningen Overheid	687.787	667.088
Rente leningen onder overheidsgaranties	3.209.566	2.757.772
Rente kasgeldlening	24.821	37.972
Totaal	<u><u>3.922.174</u></u>	<u><u>3.462.832</u></u>

De rentelasten zijn verder toegenomen door de financiering van de nieuwbouwprojecten in 2010 en 2011.

13.1 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Acute belastinglast boekjaar	0	218.580
Correctie belasting VPB 2009	-97.095	0
Mutatie latente belasting vordering disagio leningen	67.640	54.278
Mutatie latente belastingverplichting onderhoudsvoorziening	0	-637.500
Totaal	<u><u>-29.455</u></u>	<u><u>-364.642</u></u>

Het belastbare bedrag is als volgt bepaald (x € 1.000,-):

	<u>Jaarrekening</u> <u>2011</u>
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-871.531
Resultaat Combibouw Nuenen Bv	-36.392
bij: fiscaal lagere afschrijving	2.333.105
bij: verkoop onroerend goed	1.766
bij: fiscaal te activeren financieringskosten	435.793
bij: oort-kosten	4.300
bij: vrijval disagio BWS	2.502
bij: mutatie verenigingsreserve	2.996
bij: resultaat VoF Tweka	43.528
bij: Vogelaarheffing	52.736
af: vrijval disagio op leningportefeuille	-181.569
Belastbaar bedrag	<u><u>1.787.234</u></u>
Toepassing herbestedingsreserve	<u><u>-1.787.234</u></u>
Belastbaar bedrag	<u><u>0</u></u>

Bovenstaande opstelling geeft de best mogelijke inschatting van de fiscale positie op dit moment weer. De definitieve fiscale positie kan mogelijk verschillen van deze toelichting in de jaarrekening. Als gevolg van de toepassing van de fiscale herbestedingsreserve zal het belastbaar bedrag nihil bedragen.

Overige gegevens

Statutaire winstbestemmingsregeling

In de statuten wordt de winstbestemmingsregeling niet specifiek benoemd.

Voorstel bestemming resultaat 2011

Conform voorstel van de directie is het resultaat over 2011 ad € 842.076(negatief) onttrokken aan de Algemene Reserve