

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000

2017

2016

Activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	1.389.068	1.363.433
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.558	12.666
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.508	8.844
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	937	10.980
Totaal	1.410.071	1.395.923

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie		Totaal DAEB en niet DAEB in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	1.363.433	1.276.291	12.666	14.728	1.376.099	1.291.019
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)						
Herrekenende boekwaarde	1.363.433	1.276.291	12.666	14.728	1.376.099	1.291.019
Mutaties						
Opleveringen	21.801	24.443	0		21.801	24.443
Investeringen	10.176	3.765	0		10.176	3.765
Desinvesteringen	-21.211	-9.529	-684	-637	-21.895	-10.166
Herclassificatie: commercieel naar sociaal	439	1.595	-439	-1.595	0	0
Herclassificatie: sociaal naar commercieel	0	-92	0	92	0	0
Aanpassingen marktwaarde agv rekenkundig effect		9.000			0	9.000
Aanpassingen marktwaarde overig	14.433	57.960	15	78	14.448	58.038
Totaal van mutaties	25.637	87.142	-1.108	-2.062	24.529	85.080
Boekwaarde 31 december	1.389.068	1.363.433	11.558	12.666	1.400.628	1.376.099
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	579.121	586.324	1.664	1.953	580.785	588.277

In de boekwaarde is begrepen 24 woningen die in de voorbereiding voor verkoop zijn of die reeds te koop staan. Deze woningen vertegenwoordigen een waarde van € 2.220.

Marktwaarde 2017

De materiële vaste activa in exploitatie is overeenkomstig Richtlijn 645 – Toegelaten instellingen volkshuisvesting van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.

De materiële vaste activa in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat heeft ten aanzien van de waardering van de woningen plaatsgevonden volgens de zogenaamde basisvariant methodiek. De waardering ultimo 2017 is modelmatig opgesteld overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2017. Dit handboek is de derde geactualiseerde versie. Deze actualisatie is in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken uitgevoerd door Fakton mede op basis van een gebruikersonderzoek door Aedes en sessies met taxateurs en de producenten van software voor marktwaardering. De actualisatie van het handboek geeft een basis voor de waardering op marktwaarde van het vastgoed in exploitatie op peildatum 31 december 2017.

Voor de waardering van de materiële vaste activa op marktwaarde in verhuurde staat van de niet-woningen, zijnde het bedrijfsroerend goed, het maatschappelijk onroerend goed, parkeerplaatsen en het zorgvastgoed, heeft de waardering plaatsgevonden op basis van de zogenaamde full-variant. Deze waardering is uitgevoerd door een onafhankelijke externe, daartoe bevoegde, taxateur.

De stijging van de marktwaarde in 2017 met € 25 mln wordt verklaard door:

Ontwikkeling marktwaarde 2017 (x € 1.000):	
Nieuwbouw	22.000
Verkoop en sloop	-21.000
	1.000
Overige mutaties	24.000
Totale stijging 2017	25.000

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000

2017

2016

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn de volgende parameters gehanteerd.

Toelichting woningen op basis versie en overige full.

Parameters

Macro-economische parameters

	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkosten stijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaarde stijging	5,20%	3,60%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woonegelegenheden

Instandhoudingsonderhoud per vhe 2017 e.v.

	<1960	1960-1974	1975-1989	1990-2004	>=2005
EGW (eengezins woning)	922	947	777	821	867
MGW (meergezinswoning)	928	953	783	827	873
Studenteneenheid	571	596	426	470	516
Zorgeenheid (extramuraal)	897	922	752	796	842

Mutatieonderhoud per vhe

	2018 e.v.
EGW (eengezins woning)	836
MGW (meergezinswoning)	628
Studenteneenheid	188
Zorgeenheid (extramuraal)	628

Beheerskosten per vhe

	2018 e.v.
EGW (eengezins woning)	427
MGW (meergezinswoning)	420
Studenteneenheid	395
Zorgeenheid (extramuraal)	387
Gemeentelijke OZB (%WOZ)	0,1336%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (%WOZ)	0,13%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar

	2018	2019	2020	2021 e.v.
zelfstandige eenheden	1,0%	0,8%	0,6%	0,3%
onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	2018 e.v.
Huurderving (% van de huursom)	1,00%
Mutatiekans bij door exploiteren (per complex)	2,0% - 36,5%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,60%
Disconteringsvoet (per complex)	6,42% - 8,3%

Bij toepassing van de full versie:

Actium heeft de, in het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 2017, voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Actium de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Actium opereert.

Impact hantering vrijheidsgraden	Parameter handboek	Bandbreedte Eigen parameter
Markthuur per jaar	€ 0 - € 1.117.355	€ 0 - € 1.080.265
Markthuurstijging	1,3% - 2%	0,6% - 2%
Disconteringsvoet	9,25% - 10,28%	6,86% - 11%
Onderhoud	€ 369 - € 81.990	€ 359 - € 81.990

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000

2017

2016

Uitgangspunten bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende levensduur van de complexen. De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van het sociaal vastgoed totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. De restwaarde van de grond wordt berekend op basis van de netto-contante waarde van de genormeerde grondprijs minus de kosten.

De kasstromen zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van het beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex.

De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast percentage voor inflatie en huurstijging.

Sociaal vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 376 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 75 woningen in het komend boekjaar verkocht worden.

Mutaties bedrijfswaarde 2017

De onderstaande mutaties in de bedrijfswaarde 2017 zijn gebaseerd op het totale bezit dat per 31-12-2017 in exploitatie is en bedraagt € 755 miljoen. Per 1-1-2017 bedraagt de bedrijfswaarde van het totale bezit € 837 miljoen. De bedrijfswaarde voor het DAEB bezit bedraagt € 745 mln (2016: € 827). Het niet-DAEB bezit heeft een bedrijfswaarde van € 10 mln (2016: € 11).

De bedrijfswaarde is per complex berekend. De uitgangspunten voor de bedrijfswaarde ultimo 2017 zijn:

Disconteringsvoet	5,00%	(2016 - 5,00%)
Prijsinflatie		
2017	1,15%	(2016 - 1,10%)
2018	0,94%	(2016 - 1,37%)
2019	1,15%	(2016 - 1,56%)
2020	1,23%	(2016 - 1,69%)
2021	1,35%	(2016 - 2,00%)
2022	1,41%	(2016 - 2,00%)
2023 e.v.	2,00%	(2016 - 2,00%)
Loonindex		
2017	1,66%	(2016 - 1,70%)
2018	1,54%	(2016 - 1,94%)
2019	1,75%	(2016 - 2,11%)
2020	1,93%	(2016 - 2,23%)
2021	1,93%	(2016 - 2,50%)
2022	2,09%	(2016 - 2,50%)
2023 e.v.	2,50%	(2016 - 2,50%)
Onderhoudsindex		
2017	2,51%	
2018	2,52%	
2019	1,18%	
2020	1,53%	
2021	1,83%	
2022	1,99%	
2023 e.v.	2,50%	
Huurstijging woningen		
2018 (inclusief harmonisatie)	1,65%	(2016 - 1,10%)
2019 (inclusief harmonisatie)	1,44%	(2016 - 1,60%)
2020 (inclusief harmonisatie)	1,65%	(2016 - 1,87%)
2021 (inclusief harmonisatie)	1,73%	(2016 - 2,06%)
2022 (inclusief harmonisatie)	1,91%	(2016 - 2,19%)
2023 e.v. (inclusief harmonisatie)	2,50%	(2016 - 2,50%)
Harmonisatie	Conform streefhuur	
Huurderving woningen	norm 1,00% (1% leegstand en 350k oninbaar)	
Planmatig onderhoud	uit MJOB	
Contract onderhoud	uit MJOB	
Overig onderhoud	Begroting	
Algemene lasten	Begroting	

Algemeen

Het actief is verzekerd op basis van een vast premiebedrag per eenheid, waarbij onderverzekering contractueel is uitgesloten.

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000

2017

2016

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	8.844	8.578	10.980	10.012
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)				
Herrekende boekwaarde	8.844	8.578	10.980	13.518
Mutaties				
Opleveringen			-28.344	-25.300
Investeringen			20.328	26.268
Desinvesteringen	-741	-126		
Herclassificatie afwaarderingen				
Aanpassingen marktwaarde	404	392	-2.027	
Overige mutaties				
Totaal van mutaties	-337	266	-10.043	811
Boekwaarde 31 december	8.508	8.844	937	10.980
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	552	734	0	0

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De woningen verkocht onder voorwaarden zijn verkocht onder erfpacht.

Splitsing waarde per 31 december

Verkoopwaarde verkochte woningen onder vov

9.356

9.356

Cumulatieve waardevermeerderingen/verminderingen

-848

-512

8.508

8.844

Tot en met 2017 zijn 62 woningen onder de regeling verkocht (t/m 2016: 68 woningen)

Materiële Vaste Activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2017	2016
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	18.439	24.167
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.200	-10.602
Boekwaarde	13.239	13.565
Mutaties		
Investeringen	433	1.342
Desinvesteringen	-105	-6.588
Corr. Cumulatieve afschrijving op desinvesteringen	86	6.422
Afwaarderingen		
Terugname afwaarderingen		
Overige mutaties		
Afschrijvingen	-1.144	-1.503
Totaal van mutaties	-730	-327
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	18.767	18.439
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.258	-5.200
Boekwaarde	12.508	13.238

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur

Kantoren	40 jaar (exclusief grond)
Na-investeringen kantoren	restant levensduur
Kantoorinventaris (meubilair)	5 jaar
Kantoorinventaris (overige)	5 jaar
Hardware automatisering (servers, pc's e.d)	5 jaar
Software automatisering	5 jaar
Werkplaatsinventaris	5 jaar
Vervoermiddelen	5 jaar

De kantoorpanden zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs dan wel lagere verwachte verkoopwaarde.

De kantoorgebouwen worden als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000	2017	2016
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	12.718	13.523
Lening Dingspel BV	386	374
Leningen u/g	2.899	3.103
Te ontvangen subsidies	1.110	0
Totaal financiële vaste activa	17.112	17.000

Latente belastingvorderingen		
Langlopende leningen	842	904
Embedded derivaten	5.136	5.596
Verkoop- en sloopvijver	1.673	1.510
Afschrijvingspotentieel	5.067	5.513

Boekwaarde 31 december	12.718	13.523
-------------------------------	---------------	---------------

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

Boekwaarde 1 januari	14.031	18.362
Invloed stelselwijziging	-508	-514
Herrekende boekwaarde 1 januari	13.523	17.848
Vrijval ten gunste van het resultaat	163	1.277
Dotatie ten laste van het resultaat (onttrekking)	-969	-5.602
Boekwaarde 31 december	12.718	13.523

Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet en op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen 2017: 3,62% (2016: 3,77%), onder aftrek van de belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

Waardering vastgoed

Aangezien Actium haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, exclusief verkopen en sloop, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor is de contante waarde van de latentie op nihil gewaardeerd in de balans. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 22,9 mln. (2016: 23,9 mln).

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijke verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd.

Langlopende leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale latentie bedraagt € 1,1 mln (2016: € 1,2 mln). De latentie tegen contante waardering bedraagt € 842k. Het bedrag dat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 93k.

Latentie embedded derivaten

Vanaf 1 januari 2014 geldt de nieuwe RJ 290 'Financiële instrumenten'. Derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting worden bij een negatieve reële waarde hiervoor als een schuld opgenomen op de balans. Fiscaal wordt deze schuld niet verantwoord, hierdoor ontstaat een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Voor het verschil wordt een actieve latentie gevormd. De latentie bedraagt nominaal € 5,9 mln. De contante waardering bedraagt € 5,1 mln, met een looptijd van 9 jaar. Het bedrag dat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 1,7 mln.

Latentie verkoop en sloop

Voor het verschil tussen de fiscale en de commerciële waarde van de woningen in de sloop- en verkoopvijver wordt een tijdelijk verschil opgenomen. De latentie is gevormd voor woningen die in de komende 5 jaar verkocht of gesloopt worden. Deze latentie bedraagt nominaal € 1,8 mln (2016: 1,8 mln), contant is deze gewaardeerd op € 1,6 mln (2016: € 1,6 mln). Het bedrag dat vermoedelijk in het eerste jaar verrekenbaar zal zijn is € 342k.

Latentie afschrijvingspotentieel

Hierbij is sprake van een tijdelijk verschil tussen het fiscale en het commerciële afschrijvingspotentieel van het vastgoed, exclusief sloop en verkoop. Deze latentie bedraagt nominaal 6,4 mln (2016: 6,9 mln), contant gemaakt met een looptijd van 8 jaar is de contante waardering van de latentie €5,1 mln (2016: € 5,5 mln).

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000 2017 2016

Leningen verstrekt aan Dingspel BV

Saldo per 1 januari	495	1.111
Mutaties:		
Afwaardering leningen		-616
Saldo per 31 december	495	495
In mindering gebracht aandeel resultaat deelnemingen (cum)	-109	-121
Totaal lening Dingspel	386	374

Om aan te sluiten bij de grondslagen van Actium is de lening aan Dingspel BV in 2016 afgewaardeerd met € 616 naar € 495. De nominale waarde lening u/g bedraagt € 1.111. Dingspel BV heeft ultimo 2017 een negatief eigen vermogen. Het aandeel van Actium in het eigen vermogen is in mindering gebracht op de uitstaande lening.

Overige leningen wegens uitgestelde betalingen

Strategische en projectmatige verkopen		
Saldo per 1 januari	3.103	3.226
Ontvangen betalingen	-204	-123
Saldo per 31 december	2.899	3.103

	aantal	aantal
Totaal uitgestelde betalingen per 1 januari	189	197
Mutaties	-12	-8
Totaal uitgestelde betalingen per 31 december	177	189

Te vorderen STEP-subsidies

Saldo per 1 januari	0	0
toegekende STEP-subsidie	1.110	0
Saldo per 31 december	1.110	0

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.772	3.349
Overige voorraden	366	334
Totaal voorraden	4.138	334

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit opgeleverde, nog niet verkochte nieuwbouwwoningen, teruggekochte woningen met terugkoopplicht, bestemd voor verkoop, gronden en panden.

De waardering van de grondposities geschied tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde.

Overige voorraden

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen en in de bedrijfsauto's.

Vorderingen

Huurdebiteuren	1.141	1.165
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	98	31
Overlopende activa	515	1.320
Totaal vorderingen	1.754	2.516

Huurdebiteuren

De huurachterstand bestaat uit:

Huurdebiteuren	2.560	2.993
Af: Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-1.419	-1.828
Totaal huurdebiteuren	1.141	1.165

Het verloop van de voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt:

Stand 1 januari	1.828	1.986
Onttrekking	-714	-619
Dotatie	305	461
Stand 31 december	1.419	1.828

Eind 2017 bedraagt de huurvordering op de zittende en vertrokken huurders 2,66% van de huuropbrengsten (eind 2016: 3,09%).

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000	2017	2016
Overige vorderingen		
Overige debiteuren	98	65
Af: Voorziening dubieuze overige debiteuren	0	-34
Totaal overige vorderingen	98	31
Het verloop van de voorziening dubieuze overige debiteuren is als volgt:		
Stand 1 januari	34	22
Onttrekking	-34	0
Dotatie	0	12
Stand 31 december	0	34
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Te vorderen vennootschapsbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
De specificatie te vorderen vennootschapsbelasting is als volgt:		
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	0	0
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	0	0
	0	0
De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.		
Overlopende activa		
Overige overlopende activa	515	1.320
Liquide middelen		
Rekening courant banken	321	4.140
Spaarrekeningen banken	19.807	7.002
Overig	2	1
Totaal liquide middelen	20.130	11.143
Actium heeft een liquiditeitsbuffer van € 6,5 miljoen (2015 € 6,5 miljoen). Deze wordt aangehouden op de spaarrekening, dit om te kunnen voldoen aan de stresstest van de Autoriteit woningcorporaties. De overige geldmiddelen zijn vrij beschikbaar.		
Passiva		
Eigen vermogen		
Overige reserves	408.509	331.538
Herwaarderingsreserve	580.785	588.277
Resultaat boekjaar	11.978	69.479
Totaal eigen vermogen	1.001.272	989.294
Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:		
Stand 1 januari	989.802	926.167
Latente vordering in verband met stelselwijziging	-508	-508
Stand 1 januari na stelselwijziging	989.294	925.659
Resultaat winst- en verliesrekening	11.978	69.479
Mutatie ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie		-5.844
Stand 31 december	1.001.272	989.294
In de overige reserves is ultimo 2017 een bedrag ad € 552k (2016: € 734k) aan ongerealiseerde waardeinstijging begrepen bestaande uit:		
Ongerealiseerde waardeinstijging woningen verkocht onder voorwaarden	552	734
Overige reserves		
Stand 1 januari	335.848	288.147
Correctie niet materiële fout	12.407	
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-4.310	-4.310
Herrekenende overige reserves	<u>343.945</u>	<u>283.837</u>
Resultaat boekjaar	69.479	98.179
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-4.915	-50.478
Stand 31 december	408.509	331.538

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000 2017 2016

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Herwaarderingsreserve			
Stand per 1 januari 2016 vóór stelselwijziging	537.177	2.664	539.841
Invloed stelselwijziging	3.801	-	3.801
Stand per 1 januari 2016 na stelselwijziging	540.978	2.664	543.642
Desinvesteringen	-5.388	-455	-5.843
Mutatie herwaardering einde boekjaar	50.734	-256	50.478
Stand per 31 december 2016	586.324	1.953	588.277
Stand per 1 januari 2017 vóór stelselwijziging	582.523	1.953	584.476
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	3.801	-	3.801
Correctie niet materiële fout	-12.284	-123	-12.407
Stand per 1 januari 2017 na stelselwijziging	574.040	1.830	575.870
Desinvesteringen	-14.935	-407	-15.342
Mutatie herwaardering	20.015	242	20.257
Stand per 31 december 2017	579.120	1.665	580.785

Resultaat boekjaar			
Stand 1 januari		69.479	98.179
Toevoeging aan overige reserves		-69.479	-98.179
Resultaat boekjaar		11.978	69.479
Stand 31 december		11.978	69.479

De ongerealiseerde waardeinstijging sociaal vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de cumulatieve aanschafwaarde van voor de herwaardering, zijnde de – per 1 januari 2015 gefixeerde - boekwaarde op basis van de historische kosten en de marktwaarde ultimo boekjaar.

De ongerealiseerde waardeinstijging woningen verkocht onder voorwaarden betreft de waardeverandering ultimo boekjaar ten opzichte van begin boekjaar.

Bij vorenvermelde herwaarderings is geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening belastinglatentie ten laste van de ongerealiseerde waardeinstijgingen te vormen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.677	0
Overige voorzieningen	960	956
Totaal voorzieningen	4.637	956

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Boekwaarde 1 januari	0	0
mutatie voorziening ORT nieuwbouw	2.833	
mutatie voorziening ORT verbetering	844	
Saldo boekjaar 31 december	3.677	0

Voorziening jubilea/gratificatie

Saldo boekjaar 1 januari	224	195
Dotatie	35	29
Overige mutaties	0	0
Saldo boekjaar 31 december	259	224

Deel voorziening jubilea korter dan 1 jaar	35	25
--	----	----

Voorziening loopbaanontwikkeling

Saldo boekjaar 1 januari	392	421
Dotatie	82	66
Overige mutaties	-73	-95
Saldo boekjaar 31 december	401	392

Deel voorziening loopbaanontwikkeling korter dan 1 jaar	80	78
---	----	----

Voorziening reorganisatie

Saldo boekjaar 1 januari	40	135
Dotatie	0	0
Overige mutaties	-40	-95
Saldo boekjaar 31 december	0	40

Deel voorziening reorganisatie korter dan 1 jaar	0	40
--	---	----

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000	2017	2016
Voorziening Herstructureringsproject Norg		
Saldo boekjaar 1 januari	300	300
Dotatie	0	0
Overige mutaties	0	0
Saldo boekjaar 31 december	300	300
Deel voorziening herstructureringsproject Norg korter dan 1 jaar	0	0
Langlopende schulden		
Leningen overheid	4.306	8.120
Leningen kredietinstellingen	391.339	394.662
Verplichtingen inzake onroerende en roerende zaken VOV	8.490	8.923
Overige schulden	24.260	26.947
Totaal langlopende schulden	428.395	438.652
Leningen overheid		
Saldo boekjaar 1 januari	8.265	8.404
Af: Aflossingen	-3.809	-139
Saldo leningen overheid en kredietinstellingen 31 december	4.456	8.265
Aflossingen volgend boekjaar	-150	-145
Totaal leningen overheid	4.306	8.120
Leningen kredietinstellingen		
Saldo boekjaar 1 januari	396.577	391.451
Bij: Nieuwe leningen	8.000	8.000
Bij: Nieuwe roll over leningen	9.400	9.400
Af: Aflossingen	-1.272	-12.274
Saldo leningen overheid en kredietinstellingen 31 december	403.305	396.577
Af: Waardering geamortiseerde kostprijs leningen	91	87
Toekomstig voordeel extendible leningen	-561	-649
Subtotaal	402.835	396.015
Aflossingen volgend boekjaar	-11.495	-1.353
Totaal leningen kredietinstellingen	391.339	394.662
De gemiddelde vermogenskostenvoet (in procenten)	3,62%	3,77%
Gemiddelde restant looptijd (in jaren)	24	25
Aantal leningen	69	71
Leningen restant looptijd < 5 jaar	56.444	28.319
Leningen restant looptijd > 5 jaar	351.317	375.961
De reële waarde van de leningen bedraagt	599 miljoen	591 miljoen
Van de langlopende schulden is € 402.370 geborgd door het WSW. Hiervan wordt € 58.312 geleend tegen een variabel rentepercentage.		
Verplichtingen uit hoofde van VOV-contracten		
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	8.923	8.724
Mutaties		
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-762	-126
Opwaarderingen	329	325
Afwaarderingen	0	0
Totaal mutaties	-433	199
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	8.490	8.923

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 62 woningen (2016: 68), waarvan 11 huurwoningen uit bestaand bezit (2016: 13) en 51 nieuwbouw koopwoningen (2016: 55).

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000

2017

2016

Overige schulden

Eind 2017 beschikt Actium over 1 swap. Conform de verslaggevingsvoorschriften is dit bedrag niet opgenomen in de balans. Van de swap is de volgende aanvullende informatie te geven.

	restant looptijd contract	aanschaf prijs	boekwaarde 31-dec-2017	marktwaarde 31-dec-2017
Swap € 10.709.340 betaald 4,4975% ontvangen 3-maands euribor	19 jaar	0	0	-6.141

Actium heeft een algemene kredietovereenkomst afgesloten met ABN AMRO. Hierin is een bijstortingsverplichting opgenomen in geval van een negatieve waarde van de derivatenportefeuille, waarbij een totale threshold (drempelbedrag) van € 10 miljoen is overeengekomen.

Embedded derivaten

Saldo per 1 januari	26.947	22.435
Overige mutaties	-2.687	4.512
Totaal Embedded derivaten	24.260	26.947

Aantal leningen	6	6
Leningen restant looptijd < 5 jaar	7284	7.674
Leningen restant looptijd > 5 jaar	16.976	19.273

Met ingang van boekjaar 2014 wordt de eventuele negatieve boekwaarde van de embedded derivaten opgenomen als langlopende schuld. Derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting worden bij een negatieve reële waarde hiervoor als een schuld opgenomen op de balans.

Actium heeft ultimo 2017 een 6-tal extendible leningen met een hoofdsom van € 58,5 miljoen (2016: € 58,5 miljoen). De marktwaarde van het embedded derivaat in deze leningen is per 31 december 2017 -/- € 24,3 miljoen (2016: -/- € 26,9 miljoen).

Het toekomstige rentevoordeel a € 470.285 (2016: € 561.468), behaald bij het afsluiten van de lening met het optierecht welke is gegeven aan de bank, is in mindering gebracht op de langlopende schulden.

Embedded derivaten	restant looptijd contract	aanschaf prijs	boekwaarde 31-dec-2017	marktwaarde 31-dec-2017
ABN Amro 24.19.55.041 (323 en 324), optie 4,25% (2026-2046)	29 jaar	-57	-32	5.022
ABN Amro 24.19.55.068 (325 en 326), optie 4,25% (2026-2046)	29 jaar	-5	-3	488
ABN Amro 24.18.74.998 (327), optie 3,95% (2025-2045)	28 jaar	374	197	4.868
NWB 2-24948 (334), optie 4,25% (2023-2038)	21 jaar	539	258	4.820
ABN Amro 24.22.62.651 en 24.22.62.643 (335 en 336), optie 4,795% (2018-2038)	21 jaar	299	36	7.284
BNG 155654170475 (432), optie 4,5% (2023-2038)	21 jaar	29	14	1.778
Totaal		1.179	470	24.260

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	11.645	1.498
Schulden aan leveranciers	5.012	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.246	4.016
Schulden ter zake van pensioenen	-1	-1
Overige schulden	72	50
Overlopende passiva	10.433	8.897
Totaal kortlopende schulden	31.408	14.461

Schulden aan kredietinstellingen 11.645 1.498

Schulden aan leveranciers 5.012 0

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing en sociale lasten	372	387
Vennootschapsbelasting	1.107	0
Omzetbelasting	2.767	3.630
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	4.246	4.016

Schulden ter zake van pensioenen -1 -1

Overige schulden

Accountantskosten	84	111
Overige kortlopende schulden	-12	79
Totaal overige schulden	72	50

Overlopende passiva

Niet vervallen rente	5.878	6.000
Servicekosten	491	271
Vooruitontvangen huren	747	501
Waarde verlofuren	279	270
Diverse fondsen		15
Overige posten	3.038	1.841
Totaal overlopende passiva	10.433	8.897

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000

2017

2016

Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd.

Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2017 heeft Actium aangegane obligoverplichting van € 15,1 miljoen (2016: € 14,9 miljoen).

Voor type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75 % van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd.

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Financiële instrumenten

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Actium, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Actium is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Actium tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals een renteswap ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van Actium is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Actium zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico.

Het beleid van Actium om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Actium kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Actium maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Actium enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (minimale rating: uitzettingen t/m drie maanden A2/A en langer dan drie maanden Aa3/AA-) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken wat zich uit in maximaal uit te zetten bedrag a € 10 miljoen per tegenpartij. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Actium.

Actium loopt een potentieel kredietrisico op de bank (mede afhankelijk van de kredietwaardigheidsrating) indien de rentederivaten een positieve reële waarde kunnen ontwikkelen (minimale rating: A2/A).

Voor Actium is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. Ten opzichte van 2016 is de stand van de voorziening op de huurdebiteuren met € 0,16 miljoen gedaald.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Actium over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Actium aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 3 miljoen (2016: € 3 miljoen). Tevens heeft Actium in 2017 voor een bedrag van € 5 miljoen een variabele roll-over lening teruggeplaatst. Hiermee komt de totale kredietfaciliteit in 2017 op € 8 miljoen.

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Hedges

Algemene hedgestrategie

Actium voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van een bestaande lening af te dekken.

Daartoe is als hedge-instrumenten een renteswapcontract afgesloten. Met de renteswap ontvangt Actium een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

15.5 Toelichting balans 2017

Bedragen x €1.000

2017

2016

Renterisico (kasstroomrisico's)

Actium loopt renterisico over schulden met variabele renteafspraken ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markrentre (i.c. kasstroomrisico). De modified duration van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 14 jaar (2016:14 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment.

Het risico van deze lening betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op één- en driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van 0,01 tot 0,29 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 10,7 miljoen afgedekt met een renteswap en voor € 6,8 miljoen met een rentecap. Deze rentecap maakt onderdeel uit van een leningcontract met dezelfde hoofdsom en heeft dezelfde looptijd. Over het boekjaar 2017 beliep de rentelast inzake de renteswap € 0,5 miljoen (2016: € 0,5 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 14,2 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,62 % (2016: 3,77 %). De extended leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:
- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
 - het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd twee jaar bedraagt. Daarna dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 5 basispunten en de 41 basispunten.

Hedge documentatie

Actium heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past Actium in de jaarverslaggeving kostprijs-hedge-accounting toe waarbij de waarderingsresultaten van de afgedekte positie (lening) en het afdekkingsinstrument (renteswap) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Effectiviteit hedge-relatie

De kritische kenmerken van het huidige hedge-instrument en de afgedekte positie zijn aan elkaar gelijk (looptijd, rentepercentage en bedrag).

De Stouwe

Voortvloeiend uit afspraken gemaakt medio 1997 tussen de rechtsvoorganger van Actium en De Stouwe, staat er ultimo 2017 nog een verplichting van € 115.975 open. De verplichting is ontstaan met de liquidatie van de samenwerkingsovereenkomst.