

# Jaarrekening 2023



antares

## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2023**

**Winst-en-verliesrekening over 2023**

**Kasstroomoverzicht 2023**

**Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling**

**Toelichting op de balans per 31 december 2023**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023**

**Toelichting op het kasstroomoverzicht 2023**

**Overige informatie**

**Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-Daeb**

**WNT-verantwoording 2023 Stichting Antares Woonservice**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023**

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>(1)</b>	
DAEB vastgoed in exploitatie	808.732.020	837.760.821
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	93.475.354	92.406.302
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.331.806	2.210.304
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.019.800	4.085.831
	<u>907.558.980</u>	<u>936.463.258</u>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>(2)</b>	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.151.435	4.503.571
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>(3)</b>	
Andere deelnemingen	133.512	133.692
	<u>911.843.927</u>	<u>941.100.521</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>	<b>(4)</b>	
Vastgoed bestemd voor eigen exploitatie	1.139.457	1.266.153
Vastgoed bestemd voor verkoop	143.883	8.130
	<u>1.283.340</u>	<u>1.274.283</u>
<b>Vorderingen</b>	<b>(5)</b>	
Huurdebiteuren	147.073	143.654
Belastingen en premies sociale verzekeringen	786.885	1.382.785
Overige vorderingen	684.603	180.997
Overlopende activa	952.767	254.279
	<u>2.571.328</u>	<u>1.961.715</u>
<b>Liquide middelen</b>	<b>(6)</b>	
	4.148.248	8.347.327
	<u>919.846.843</u>	<u>952.683.846</u>

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>	<b>(7)</b>	
Herwaarderingsreserve	392.359.932	440.091.755
Overige reserves	333.427.311	304.707.020
Resultaat boekjaar	-39.336.112	-19.011.528
	<u>686.451.131</u>	<u>725.787.247</u>
<b>Voorzieningen</b>	<b>(8)</b>	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	2.090.208	681.268
Latente belastingverplichtingen	1.267.208	-18.532
Overige voorzieningen	170.133	176.795
	<u>3.527.549</u>	<u>839.531</u>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>(9)</b>	
Leningen overheid	4.919.166	5.526.282
Leningen kredietinstellingen	201.958.072	199.653.867
Verplichtingen verkoop onder voorwaarden	1.713.253	1.667.423
Overige schulden	166.776	171.999
	<u>208.757.267</u>	<u>207.019.571</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>(10)</b>	
Schulden aan overheid	607.116	599.217
Schulden aan kredietinstellingen	10.467.349	10.462.596
Schulden aan leveranciers	2.143.519	1.721.513
Schulden belastingen en premies sociale verzekeringen	4.945.514	2.803.065
Schulden terzake van pensioenen	57.850	318
Overlopende passiva	2.889.548	3.450.788
	<u>21.110.896</u>	<u>19.037.497</u>
	<u><u>919.846.843</u></u>	<u><u>952.683.846</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	44.718.768	44.387.550
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.853.309	1.323.178
Lasten servicecontracten	(13)	-2.316.920	-1.691.195
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.456.252	-4.457.209
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-15.066.746	-12.011.028
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.105.599	-4.797.387
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>22.626.560</b>	<b>22.753.909</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.670.500	8.080.855
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-239.033	-321.961
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.570.711	-6.466.112
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-139.244</b>	<b>1.292.782</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-6.165.686	-5.354.661
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-45.747.897	-28.736.156
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	75.672	34.781
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-51.837.911</b>	<b>-34.056.036</b>
Opbrengst overige activiteiten	(21)	437.714	288.664
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>437.714</b>	<b>288.664</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>(22)</b>	<b>-353.978</b>	<b>-328.803</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>(23)</b>	<b>-994.185</b>	<b>-1.011.130</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>-30.261.044</b>	<b>-11.060.614</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(24)	40.608	21.514
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25)	79.212	72.272
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26)	-6.254.745	-5.359.526
<b>Financiële baten en lasten</b>		<b>-6.134.925</b>	<b>-5.265.740</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-36.395.969</b>	<b>-16.326.354</b>
Belastingen	(27)	-2.939.963	-2.684.891
Resultaat deelnemingen	(28)	-180	-283
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-39.336.112</b>	<b>-19.011.528</b>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	37.418.995		37.251.124	
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	3.664.533		3.552.840	
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	536.930		572.712	
Intramuraal DAEB en niet-DAEB	1.117.466		1.031.329	
Maatschappelijk onroerend goed DAEB	780.303		1.030.778	
Bedrijfsmatig onroerend goed niet-DAEB (incl. parkeervoorzieningen)	1.143.352		969.211	
Vergoedingen	2.286.929		1.660.679	
Overige bedrijfsontvangsten	245.200		237.311	
Ontvangen rente	3.566		2.834	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		47.197.274		46.308.818
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-18.782		-28.964	
Personeelsuitgaven	-4.811.381		-4.833.318	
Onderhoudsuitgaven	-10.612.387		-9.421.157	
Overige bedrijfsuitgaven	-7.922.508		-7.245.932	
Betaalde rente	-5.641.539		-5.319.392	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-400.786		-130.550	
Verhuurdersheffing	3.000		-2.728.474	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-272.568		-281.967	
Vennootschapsbelasting	-1.799.883		-1.859.449	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-31.476.834		-31.849.203
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		15.720.440		14.459.615
transporteren		15.720.440		14.459.615

	2023		2022	
	€	€	€	€
Transport		15.720.440		14.459.615
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.161.554		5.682.742	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	1.462.005		2.544.596	
(Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	-		1.859.830	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		186	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		2.623.559		10.087.354
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-6.665.123		-4.992.707	
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-3.602.672		-3.743.085	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-10.494.251		-10.897.048	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-3.277.517		-1.440.041	
Nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-133.701		-48.000	
Investerings overig DAEB	-62.875		-51.802	
Investerings overig niet-DAEB	-86.793		-205.578	
Externe kosten bij verkoop DAEB / Niet-DAEB	-		-152.882	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-24.322.932		-21.531.143
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-21.699.373		-11.443.789
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-21.699.373		-11.443.789
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		14.000.000		8.500.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-12.220.146		-8.051.832
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		1.779.854		448.168
		-4.199.079		3.463.994

	2023		2022	
	€	€	€	€
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	8.347.327		4.883.334	
Liquide middelen per 31 december	<u>4.148.248</u>		<u>8.347.327</u>	
		<u>-4.199.079</u>		<u>3.463.993</u>



## 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### ALGEMENE TOELICHTING

#### Activiteiten

Stichting Antares Woonservice is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar mensen te huisvesten in vitale wijken en kernen in de gemeenten Venlo en Peel en Maas.

#### Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Antares Woonservice is statutair gevestigd op de Venloseweg 7, 5931 GR Tegelen en is ingeschreven bij het handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 12012288. De jaarrekening is opgemaakt op 14 juni 2024.

#### Stelselwijziging

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van een stelselwijziging.

#### Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid over deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de geconsolideerde jaarrekening in de toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen en de beleidswaarde. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

#### Groepsverhoudingen

Stichting Antares Woonservice staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Niet-geconsolideerde maatschappijen:			
Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Antares Diensten B.V.	Venlo	100%	huisvestingbelang/ dienstverlening

Op grond van art. 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Stichting Antares Woonservice een consolidatieplicht. Aangezien de betekenis van de dochtermaatschappij in financiële zin ultimo 2023 slechts zeer beperkt van invloed is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Stichting Antares Woonservice gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407, lid 1 sub a BW.

De dochtermaatschappij heeft geen personeel in dienst en heeft slechts geringe activiteiten in het verslagjaar, het financieel belang van zowel het balanstotaal, het resultaat als de onderliggende individuele posten in verhouding tot het geheel is te verwaarlozen.

### **ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING**

De jaarrekening van Stichting Antares Woonservice is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Ook is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar worden in acht genomen als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### **Continuïteit**

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

### **Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van een schattingswijziging.

### **Presentatiewijziging**

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van een presentatiewijziging.

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

#### *(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie*

##### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

##### *Complexindeling*

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

##### *Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed*

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

##### *Waardering na eerste verwerking*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Antares hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed in een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing over uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringengevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

#### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

### *Onderscheid onderhoud en verbeteringen*

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

### *Onderhoud*

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

### *Verbetering*

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

### *Ingrijpende verbouwing*

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

- 1 De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 2 Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3 De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- 4 Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

#### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### *Afschrijvingen*

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

### ***Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie***

#### ***Vastgoed***

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### **Herclassificatie van vastgoed**

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
  - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
  - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

### **Beleidswaarde**

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Antares Woonservice. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:



- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Antares Woonservice hanteert in haar beleid een streefhuur van XX% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde [wel/niet (in geval nieuwe definities vooruitlopend op verplichting in 2024 reeds in 2023 al worden gehanteerd)] af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst-en-verliesrekening 2023.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Stichting Antares Woonservice heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Antares Woonservice heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2023	2022
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	80%	80%
Norm onderhoud	2.551	2.733
Norm beheerslasten	1.073	998

## Materiële vaste activa

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- Bedrijfsgebouwen 10 - 15 jaar;
- Terreinen geen afschrijving;
- Inventaris 5 - 20 jaar;
- Vervoermiddelen 4 - 5 jaar;
- Automatisering 2 - 10 jaar;

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. Het groot onderhoud aan materiële vaste activa is verwerkt volgens de componentenbenadering (activeren en afschrijven).

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, wat betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.  
posten.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## Financiële vaste activa

### *Deelnemingen in groepsmaatschappijen*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, maar niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Antares Woonservice. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden ook andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming.

Wanneer Stichting Antares Woonservice geheel of ten dele in staat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van de schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met al op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

#### Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

#### **Overige financiële vaste activa**

##### *Latente belastingvorderingen*

De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking op beleggingen, langlopende schulden en op de aanwezige compensabele verliezen. Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf latente belastingvorderingen.

##### Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen.

##### *Vorderingen*

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

#### **Vorraden**

##### ***Vastgoed bestemd voor eigen exploitatie***

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het niet Daeb vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

##### ***Vastgoed bestemd voor verkoop***

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

### **Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

### **Vlottende vorderingen**

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

### **Liquide middelen**

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Antares, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

### **Groepsvermogen en aandeel derden**

Voorzover 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.

### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

### **Voorzieningen**

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

#### ***Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen***

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

### **Overige voorzieningen**

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

### **Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

### **Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

### Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Antares, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

### Personeel

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

Antares neemt een verplichting op als Antares zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Antares de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

## **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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 in de balans opgenomen verplichtingen.

## **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Antares verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## **Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

## Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

## Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

## Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

## Belastingen over de winst of het verlies

### *Acute belasting*

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### *Latente belastingen*

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Antares, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).



De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Antares een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

## **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Stichting Antares Woonservice. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

## **7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## **8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

Stichting Antares Woonservice heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Stichting Antares Woonservice zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting Antares Woonservice een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

### ***Uitgangspunten***

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op basis van de verhouding huuropbrengsten DAEB/niet-DAEB in de enkelvoudige resultatenrekening;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB-tak.  
Latente belastingen voor compensabele verliezen, alsmede latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden volledig toegerekend aan de DAEB-tak, als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

**1. Vastgoedbeleggingen**

**DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	449.592.073	431.551.215	55.971.285	52.002.696
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	388.168.748	423.303.508	36.435.017	43.338.680
Stand per 1 januari	<u>837.760.821</u>	<u>854.854.723</u>	<u>92.406.302</u>	<u>95.341.376</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - geriefsverbeteringen	575.587	1.323.313	-	-
Investerings - initiële verkrijgingen	-	251.824	113.018	139.362
Investerings - oplevering nieuwbouw	4.486.165	2.515.001	4.677.772	1.783.963
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	7.734.213	8.424.198	2.772.102	2.161.432
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.203.962	-4.391.589	-1.366.750	-2.074.523
Subsidies	-	-1.425.800	-	-
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	176.219	-	-176.219	-
Aanpassing marktwaarde	-40.797.023	-23.790.850	-4.950.871	-4.945.306
Totaal mutaties 2023	<u>-29.028.801</u>	<u>-17.093.903</u>	<u>1.069.052</u>	<u>-2.935.072</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	466.277.863	449.592.073	57.040.337	55.971.285
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	342.454.157	388.168.748	36.435.017	36.435.017
	<u>808.732.020</u>	<u>837.760.821</u>	<u>93.475.354</u>	<u>92.406.302</u>

WOZ-informatie

De WOZ-waarde volgens de meest recente WOZ-beschikking, met peildatum 01-01-2023, bedraagt € 1.083 miljoen. Dit omvat het volledige bezit inclusief grondposities en kantoorgebouwen. (2022: 1.088 miljoen)

De cumulatieve herwaardering DAEB bestaat uit ongerealiseerde herwaarderingen € 356.929.887 (2022: € 398.667.199) en cumulatieve waardeverminderingen € 14.475.729 (2022: € 10.498.450).

De cumulatieve herwaardering niet-DAEB bestaat uit ongerealiseerde herwaarderingen € 35.430.045 (2022: € 41.424.557) en cumulatieve waardeverminderingen € 6.536.822 (2022: € 4.989.540).

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters. Voor de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2022 eveneens toegelicht.

#### **Uitgangspunten marktwaarde**

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2023	2022	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	2.407	2.414	full
Meergezinswoningen	3.053	3.033	full
Studenteneenheden	139	139	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	32	34	full
Maatschappelijk onroerend goed	31	31	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	131	130	full
Zorgvastgoed (extramuraal)	298	274	full
<b>Totaal</b>	<b>6.091</b>	<b>6.055</b>	

**Economische parameters 2023**

Jaar	Prijsinflatie	Loonindex	Bouwindex	Leegwaardestijging	
				Wonen	Parkeren
2022	10,00%			11,50%	2,70%
2023	3,90%	5,80%	5,80%	4,10%	9,90%
2024	3,80%	5,60%	5,60%	-1,00%	0,00%
2025	2,40%	4,10%	4,10%	2,00%	1,50%
2026	2,00%	4,10%	4,10%	2,00%	1,50%
2027	2,00%	4,10%	4,10%	2,00%	1,50%
2028	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%	1,50%
2029 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	1,50%

**Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026	2026 e.v.
EGW	1.906	1.713				
MGW	1.829	1.539				
Extramurale zorg	1.695	1.892				Indexeren met de bouwindex
Studenteneenheid	497	528				

**Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026	2026 e.v.
EGW	1.096	1.232				
MGW	1.247	1.415				
Extramurale zorg	1.183	-				Indexeren met de bouwindex
Studenteneenheid	497	-				

**Beheerkosten per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026	2026 e.v.
EGW	481	509				
MGW	472	499				
Extramurale zorg	435	471				Indexeren met de loonindex
Studenteneenheid	445	460				

**Belastingen en verzekeringen woongelegenheden (% van de WOZ) per gemeente:**

Gemeente	2022	2023	2024	2025	2026	2026 e.v.
Peel en Maas	0,1488%	0,1500%				
Venlo	0,2290%	0,1991%				Indexeren met de prijsindex

**Opslag jaarlijkse huurverhoging marktwaarde boven inflatie:**

Type	2024	2025	2026	
Gereguleerde woningen	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%
Geliberaliseerde woningen	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%

**Huurderving oninbaar 1% van de huursom**

Liberalisatiegrens	Huur per maand
Liberalisatiegrens 2023	808,06
Liberalisatiegrens 2024	879,66

**Mutatiekans woongelegenheden:**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Doorexploiteren	7,90%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%	8,03%

**Mutatiekans woongelegenheden:**

	2023	2024 t/m 2030	2031	2032	2033	2034 e.v.
Uitponden	9,22%	8,03%	7,34%	7,34%	7,34%	7,34%

**Minimale mutatiekans bij zowel doorexploiteren als bij uitponden:**

Aantal eenheden binnen comple	
< 20 woningen:	6,00%
20- 39 woningen:	5,00%
> = 40 woningen	4,00%
Studentenwoningen	15,00%

**Mutatieleegstand:**

Type	mutatieleegstand in maanden
Gereguleerde woningen	0 maanden
Geliberaliseerde woningen	3 maanden
Verkoop	0 maanden

Juridische splitsingskosten per eenheid € 604,12

Verkoopkosten woongelegenheden 1,0% van de leegwaarde

**Disconteringsvoet doorexploiteren per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
EGW	5,75%	5,92%	5,92%	5,92%	5,92%
MGW	5,87%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%
Extramurale zorg	5,87%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%
Studenteneenheid	5,53%	5,74%	5,74%	5,74%	5,74%

**Disconteringsvoet uitponden per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
EGW	6,61%	6,81%	6,81%	6,81%	6,81%
MGW	6,60%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%
Extramurale zorg	6,64%	6,76%	6,76%	6,76%	6,76%
Studenteneenheid	6,52%	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%

**Exit Yield doorexpluiten per type:**

Type	2022	2023
EGW	5,45%	5,85%
MGW	5,64%	6,23%
Extramurale zorg	5,95%	6,13%
Studenteneenheid	5,88%	5,88%

**Exit Yield uitponden per type:**

Type	2022	2023
EGW	5,05%	5,15%
MGW	4,89%	5,18%
Extramurale zorg	5,95%	6,13%
Studenteneenheid	5,88%	5,88%

**Parameters bedrijfs, maatschappelijk en zorg onroerend goed**

**Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
BOG	6,50	6,88				
MOG	7,90	8,36				Indexeren met de bouwindex
ZOG	10,50	11,11				

**Technisch mutatieonderhoud per m2 bvo per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
BOG	10,90	11,53				
MOG	13,20	13,97				Indexeren met de bouwindex
ZOG	13,20	13,97				

**Marketingkosten als % van de marktjaarhuur per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
BOG	14%	14%				
MOG	14%	14%				Indexeren met de bouwindex
ZOG	14%	14%				

**Beheerkosten als % van de marktjaarhuur per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
BOG	3,00%	3,00%				
MOG	2,00%	2,00%				Indexeren met de loonindex
ZOG	2,50%	2,50%				

**Belastingen en verzekeringen per type per gemeente (% van de WOZ):**

Gemeente	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
BOG en MOG Venlo	0,5270%	0,5182%				
BOG en MOG Peel en Maas	0,3490%	0,3520%				Indexeren met de prijsindex
ZOG	0,3500%	0,3500%				

**Mutatieleegstand:**

Type	mutatieleegstand in maanden
BOG,MOG en ZOG	6 maanden

**Disconteringsvoet doorexpluiten per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
BOG	8,43%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%
MOG	7,91%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%
ZOG	6,46%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%

**Exit Yield doorexploiteren per type:**

Type	2022	2023
BOG	9,44%	9,41%
MOG	8,80%	8,75%
ZOG	6,89%	6,96%

**Parameters parkeergelegenheden**

**Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Parkeerplaats	42,56	-	Indexeren met de bouwindex			
Garagebox	135,14	-				

**Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Parkeerplaats	40,89	47,71	Indexeren met de bouwindex			
Garagebox	89,81	103,59				

**Beheerkosten per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Parkeerplaats	30	32	Indexeren met de loonindex			
Garagebox	41	43				

**Belastingen en verzekeringen woongelegenheden per gemeente(% van de WOZ):**

Gemeente	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Peel en Maas	0,23%	0,23%	Indexeren met de prijsindex			
Venlo	0,23%	0,23%				

**Mutatiekans:**

	2023	2024	2025 t/m 2030	2031	2032	2033 e.v.
Doorexploiteren	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%
Uitponden	8,90%	6,99%	6,99%	6,99%	6,99%	6,99%

**Mutatieleegstand:**

Type	mutatieleegstand in maanden
Parkeergelegenheden	6 maanden

Juridische splitsingskosten per eenheid                   € 604,12  
 Verkoopkosten per eenheid                                   1,0% van de leegwaarde

**Disconteringsvoet doorexploiteren per type:**

Type	2022	2023	2024	2025
Parkeerplaats	6,94%			
Garagebox	6,81%			

**Disconteringsvoet uitponden per type:**

Type	2022	2023	2024	2025	2026
Parkeerplaats	7,04%	7,23%	7,23%	7,23%	7,23%
Garagebox	6,91%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%



#### *Inschakeling taxateur*

Vanaf de jaarrekening 2021 heeft Stichting Antares Woonservice ervoor gekozen om over te gaan naar een integrale full-waardering, waarbij is gekozen om voor het jaar 2022 de woongelegenheden en de parkeergelegenheden met een markttechnische update te indexeren en het BOG, MOG en ZOG volledig te laten taxeren.

Voor de totstandkoming van de marktwaardewaardering 2023 is gebruik gemaakt van de voorgeschreven rekenmethodiek en de bijbehorende parameters zoals uiteengezet in het Waarderingshandboek 2023. Het gehele bezit van Antares is full gewaardeerd.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Antares Woonservice en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

#### *Toepassing vrijheidsgraden*

Stichting Antares Woonservice heeft voor zijn vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen. Daarom worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Als en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau wordt dit separaat toegelicht.

Bij de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

#### *Schematische vrijheid*

Deze vrijheidsgraad is toegepast voor BOG/MOG/ZOG voor wat betreft de mutatiekans. Voorts is deze vrijheidsgraad toegepast t.a.v. complex MW838. De huidige huurder van Lingsterhofweg 1 betaalt aan Antares jaarlijks tot einddatum huurcontract een vergoeding voor het door Antares te verrichten onderhoud à € 50.532,- (peildatum 1-1-2016 en jaarlijks te indexeren). Deze ergoeding is als schematische vrijheid onder de post 'Overige opbrengsten' ingerekend in het Ortec TMS-rekenmodel.

#### *Markthuur(stijging)*

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van Antares. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

#### *Exit yield*

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

Toelichting taxateur Woongelegenheden: in enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening volgens het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.

Toelichting taxateur BOG/MOG/ZOG: Taxateur acht bij de BOG/MOG/ZOG complexen een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als itgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend.

*Leegwaarde(stijging)*

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van Antares. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

*Disconteringsvoet*

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft daarom per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

*Mutatie- en verkoopkans*

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.

*Onderhoud*

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 beter passend.

*Technische splitsingskosten*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

*Bijzondere omstandigheden*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

*Erfpacht*

Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

Toelichting woongelegenheden: T.a.v. complex MW289 is tot en met 2034 een jaarlijkse canon meegenomen in de waardering.

Toelichting BOG/MOG/ZOG: T.a.v. complex MW833 is tot en met 2034 een jaarlijkse canon meegenomen in de waardering.

*Exploitatiescenario*

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Gehanteerde vrijheidsgraden woongelegenheden		2023		
		Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur		€ 417,46	€ 1.734,00	€ 865,04
Exit yield	doorexploiteren	4,10%	10,75%	6,06%
Exit yield	Uitponden	0,00%	9,88%	5,23%
Leegwaarde		€ 62.137	€ 461.477	€ 217.706
Disconteringsvoet	doorexploiteren	5,30%	8,87%	6,01%
Disconteringsvoet	Uitponden	6,22%	9,98%	6,89%
Onderhoud	doorexploiteren	€ 528,00	€ 3.008,25	€ 2.063,92
Onderhoud	Uitponden	€ 528,00	€ 1.989,93	€ 1.164,12

Gehanteerde vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG		2023		
		Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur per m <sup>2</sup> VVO		€ 40,00	€ 200,00	€ 130,60
Exit yield		6,25%	11,50%	7,65%
Disconteringsvoet		6,00%	10,00%	6,87%

Gehanteerde vrijheidsgraden parkeergelegenheden		2023		
		Minimum	Maximum	Gemiddelde
Markthuur		€ 25,00	€ 90,00	€ 65,55
leegwaarde(stijging)		€ 7.000	€ 18.500	€ 15.025
Disconteringsvoet	doorexploiteren	7,00%	7,25%	7,04%
Disconteringsvoet	Uitponden	7,10%	7,35%	7,14%

### Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is voor woningen volgens de DCF-methode de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters 2023	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 1.000	in % van de reële waarde
Leegwaarde	€ 217.706,33	+10%	51.101	6,54%
Disconteringsvoet	6,81%	+0,5%-punt	-34.573	-4,43%
Onderhoud	€ 1.345,72	+100	-6.858	-0,88%
Parameters 2022	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 1.000	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	6,43%	+10%	-39.289	-4,43%
Mutatiegraad	8,00%	+10%	12.038	1,36%
Onderhoud	€ 1.258,19	+100	-8.648	-0,98%

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(in duizenden euro's)	2023	2022
Eengezinswoningen (EGW en MGW)	485.280	455.583
Zorgvastgoed (extramuraal)	14.915	7.624
Studenteneenheden (STUD)	3.036	130
Parkeergelegenheden	5.645	5.721
Bedrijfsmatig onroerend goed	7.524	8.219
Maatschappelijk onroerend goed	14.530	14.461
Zorgvastgoed (intramuraal)	14.862	15.398
<b>Totaal Beleidswaarde</b>	<b>545.792</b>	<b>507.136</b>
Beleidswaarde	545.792	507.136
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	902.207	930.167
<b>Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)</b>	<b>356.415</b>	<b>423.031</b>

De beleidswaarde 2023 van woningen (inclusief extramuraal en studenteneenheden) is met € 39.895.449 gestegen ten opzichte van 2022. Verdere toelichting zie hoofdstuk 6 van het jaarverslag.

#### *Uitgangspunten beleidswaarde*

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, en ook de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Effect op marktwaaarde 2023 (1)		Effect op marktwaaarde 2022	
	x € 1.000.000	In % r.w.	x € 1.000.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaaarde in verhuurde staat	902.207	100 %	930.167	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	-1.486	0 %	32.139	4 %
Stap 2: betaalbaarheid	-209.644	-23 %	-239.006	-26 %
transporteren	691.077	77 %	723.300	78 %

Stap	Effect op marktwaarde 2023 (1)		Effect op marktwaarde 2022	
	x € 1.000.000	In % r.w.	x € 1.000.000	In % r.w.
Transport	691.077	77 %	723.300	78 %
Stap 3: kwaliteit	-89.872	-10 %	-171.228	-18 %
Stap 4: beheer	-55.413	-6 %	-44.936	-5 %
Beleidswaarde	<u>545.792</u>	<u>61 %</u>	<u>507.136</u>	<u>55 %</u>

Tenaanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor meer- en eensgezinswoningen: € 677,91 per maand, zijnde 73,7% van de maximaal redelijke huur (2022 € 652,51 per maand, zijnde 78% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 308,08 per maand, zijnde 93,8% van de maximaal redelijke huur (2022 € 349,25 per maand, zijnde 116,6% van maximaal redelijke huur), en;
- voor extramurale zorgeenheden € 618,03 per maand, zijnde 79,7% van de maximaal redelijke huur (2022 € 577,13 per maand, zijnde 83,6% van maximaal redelijke huur).

Tenaanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor meer- en eensgezinswoningen: € 2.542,19 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.704,43);
- voor studenteneenheden € 1.314,03 per verhuureenheid per jaar (2022: € 1.756,62);
- voor extramurale zorgeenheden € 3.284,44 per verhuureenheid per jaar (2022: € 3.794,77).

Tenaanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor meer- en eensgezinswoningen: € 1.069,55 per verhuureenheid per jaar (2022: € 992,86);
- voor studenteneenheden € 1.234,81 per verhuureenheid per jaar (2022: € 1.207,81);
- voor extramurale zorgeenheden € 1.063,10 per verhuureenheid per jaar (2022: € 989,01).

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

<b>2023</b>				
Parameters	gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	effect op beleidswaarde x € 1.000	in % van de beleidswaarde
Streefhuur per maand	663,77	-1%	-7.175	-1,31%
Onderhoud + 100	2.550,75	+100	-19.167	-3,51%
Beheer + 40	1.073,12	+40	-7.667	-1,40%

<b>2022</b>				
Parameters	gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	effect op beleidswaarde x € 1.000	in % van de beleidswaarde
Streefhuur per maand	641,79	-1%	-7.923	-1,71%
Onderhoud + 100	2.732,73	+100	-19.253	-4,16%
Beheer + 40	997,78	+40	-7.701	-1,66%

*Zekerheden en beperkingen*

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Vastgoed in exploitatie onder erfpacht

Antares Woonservice heeft geen woningen gebouwd op grond met erfpachtverplichtingen.

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.082.132	2.306.998
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	128.172	-
Herrekende stand per 1 januari	<u>2.210.304</u>	<u>2.306.998</u>
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-	-224.866
Waardeontwikkeling	121.502	128.172
Totaal mutaties 2023	<u>121.502</u>	<u>-96.694</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.331.806</u>	<u>2.210.304</u>

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'voorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille; terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de 'voorraden' opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde;
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de
- Als een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Stichting Antares Woonservice heeft in de periode 2008-2013 een aantal woningen met korting verkocht, gebruikmakend van de constructie 'Slimmer kopen'. In 2023 is geen enkele woning onder een VOV-regeling aan derden overgedragen, aangekocht of in ontwikkeling (in 2022 is één woning teruggekocht). Per ultimo 2023 heeft Stichting Antares Woonservice het terugkooprecht voor 11 woningen die zij verkocht heeft (ultimo 2022: 11). De actuele waarde van deze woningen, rekening houdend met de verleende korting en de waardeontwikkeling van deze woningen, bedraagt € 2.331.806 (in 2022: € 2.210.304). De waarde van het terugkooprecht bedraagt € 1.713.255 (2022: € 1.667.423). De waardevermindering van deze woningen is bepaald aan de hand van NVM-cijfers ten aanzien van de marktwaardeontwikkeling van woningen in de regio Noord-Limburg. Deze marktwaardeontwikkeling wordt in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	4.085.831	5.216.799
	<u>4.085.831</u>	<u>5.216.799</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	23.327.681	21.546.628
Waarderingsverschillen	-4.141.865	-7.110.761
Subsidies	-	-1.239.645
Overboekingen naar voorraden	6.908	384.233
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-19.670.254	-14.884.594
Overige mutaties	-588.501	173.171
Totaal mutaties 2023	<u>-1.066.031</u>	<u>-1.130.968</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	7.750.166	11.023.421
Cumulatieve herwaarderingen	-4.730.366	-6.937.590
	<u>3.019.800</u>	<u>4.085.831</u>

**2. Materiële vaste activa**

*Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2023	2022
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	11.890.824	11.566.837
Cumulatieve herwaarderingen	-7.387.253	-7.115.940
Herrekende stand per 1 januari	<u>4.503.571</u>	<u>4.450.897</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	154.788	498.989
Desinvesteringen	-	-8.992
Afschrijvingen	-506.924	-437.323
Totaal mutaties 2023	<u>-352.136</u>	<u>52.674</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	12.045.612	11.890.824
Cumulatieve herwaarderingen	-7.894.177	-7.387.253
	<u>4.151.435</u>	<u>4.503.571</u>



NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen en subsidies

**Overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie**

	2023	2022
Kantoorgebouwen	3.211.945	3.319.282
Inventaris	273.256	291.518
Vervoermiddelen	188.755	304.057
Overige	477.479	588.714
	<b>4.151.435</b>	<b>4.503.571</b>

**Afschrijvingen**

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsgebouwen: 10-50 jaar;
- Terreinen: Geen afschrijving;
- Inventaris: 5-20 jaar;
- Vervoermiddelen: 4-5 jaar;
- Automatisering: 2-10 jaar

*Buitengebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie*  
Antares heeft geen vastgoed tijdelijk buiten gebruik gesteld.

**3. Financiële vaste activa**

**Andere deelnemingen**

	2023	2022
	€	€
<i>Antares Diensten BV</i>		
Stand per 1 januari	133.692	133.975
Aandeel in het resultaat	-180	-283
Stand per 31 december	<u>133.512</u>	<u>133.692</u>

**VLOTTENDE ACTIVA**

**4. Voorraden**

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Vastgoed bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>1.139.457</u>	<u>1.266.153</u>

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

	2023	2022
Grondposities	1.139.457	1.266.153
<b>Totaal</b>	<b>1.139.457</b>	<b>1.266.153</b>
<b>Voorraad grond</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.822.849	4.756.530
Cumulatieve herwaarderingen	-3.556.696	-3.556.696
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.266.153</b>	<b>1.199.834</b>
Mutaties boekjaar:		
Bij: investeringen	461.549	448.895
Bij: interne rentetoerekening	-6.908	1.658
Af: overboeking naar in ontwikkeling	-581.338	-384.234
Af: afwaardering grondpositie	-	-
Af: resultaat verkoop grond	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-126.697</b>	<b>66.319</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.696.153	4.822.849
Cumulatieve herwaarderingen	-3.556.696	-3.556.696
<b>Waarde per 31 december</b>	<b>1.139.457</b>	<b>1.266.153</b>

**Specificaties van de Grond**

	Saldo Begin Boekjaar	Toevoeging	Onttrekking	Saldo eind boekjaar
Project				
Spechtstraat/Brachterweg (H) Grond DAEB	600.952	49.005	-	649.959
Boschkamp (H) Grond DAEB	184.668	396.671	-581.338	-
Boschkamp(H) Opstal DAEB	1.020	-	-1.020	-
Lohofstraat(H) Grond ND NIET-DAEB	278.925	6.590	-	285.515
Centrumplan Tegelen Grond DAEB	5.888	-	-5.888	-
Schijfweg-Zuid, Grond DAEB	194.700	9.282	-	203.983
	<b>1.266.153</b>	<b>461.549</b>	<b>-588.246</b>	<b>1.139.457</b>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Vastgoed bestemd voor verkoop</b>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	143.883	8.130

## 5. Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Zittende huurders	66.981	79.104
Vertrokken huurders	36.778	47.407
Te vorderen herstelkosten	148.428	202.073
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-116.047	-184.930
Achterstanden studenten	10.933	-
	<u>147.073</u>	<u>143.654</u>

### Belastingen en premies sociale verzekeringen

#### *Acute VPB huidig boekjaar*

Nog te ontvangen over 2021	-	948.498
Nog te ontvangen over 2022	434.287	434.287
Nog te ontvangen over 2018	352.611	-
	<u>786.898</u>	<u>1.382.785</u>

### Overige vorderingen

Debiteuren	190.683	179.611
Medische aanpassingen	19.237	-
Nog te ontvangen subsidies projecten	474.683	1.386
	<u>684.603</u>	<u>180.997</u>

### Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten	81.644	77.112
Diverse overlopende activa	871.123	177.167
	<u>952.767</u>	<u>254.279</u>

## 6. Liquide middelen

Banken	4.147.658	8.347.262
Kas	590	65
	<u>4.148.248</u>	<u>8.347.327</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting.

**PASSIVA**

**7. Eigen vermogen**

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	356.929.887	398.667.199
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	35.430.045	41.424.556
	<u>392.359.932</u>	<u>440.091.755</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	430.764.693	47.319.843	478.084.536
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.241.101	-975.811	-4.216.912
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	6.647.148	289.014	6.936.162
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-35.503.541	-5.208.490	-40.712.031
Stand per 31 december 2022	<u>398.667.199</u>	<u>41.424.556</u>	<u>440.091.755</u>
Stand per 1 januari 2023	398.667.199	41.424.556	440.091.755
Realisatie uit hoofde van verkoop	-601.843	-496.268	-1.098.111
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	1.015.337	281.113	1.296.450
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-42.280.344	-5.715.859	-47.996.203
Mutatie herwaardering	129.538	-129.538	-
Overige mutaties	-	66.041	66.041
Stand per 31 december 2023	<u>356.929.887</u>	<u>35.430.045</u>	<u>392.359.932</u>

	2023	2022
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	304.707.020	62.436.585
Stand per 31 december na resultaatbestemming	304.707.020	62.436.585
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	-19.011.532	204.277.657
	285.695.488	266.714.242
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van verkoop	1.098.111	4.216.911
Dotatie aan herwaarderingsreserves uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-1.296.450	-6.936.164
Onttrekking aan herwaarderingsreserves uit hoofde van daling van de marktwaarde	47.996.203	40.712.031
Overige mutaties overige reserve	-66.041	-
Stand per 31 december	<u>333.427.311</u>	<u>304.707.020</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € -39.336.112 volledig ten laste te brengen van de overige reserves.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 14 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld volgens het daartoe gedane voorstel.

## 8. Voorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Onrendabele investeringen en herstructureringen DAEB	2.090.208	403.699
Onrendabele investeringen en herstructureringen niet-DAEB	-	277.569
	<u>2.090.208</u>	<u>681.268</u>

	Stand per 1 januari 2023	Dotatie	Onttrekking	Overige mutaties	Stand per 31 december 2023
	€	€	€	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen DAEB	<u>403.699</u>	<u>4.763.320</u>	<u>-2.957.446</u>	<u>-119.365</u>	<u>2.090.208</u>

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie DAEB is als volgt:

Project	Projectnr	Saldo begin boekjaar	Dotatie/vrijval boekjaar	Onttrekking boekjaar	Saldo eind boekjaar
- Laurentiusplein 10 won	Proj-038	-	74.127	74.127	-
- Holikiday	Proj-051	-	892.053	892.053	-
- Energetische maatregelen cpl 124	GO-0048	-	601.782	601.782	-
- Energetische maatregelen cpl 59	GO-0056	-	17.132	17.132	-
- Energetische maatregelen cpl 142	GO-0059	-	434.212	434.212	-
- Energetische maatregelen cpl 6	GO-0065	403.699	-119.365	284.334	-
- Energetische maatregelen cpl 20	GO-0070	-	69.033	69.033	-
- Energetische maatregelen cpl 43	GO-0072	-	16.231	16.231	-
- Renovatie Grote Kerkstraat	GO-0087	-	2.658.751	568.543	2.090.208
<b>Totaal</b>		<b>403.699</b>	<b>4.643.955</b>	<b>2.957.446</b>	<b>2.090.208</b>

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie Niet DAEB is als volgt:

Project	Projectnr	Saldo begin boekjaar	Dotatie/vrijval boekjaar	Onttrekking boekjaar	Saldo eind boekjaar
- Laurentiusplein 15 won	Proj-038.02	-	126.668	126.668	-
- Holikiday	Proj-051	-	431.204	431.204	-
- Energetische maatregelen cpl 124	GO-0048	-	409.407	409.407	-
- Energetische maatregelen cpl 6	GO-0065	277.568	172.592-	104.976	-
- Energetische maatregelen cpl 20	GO-0070	-	112.163	112.163	-
<b>Totaal</b>		<b>277.568</b>	<b>906.850</b>	<b>1.184.419</b>	<b>-</b>

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Latente belastingverplichtingen</b>		
Latente belastingverplichtingen	1.267.208	-18.532

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens de jaarrekeninggrondslagen en de fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichting / vorderingen worden hierna toegelicht:

**A: Latentie verrekenbare verliezen**

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belasting vordering tegen de contante waarde verantwoord.

**B: Latentie van onderhanden projecten**

Bij projecten en grondposities kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens VSO 1 en 2, alsmede de overgangsregeling VSO2 (als gevolg van opzegging VSO2 per ultimo 2022) Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd. Gezien het karakter van de projecten en de grondposities is de latentie opgenomen tegen de contante waarde.

**C: Latentie vastgoed in exploitatie: afschrijvingen**

Doordat een aantal nieuwbouwwoningen fiscaal gewaardeerd worden tegen stichtingskosten die hoger zijn dan de WOZ-waarde ontstaan er fiscaal afschrijvingsmogelijkheden. Deze toekomstige fiscale afschrijvingen worden als latente belastingvordering tegen contante waarde opgenomen.

**D: Latentie vastgoed in exploitatie: verkopen**

Antares heeft een verkoopvijver met te verkopen woningen vastgesteld. Voor zover het fiscale verkoopresultaat van deze te verkopen woningen positief is, kan dit resultaat worden gedoteerd aan de HIR en tendeert de waarde van deze latentie uit hoofde van verkopen naar nihil. Voor zover met deze verwachte verkopen een fiscaal verlies wordt behaald, wordt een actieve latentie gevormd. Hierbij wordt rekening gehouden met verkopen in de komende 10 jaar.

**E: Latentie (dis)agio leningen o/g**

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk vordering tegen de contante waarde verantwoord van het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. de reële waarde) en de waardering als zoals toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). Deze actieve latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen en is tegen contante waarde opgenomen.

**F: Latentie volkshuisvestelijke bijdrage Vestia**

In de jaarrekening is een actieve belastinglatentie verantwoord voor het verschil in waardering commercieel versus fiscaal met betrekking tot het agio op de aangetrokken Vestialening. Deze latentie is afgelopen in 2022 en is tegen contante waarde opgenomen.

G: Latentie ATAD-rente

Ultimo boekjaar bedraagt de voort te wentelen ATAD-rente € 14,7 miljoen.

De vrijval van de voorziening groot onderhoud kan voor maximaal € 3 miljoen als bron van inkomen dienen voor de waardering van de actieve latentie inzake de voort te wentelen rente.

Voor dit tijdelijke verschil is een actieve belastinglatentie verantwoord en deze latentie is tegen contante waarde opgenomen.

H: Latentie onderhoudsvoorziening

Ultimo boekjaar bedraagt de fiscale gevormde onderhoudsvoorziening € 17,5 miljoen. De voorziening heeft een horizon van 10 jaar. Voor de onttrekkingen de komende 10 jaar in deze voorziening wordt een passieve latentie opgenomen.

I: Latentie vastgoed in exploitatie: vastgoedbeleggingen

Tenaanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is er sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Antares waardeert deze verschillen tegen contante waarde, waarbij gezien de levensduur van de activa en het moment van afwikkeling, de contante waardeberekening naar nihil tendeert.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet bedraagt 1,92% (2022: 1,66%)

*Stand latente belastingverplichting tot waardering gebracht*

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:



**Stand latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht:**

	2023	2022
A: Latentie verrekenbare verliezen	Latentie	Latentie
B: Latentie van onderhanden projecten	-52.876	-477.690
C: Latentie vastgoed in exploitatie: afschrijvingen	-891.837	-1.618.468
D: Latentie vastgoed in exploitatie: verkopen	-715.391	-866.437
E: Latentie (dis)agio leningen o/g	-3.169	-
F: Latentie volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (agio)	-335.011	-366.337
G: Latentie ATAD-rente	-	-
H: Latentie onderhoudsvoorziening	-816.373	-827.600
I: Latentie vastgoed in exploitatie: vastgoedbeleggingen	4.081.866	4.138.000
<b>Totaal latente belastingverplichtingen</b>	<b>1.267.208</b>	<b>-18.532</b>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2023:

	<u>Jaarrekening</u>	<u>Fiscaal</u>	<u>Vershil</u>	<u>Latentie</u>
Waarde van verrekenbare verliezen	-	-208.883	-208.883	-52.876
Waarde van onderhanden projecten	1.139.457	3.556.696	-3.556.696	-891.837
Waarde van de fiscale afschrijvingen	-	3.662.124	-3.662.124	-715.391
Waarde van de verkopen	-	-2.024.962	2.024.962	-3.169
Waarde van het (dis)agio op leningen	-	1.610.787	-1.610.787	-335.011
Waarde volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (agio)	-	-	-	-
Waarde ATAD-rente	-	14.646.424	-14.646.424	-816.373
Waarde van de onderhoudsvoorziening	-	-17.541.170	17.541.170	4.081.866
Waarde van vastgoed in exploitatie	902.207.374	625.498.095	276.709.279	-
				<b>1.267.208</b>

## Overige voorzieningen

	2023	2022
	€	€
<i>Overige voorziening</i>		
Stand per 1 januari	176.795	178.447
Dotatie	5.855	9.556
Onttrekking	-12.517	-11.208
Stand per 31 december	<u>170.133</u>	<u>176.795</u>

De overige voorzieningen worden gevormd door de Voorziening Loopbaanbudget: deze voorziening is ontstaan met ingang van 2010 als gevolg van het feit dat werknemers van woningcorporaties op grond van de cao Woondiensten recht hebben op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De voorziening is gewaardeerd op nominale waarde. Vanaf 1 januari 2017 ontstaat per fulltime medewerkers jaarlijks een budget van € 900 gebaseerd op een 36-urige werkweek. Voor deeltijd medewerkers geldt een evenredig budget, maar minimaal € 450 per jaar. Niet gebruikt budget blijft gewoon staan. De besteding van het budget moet de individuele inzetbaarheid van de werknemer ondersteunen.

## 9. Langlopende schulden

	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Leningen overheid	4.919.166	2.415.143	5.526.282	3.047.637
Leningen kredietinstellingen	201.958.072	176.200.983	199.653.867	177.496.907
Verplichtingen verkoop onder voorwaarden	1.713.253	-	1.667.423	1.667.423
Overige schulden	166.776	-	171.999	-
	<u>208.757.267</u>	<u>178.616.126</u>	<u>207.019.571</u>	<u>182.211.967</u>

	31-12-2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Leningen overheid	5.526.282	607.116	2.504.023	2.415.143
Leningen kredietinstellingen	212.425.421	10.467.349	25.757.089	176.200.983
Verplichtingen verkoop onder voorwaarden	1.713.253	-	1.713.253	-
Overige schulden	166.776	-	-	-
	<u>219.831.732</u>	<u>11.074.465</u>	<u>29.974.365</u>	<u>178.616.126</u>

#### Agio op leningruil Vestia

In 2021 heeft een leningruil plaatsgevonden met Stichting Vestia in het kader van de sectorbrede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom, maar met een hoger rentepercentage (4,86%). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2,0 miljoen met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

#### Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 220,1 miljoen (2022: € 221,3 miljoen) geborgd door het WSW. De gemeente Venlo en de gemeente Peel en Maas hebben zich voor de resterende leningen garant gesteld. De gemeente waarin het aan de lening gekoppelde complex zich bevindt, heeft de achtervangpositie aanvaard. Er zijn geen aanvullende zekerheden aan financiers verstrekt.

#### Achterstelling

Er zijn geen achtergestelde leningen onder de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen.

#### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

#### Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt € 233,2 miljoen.

#### Rentevoet

Gemiddelde rentevoet gemeenteleningen	1,56%
Gemiddelde rentevoet kapitaalmarktleningen exclusief rollovers	2,65%
Gemiddelde rentevoet totale portefeuille exclusief rollovers	2,62%
Gemiddelde rentevoet totale portefeuille inclusief rollovers	2,59%

#### Indicatie looptijd en rentevast

Looptijd schuldrestant langer dan 5 jaar	184.001.620
Rentevastperiode langer dan 5 jaar	178.001.620

#### Verplichtingen verkoop onder voorwaarden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Verplichtingen Verkoop onder voorwaarden	<u>1.713.253</u>	<u>1.667.423</u>

De terugkoopverplichting Woningen verkocht onder voorwaarden betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	Verplichtingen Verkoop onder voorwaarden
	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop	1.667.423
Opwaarderingen	45.830
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.667.423
Vermeerderingen / verminderingen	45.830
	<u>1.713.253</u>
	<u>31-12-2023</u>
	€
	<u>31-12-2022</u>
	€

## Waarborgsommen

Waarborgsommen	<u>166.776</u>	<u>171.999</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Stand begin boekjaar 'waarborgsommen'	<u>171.999</u>	<u>120.320</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>171.999</u>	<u>120.320</u>
Mutaties		
Bij: ontvangsten	79.311	75.452
Af: terugbetalingen	-84.534	-23.773
	<u>-5.223</u>	<u>51.679</u>
Ontvangen waarborgsommen	251.310	195.772
Terug betalingen Waarborgsommen	-84.534	-23.773
Boekwaarde per 31 december	<u>166.776</u>	<u>171.999</u>

## 10. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	607.116	599.217
Leningen kredietinstellingen	10.467.349	10.462.596
	<u>11.074.465</u>	<u>11.061.813</u>
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	<u>2.143.519</u>	<u>1.721.513</u>
<b>Schulden belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	1.659.578	402.067
Loonheffing en sociale lasten	185.870	199.791
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.100.066	2.201.207
	<u>4.945.514</u>	<u>2.803.065</u>
<b>Omzetbelasting</b>		
Omzetbelasting	<u>1.659.578</u>	<u>402.067</u>
<b>Loonheffing en sociale lasten</b>		
Loonheffing	<u>185.870</u>	<u>199.791</u>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
VPB nog te betalen over 2023	868.326	-
VPB nog te betalen over 2019	-	1.095.744
VPB nog te betalen over 2020	1.607.025	1.105.463
VPB nog te betalen over 2021	624.715	-
	<u>3.100.066</u>	<u>2.201.207</u>
<b>Schulden terzake van pensioenen</b>		
Pensioenlasten	<u>57.850</u>	<u>318</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Tegoed verlofuren personeel	137.621	145.660
Vooruitontvangen huur	421.585	485.483
transporteren	<u>559.206</u>	<u>631.143</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Transport	559.206	631.143
Vooruitontvangen huur studenten	17.333	-
Transitorische rente langlopende leningen	2.083.345	2.198.153
Nog te verwachten projectkosten	-	107.159
Nog te betalen afrekeningen servicekosten	215.089	219.739
Overige schulden	14.575	294.594
	<u>2.889.548</u>	<u>3.450.788</u>

## FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Algemeen

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

In het treasurystatuut van Antares staan de kaders benoemd over het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in hoofdstuk 5 rentemanagement van het treasurystatuut. In het vigerende statuut is het gebruik van de afscherpende rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Het aangaan van rente-instrumenten mag alleen worden overeengekomen met kredietwaardige partijen met een rating van minimaal 'very strong'. Ook voldoen de financiële instrumenten aan de richtlijnen van het WSW.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Antares zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico).

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

#### *Kredietrisico*

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

Afspraken zijn in 2014 tegen het licht gehouden. Ultimo 2011 is met één bank een tweezijdige afspraak gemaakt om als de marktwaarde van derivaten een bepaalde grenswaarde bereikt, tijdelijk een margin aan te houden. In 2023 heeft geen verrekening van een margin plaatsgevonden. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de eventueel te storten margin door de financiële instellingen.

#### *Liquiditeitsrisico*

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Antares en zijn tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Antares heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat aan de verplichtingen kan worden voldaan. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar. Specifiek voor de derivatenportefeuille zijn in 2011 faciliteiten benoemd voor het eventueel verrekenen van marktwaarde. In 2023 heeft geen verrekening van een margin plaatsgevonden.

#### *Valutarisico*

Stichting Antares Woonservice loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

#### *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)*

Antares loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Antares risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico's afgesloten. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden heeft Antares renteswaps afgesloten, zodat vaste rente wordt betaald en variabele rente wordt ontvangen.

### *Marktrisico*

Antares heeft geen effecten en loopt uitdien hoofde geen risico's ten aanzien van de waardering hiervan.

## **Hedges**

### Doelstelling risicobeheer

In het treasurystatuut van Antares staan de kaders benoemd over het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in hoofdstuk 5 rentemanagement van het treasurystatuut. In het vigerende statuut is het gebruik van de afscherpende rente-instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen. Het aangaan van rente-instrumenten mag alleen worden overeengekomen met kredietwaardige partijen met een rating van minimaal 'very strong'. Ook voldoen de financiële instrumenten aan de richtlijnen van het WSW.

### Hedge strategie

Risico van wijzigingen in de rentevoet afdekken met derivaten.

### Type hedge

Kostprijshedge accounting op basis van individuele leningen. Kostprijshedge accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

### Afgedekte positie

Antares dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige en toekomstige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten respectievelijk af te sluiten leningen per dag afgedekt. Deze kasstromen worden naar kalenderjaar gegroepeerd.

### Hedge instrumenten

Antares maakt gebruik van rentederivaten om de variabiliteit van toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige en toekomstige leningen af te dekken. Antares maakt gebruik van Interest Rate Swaps (IRS). Hierbij ontvangt Antares een variabele rente van de tegenpartij en betaalt Antares een vaste rente.

### Accounting

Het hedging instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

### *Renteswaps*

Antares maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Antares met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijshedge-accounting toe. Derivaten waarbij op het moment van afsluiten het instrument niet exact te bepalen is welk mogelijk verlies geleden kan worden (open eind derivaten), zijn niet toegestaan. De marktwaarde van de derivaten, gebaseerd op de opgave van de banken, is ultimo 2023 € 2,5 miljoen negatief. Ultimo 2022 bedroeg de marktwaarde € 1,8 miljoen negatief.

De afgesloten derivaten zijn ultimo 2023 als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde.



* € 1 miljoen	boekwaarde	nominaal	marktwaarde
Interest rate swaps	0,0	10,0	-2,5

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt:

* € 1 miljoen	tussen 1 en 5 jaar	tussen 5 en 10 jaar	tussen 10 en 20 jaar	> 20 jaar
10,0	0,0	0,0	10,0	0,0

De derivaten starten nominaal als volgt in tijd:

* € 1 miljoen	reeds lopend
Interest rate swaps	10,0

Er is geen sprake van derivaten die in de toekomst starten.

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *WSW obligoverplichting*

Leningen van toegelaten instellingen, 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. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld met een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2023 bedroeg dit percentage 0,1383% (2022: 0,0487%) resulterend in een jaarlijkse obligoheffing van € 306.143 voor Antares (2022: € 103.414).

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW-garant voor elkaar. Per 31 december 2023 heeft Antares een aangeane obligolening van € 5,4 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken als 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.

### Meerjarige financiële verplichtingen

#### *Erfpachtverplichtingen*

Ten aanzien van de onroerende zaak Ald Weishoës in Venlo zijn erfpachtverplichtingen aangegaan voor een periode van vijftien jaar, ingaande op 1 januari 2020. De jaarlijkse canon bedraagt € 10.000, dat jaarlijks wordt verhoogd met een indexatie van 1,9%. De erfpacht eindigt op 31 december 2034, waarna de grond wordt overgenomen voor een bedrag van € 432.000 (peiljaar 2019). Deze koopprijs wordt jaarlijks met 1,9% geïndexeerd

#### *Investeringsverplichtingen*

Voor de bouw van huurprojecten zijn verplichtingen voor een totaalbedrag van € 0,8 miljoen inclusief btw aangegaan. De aangeane verplichtingen voor de renovatie van huurwoningen bedragen € 1,3 miljoen inclusief BTW. Voor de bouw van koopprojecten staat geen verplichting open.

#### *Onderhoudsverplichtingen*

Ten aanzien van planmatig onderhoud zijn verplichtingen aangegaan ten bedrage van € 0,6 miljoen inclusief btw.

*Terugkoopverplichtingen*

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen over onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

*Fiscale eenheid*

De rechtspersoon maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de 'omzetbelasting' met de volgende rechtspersonen:

Antares Diensten B.V.

De rechtspersoon is uitdien hoofde aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel. Met ingang van 01-01-2024 wordt Antares Diensten B.V. niet meer aangemerkt als fiscale eenheid voor de btw, omdat Antares Diensten B.V. geen activiteiten meer verricht.

De rechtspersoon maakt met ingang van 1 januari 2008 deel uit van een fiscale eenheid voor de 'vennootschapsbelasting' met de volgende rechtspersonen:

Antares Diensten B.V. (m.i.v. 1 januari 2011 toegevoegd);

De rechtspersoon is uitdien hoofde aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

*Wet Ketenaansprakelijkheid*

Stichting Antares Woonservice kwalificeert als eigenbouwer. Uit dien hoofde is er een voorwaardelijke verplichting op basis van de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de uitbetaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk, respectievelijk inlenen van arbeidskrachten. Als er aanwijzingen zijn dat de corporatie wordt aangesproken, dan wordt voor dit risico een voorziening getroffen.

## 10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 11. Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	38.912.290	39.159.334
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.385.430	1.073.318
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-374.670	-312.820
Doelgroepkorting (woningen en woongebouwen)	-83.158	-145.830
Korting keuzekeuken	-7.941	-8.047
	<u>39.831.951</u>	<u>39.765.955</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	3.813.605	3.732.319
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.166.645	1.015.935
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-74.429	-92.192
Doelgroepkorting (woningen en woongebouwen)	-17.127	-32.673
Korting keuzekeuken	-1.877	-1.794
	<u>4.886.817</u>	<u>4.621.595</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>44.718.768</u>	<u>44.387.550</u>

#### Doelgroepkorting

Met ingang van 1 januari 2005 gaf de corporatie voor bepaalde woningen korting aan midden- en lagere inkomensgroepen. Deze doelgroepkorting bedroeg 100% of 0% en was afhankelijk van de woning, het inkomen en het aantal meeverhuizende personen. De doelgroepkorting wordt inmiddels niet meer toegekend. Bestaande kortingen blijven van toepassing.

#### Korting keuzekeuken

Met ingang van 2008 kunnen huurders een nieuwe keuken laten plaatsen voor eigen rekening. Antares Woonservice brengt voor het gebruik van de eigen keukens een maandelijkse vergoeding in mindering op de huurprijs. De optie keuzekeuken bieden we niet meer aan. Bestaande regelingen blijven van toepassing.

#### 12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	1.675.837	1.158.658
Exploitatie servicecontracten (3-in-1-fonds)	419.027	402.515
Saldi te verrekenen met huurders	-215.089	-219.738
Vergoedingsderving wegens leegstand en oninbaarheid	-26.466	-18.257
	<u>1.853.309</u>	<u>1.323.178</u>

Huurderonderhoud, ofwel gezamenlijk onder de noemer servicecontracten (3-in-1-fonds):

De deelname aan de betreffende fondsen per ultimo boekjaar is als volgt:

Glasfonds 5.729 deelnemers (2022: 5.716) wat 95,04% (2022: 95,40%) van het aantal woningen betreft

Rioolfonds 5.646 deelnemers (2022: 5.598) wat 93,66% (2022: 93,40%) van het aantal woningen betreft

Hiervan zijn 5.633 deelnemers (2022: 5.584) geregistreerd als deelnemer aan het 3-in-1-fonds wat 93,45% (2022: 93,2%) van het aantal woningen betreft.

	2023	2022
	€	€
<b>13. Lasten servicecontracten</b>		
Kosten goederen, leveringen en diensten (servicekosten)	1.605.940	1.096.586
Overige directe exploitatiekosten studentenhuisvesting	259.531	156.964
Kosten servicecontracten (3-in-1-fonds)	451.449	437.645
	<u>2.316.920</u>	<u>1.691.195</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

**14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Toegerekende personeelskosten	2.177.869	2.260.475
Toegerekende overige organisatiekosten	2.278.383	2.196.734
	<u>4.456.252</u>	<u>4.457.209</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

**Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen en salarissen	3.692.692	3.705.819
Sociale lasten	572.005	568.723
Pensioenlasten	466.075	485.375
	<u>4.730.772</u>	<u>4.759.917</u>

**Toe te rekenen organisatiekosten**

Personeelskosten	649.126	600.337
Huisvestingskosten	263.192	251.566
Algemene kosten	2.068.676	1.772.742
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	506.925	437.322
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	40.274	38.175
Contributie Aedes	48.179	46.184
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	36.031	94.924
Totaal toe te rekenen organisatiekosten	<u>3.612.403</u>	<u>3.241.250</u>

De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:

g		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.278.383	2.196.734
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.203.431	972.374
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille DAEB	49.485	36.071
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille niet-DAEB	50.411	36.071
Lasten Leefbaarheid	30.693	-
Totaal toegerekende overige organisatiekosten	<u>3.612.403</u>	<u>3.241.250</u>

Toelichting over de toegezegde pensioenregeling Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties

De pensioenen van de werknemers van Antares Woonservice zijn ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds SPW. De pensioenregeling van SPW is een toegezegde pensioenregeling. Hierbij geldt dat Antares Woonservice in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Op grond hiervan wordt de pensioenregeling als een toegezegde pensioenregeling verantwoord in de jaarrekening, waarbij de jaarlijks te betalen premies aan het SPW ten laste van het resultaat worden gebracht. De dekkingsgraad van het SPW bedraagt eind december 2023: 128,8% (2022: 133,7%).

De bezoldiging van de commissarissen gezamenlijk bedraagt € 78.228 exclusief btw en onkostenvergoeding (2022: € 78.722). De hierin opgenomen vergoeding van de voorzitter van de raad van commissarissen bedraagt ongeveer € 23.375 (2022: € 21.720).

De beloning aan de bestuurder (vast en variabel) bedraagt € 154.827 (2022: € 153.746).

Bij Antares Woonservice waren ultimo 2023 65 werknemers in dienst (2022: 66). Deze werknemers waren allen in Nederland werkzaam (2022: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

Vakdisciplines	Fulltime equivalenten	Werknemers
Directeur-Bestuurder	1	1
Control	0,9	1
HRM	0,8	1
Team Strategie	7,3	8
Manager bedrijfsvoering	1	1
Financiën	4	4
ICT & Data	3	3
Inkoop	1	1
Juridische Zaken	0,8	1
PR & Communicatie	1,4	2
Secretariaat	2	3
Manager Klantteam	1	1
Team Klant & Vastgoed	8,5	9
Wijkteam Tegelen-P&M	11,2	14
Wijkteam Venlo-Blerick	12,9	15
	<b>56,8</b>	<b>65</b>

<b>Toerekening lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten:</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.177.869	2.260.475
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.323.848	1.390.922
Leefbaarheid	652.096	717.654
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille DAEB	46.321	43.069
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille niet DAEB	46.321	43.069
Investerings en overige activiteiten	484.316	305.728
	<b>4.730.772</b>	<b>4.760.917</b>

	2023	2022
	€	€
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	5.703.984	5.280.003
Onderhoudslasten (cyclisch)	6.835.483	4.367.729
Toegerekende personeelskosten	1.323.848	1.390.922
Toegerekende organisatiekosten	1.203.431	972.374
	<b>15.066.746</b>	<b>12.011.028</b>

**16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Onroerendezaakbelasting	1.881.956	1.875.877
Verzekeringskosten	226.643	193.036
Verhuurderheffing	-3.000	2.728.474
	<b>2.105.599</b>	<b>4.797.387</b>

**NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is daarom beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

**17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

*Verkoop huurwoningen (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)*

Verkoopopbrengst	2.670.500	8.080.855
Af: Verkoopkosten	-239.033	-321.961
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.570.711	-6.466.112
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<b>-139.244</b>	<b>1.292.782</b>

De verkoopopbrengst betreft 11 verkochte woningen, 6 parkeerplaatsen en 3 bedrijfspanden (2022: 33 woningen 1 garage en 6 bedrijfspanden). Hiervan zijn 3 (2022: 6) woningen aan de zittende huurders verkocht en 8 (2022: 27) woningen werden bij mutatie tegen marktprijzen verkocht. Woningen aan de huidige bewoners worden met een korting op de getaxeerde waarde aangeboden. De korting is afhankelijk van het aantal jaren dat de bewoner de woning al huurt, met een maximum van 10%.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

DAEB- vastgoed in exploitatie	2023	2022
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.288.000	5.536.259
Af: toerekenbare kosten	-23.711	-109.201
Af: boekwaarde	-1.239.871	-4.391.589
Af: toegerekende personeelskosten	-46.321	-43.069
Af: toegerekende organisatiekosten	-49.485	-36.072
<b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB</b>	<b>-71.388</b>	<b>956.328</b>
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2023	2022
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.382.500	2.544.596
Af: toerekenbare kosten	-22.785	-54.479
Af: boekwaarde	-1.330.840	-2.074.523
Af: toegerekende personeelskosten	-46.321	-43.069
Af: toegerekende organisatiekosten	-50.411	-36.072
<b>Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB</b>	<b>-67.857</b>	<b>336.453</b>

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
	€	€
<b>18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.165.686	-5.354.661

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	2023	2022
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-4.763.320	-4.726.809
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	119.365	1.280.067
Afwaardering niet gerealiseerde projecten	-56.993	35.584
Terughalen afwaardering grondpositie P Guillaumestraat	-581.338	-
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB</b>	<b>-5.282.286</b>	<b>-3.411.158</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet DAEB	2023	2022
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-1.079.442	-1.956.176
Aanpassing uit beheer genomen	172.592	12.673
Afwaardering niet gerealiseerde projecten	23.451	-
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet DAEB</b>	<b>-883.399</b>	<b>-1.943.503</b>
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-6.165.685</b>	<b>-5.354.661</b>



	2023	2022
	€	€
<b>19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeveranderingen Sociaal vastgoed in exploitatie geclassificeerd als vastgoedbelegging	-45.747.897	-28.736.156

DAEB-vastgoed in exploitatie	2023	2022
Toename marktwaarde	5.102.349	9.899.671
Afname marktwaarde	-45.899.374	-33.690.521
<b>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>-40.797.025</b>	<b>-23.790.850</b>
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2023	2022
Toename marktwaarde	1.310.731	446.290
Afname marktwaarde	-6.261.603	-5.391.597
<b>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	<b>-4.950.872</b>	<b>-4.945.307</b>
<b>Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie</b>	<b>-45.747.897</b>	<b>-28.736.157</b>

**20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	75.672	34.781
--	--------	--------

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

**21. Opbrengst overige activiteiten**

Vergoedingen a.b.a.	101.620	124.062
Bemiddelingsvergoeding	9.407	18.733
Overige opbrengsten	326.687	145.869
	<u>437.714</u>	<u>288.664</u>

**22. Overige organisatiekosten**

Bestuurskosten (rvc)	98.558	134.326
Accountantscontrole jaarverslaggeving en control	194.390	164.347
Treasury	61.030	30.130
	<u>353.978</u>	<u>328.803</u>

**Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie**

Controle van de jaarrekening	180.910	147.347
Andere controlewerkzaamheden	13.480	17.000
	<u>194.390</u>	<u>164.347</u>

**Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie**

<b>2023</b>	<b>Ernst &amp; Young Accountants LLP</b>	<b>Overig EY</b>	<b>Totaal</b>
Onderzoek van de jaarrekening	180.910	-	180.910
Andere controleopdrachten	13.480	-	13.480
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>194.390</u>	<u>-</u>	<u>194.390</u>
<b>2022</b>	<b>Ernst &amp; Young Accountants LLP</b>	<b>Overig EY</b>	<b>Totaal</b>
Onderzoek van de jaarrekening	147.347	-	147.347
Andere controleopdrachten	17.000	-	17.000
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	<u>164.347</u>	<u>-</u>	<u>164.347</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>23. Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheid (huurdersinitiatief)	93.598	180.910
Achterompadverlichting	18.747	17.113
Sociaal leefbaarheid onderhoud/buurt	10.626	3.409
Bijdrage zonnepanelen huurders	-	913
Wel.kom WOP	39.418	23.651
Buurtbemiddeling	13.591	9.776
Sociaal maatschappelijke uitgaven	43.922	38.854
Leefbaarheidsprojecten (verhuurdersinitiatief)	91.494	18.850
Toegerekende personeelskosten	682.789	717.654
	<u>994.185</u>	<u>1.011.130</u>

**Financiële baten en lasten**

*24. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten*

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	<u>40.608</u>	<u>21.514</u>
---	---------------	---------------

*25. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Rentebaten rekening-courant en deposito's	9.472	2.904
Vrijval agioreserve (Vestia)	69.740	69.368
	<u>79.212</u>	<u>72.272</u>

	2023	2022
	€	€
<i>26. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid	-94.465	20.390
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-5.306.021	-4.740.638
Rentelasten derivaten	-125.578	-449.118
Obligoheffing	-306.143	-103.414
Borgstellingsvergoeding	-51.970	-50.669
Bereidstellingsprovisie obligolening	-12.543	-11.039
Overige rentelasten	-2.992	-25.038
Diverse rentelasten (VPB)	-355.033	-
	<u>-6.254.745</u>	<u>-5.359.526</u>

## 27. Belastingen

### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
	€	€
A: Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	-424.814	-149.065
B: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde van onderhanden projecten	-726.630	-910.585
C: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde van afschrijvingen	-151.046	-100.478
D: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde van verkopen	3.169	-4.472
E: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde van leningen o/g)	-31.326	-14.123
F: Verrekenbaar verschil volkshuisvestelijke bijdrage Vestia (agio)	-	-391.010
G: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde de ATAD-rente	-11.227	-823.400
H: Verrekenbare/belastbare verschillen uit hoofde van onderhoudsvoorziening	56.134	4.115.197
Acute VPB huidig boekjaar	-3.325.128	-1.970.677
VPB voorgaande jaren (2019)	1.670.905	-955.334
VPB voorgaande jaren (2020)	-	-976.459
VPB voorgaande jaren (2021)	-	-504.485
	<u>-2.939.963</u>	<u>-2.684.891</u>

<b>Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Commercieel resultaat	-39.336.112	-19.011.531
Bij: vennootschapsbelasting	2.939.963	2.684.891
<b>Fiscale winstberekening voor com/afwijk</b>	<b>-36.396.149</b>	<b>-16.326.640</b>
Af/bij		
Fiscale afschrijvingen MVA ie	-536.153	-728.338
Correctie afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie	173.427	118.921
Correcties marktwaarde	51.837.911	34.056.037
Mutatie afwaardering WOZ	1.674.400	5.395
Fiscale afschrijvingen op agio leningen/og	-102.695	-109.202
Fiscale resultaten projecten		
Resultaat deelnemingen buiten fiscale eenheid	-180	283
Boekwinst op activa	749.887	2.257.324
Vorming herinvesteringsreserve	-1.225.709	-3.939.533
Onderhoud en overige materiële activa (incl. onderhoudsvoorziening)	-5.021.159	-8.319.208
EIA	-	-
Gemengde kosten	14.403	14.428
MIA	-	-
Activering financieringskosten vastgoed in ontwikkeling	16.593	16.593
Niet aftrekbare rente	2.907.379	2.994.275
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-	-1.542.419
<b>Fiscale winst</b>	<b>14.091.955</b>	<b>8.497.915</b>
Verliesverrekening	-1.151.327	-694.280
<b>Fiscaal resultaat 2023 na verliesverrekening</b>	<b>12.940.628</b>	<b>7.803.635</b>

**Overzicht van de effectieve belastingdruk (x € 1.000)**

Effectieve Belastingdruk 2023	2023			2022		
	Grondslag	Vpb 25,8%	%	Grondslag	Vpb 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	-36.396		25,80%	-16.326		25,80%
Nominale belastingdruk		-9.390			-4.212	
Permanente verschillen						
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)	14	4	-0,01%	14	4	-0,02%
Deelnemingsvrijstelling	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Energie-investeringsaftrek	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Niet gewaardeerde latentie inzake niet aftrekbare rente (ATAD 1)	2.812	725	-1,99%	2.994	773	-4,73%
True-up 2018	-1.410	-353	0,97%	3.820	955	-5,85%
True-up 2019	-10.689	-2.672	7,34%	3.904	976	-5,98%
True-up 2020	2.006	501	-1,38%	2.018	505	-3,09%
True-up 2021	3.409	852	-2,34%			
Herwaardering van niet-opgenomen latenties		13.366	-36,72%		3.685	-22,57%
<b>Totale belastinglast</b>	<b>-40.254</b>	<b>3.034</b>	<b>-8,34%</b>	<b>-3.576</b>	<b>2.685</b>	<b>-16,45%</b>

Ondanks dat de ATAD-rente-aftrekbeperking wordt gezien als 'vooruit te wentelen rente', heeft Antares ter zake van dit commercieel-fiscaal verschil niet in zijn geheel een (actieve) latentie gevormd. Deze latentie is gemaximeerd op 20% vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening dat als bron van inkomen kan dienen voor de voort te wentelen rente. Het restant van de voort te wentelen rente is niet gewaardeerd.

**28. Resultaat deelnemingen**

	2023	2022
	€	€
Resultaat Antares Diensten B.V. (boekjaar)	-180	-283

**13 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

**Gescheiden balans**

(voor resultaatbestemming)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	808.732.020	-	837.760.820	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	93.475.354	-	92.406.304
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.331.806	-	2.210.304	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.908.372	111.428	2.349.474	1.736.357
	<u>813.972.198</u>	<u>93.586.782</u>	<u>842.320.598</u>	<u>94.142.661</u>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.072.062	1.079.373	3.319.282	1.184.289
<b>Financiële vaste activa</b>				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	71.578.566	-	75.880.587	-
Interne lening	27.115.000	-	27.115.000	-
Andere deelnemingen	-	133.512	-	133.692
	<u>98.693.566</u>	<u>133.512</u>	<u>102.995.587</u>	<u>133.692</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor eigen exploitatie	1.139.457	143.883	1.266.153	8.130
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	130.895	16.178	127.852	15.802
Rekening courant DAEB/niet-DAEB	-	4.645.286	-	5.895.286
Belastingen en premies sociale verzekeringen	786.885	-	1.382.785	-
Overige vorderingen	609.297	75.307	166.784	14.213
Overlopende activa	952.767	-	254.279	-
	<u>2.479.844</u>	<u>4.736.771</u>	<u>1.931.700</u>	<u>5.925.301</u>
<b>Liquide middelen</b>	3.948.895	199.353	6.382.562	1.964.765
	<u>7.568.196</u>	<u>5.080.007</u>	<u>9.580.415</u>	<u>7.898.196</u>
	<u><u>923.306.022</u></u>	<u><u>99.879.674</u></u>	<u><u>958.215.882</u></u>	<u><u>103.358.838</u></u>

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	392.359.932	35.430.045	440.091.755	41.424.556
Overige reserves	333.427.311	41.872.578	304.707.025	39.481.568
Resultaat boekjaar	-39.336.112	-5.724.057	-19.011.533	-5.025.537
	<u>686.451.131</u>	<u>71.578.566</u>	<u>725.787.247</u>	<u>75.880.587</u>
<b>Voorzieningen</b>				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	1.233.222	856.986	403.699	277.569
Latente belastingverplichtingen	1.267.208	-	-18.532	-
Overige voorzieningen	151.418	18.715	157.348	19.447
	<u>2.651.848</u>	<u>875.701</u>	<u>542.515</u>	<u>297.016</u>
<b>Langlopende schulden</b>				
Leningen overheid	4.919.166	-	5.526.282	-
Leningen kredietinstellingen	201.958.072	-	199.653.867	-
Verplichtingen verkoop onder voorwaarden	1.713.253	-	1.667.423	-
Overige schulden	166.776	-	171.999	-
Interne lening	-	27.115.000	-	27.115.000
	<u>208.757.267</u>	<u>27.115.000</u>	<u>207.019.571</u>	<u>27.115.000</u>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	10.467.349	-	10.462.596	-
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	607.116	-	599.217	-
Schulden aan leveranciers	2.143.520	-	1.721.519	-
Rekening courant DAEB/niet-DAEB	4.645.286	-	5.895.286	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.641.470	304.044	2.736.861	66.200
Schulden terzake van pensioenen	51.487	6.363	283	35
Overlopende passiva	2.889.548	-	3.450.787	-
	<u>25.445.776</u>	<u>310.407</u>	<u>24.866.549</u>	<u>66.235</u>
	<u>923.306.022</u>	<u>99.879.674</u>	<u>958.215.882</u>	<u>103.358.838</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	39.831.778	4.886.990	39.765.956	4.621.592
Opbrengsten servicecontracten	1.638.083	215.227	1.223.238	99.940
Lasten servicecontracten	-2.168.181	-148.739	-1.573.818	-117.377
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.786.286	-669.966	-3.787.244	-669.966
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.941.044	-3.125.702	-10.894.213	-1.116.814
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.873.983	-231.616	-4.276.161	-521.227
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>21.700.367</b>	<b>926.194</b>	<b>20.457.758</b>	<b>2.296.148</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.168.483	-67.857	5.347.917	336.453
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.239.871	-	-4.391.589	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-71.388</b>	<b>-67.857</b>	<b>956.328</b>	<b>336.453</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.282.287	-883.399	-3.411.158	-1.943.503
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-40.797.025	-4.950.872	-23.790.850	-4.945.307
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	75.672	-	34.781	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-46.003.640</b>	<b>-5.834.271</b>	<b>-27.167.227</b>	<b>-6.888.810</b>
Opbrengst overige activiteiten	407.074	30.640	267.790	20.874
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-300.881</b>	<b>-53.097</b>	<b>-279.382</b>	<b>-49.421</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-874.883</b>	<b>-119.302</b>	<b>-885.053</b>	<b>-126.077</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-25.143.351</b>	<b>-5.117.693</b>	<b>-6.649.786</b>	<b>-4.410.833</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	23.147	17.461	12.290	9.224
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	702.857	-	695.917	-
transporteren	726.004	17.461	708.207	9.224



	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	726.004	17.461	708.207	9.224
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.254.745	-623.645	-5.359.526	-623.645
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-5.528.741</b>	<b>-606.184</b>	<b>-4.651.319</b>	<b>-614.421</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-30.672.092</b>	<b>-5.723.877</b>	<b>-11.301.105</b>	<b>-5.025.254</b>
Belastingen	-2.939.963	-	-2.684.891	-
Resultaat deelnemingen	-5.724.057	-180	-5.025.537	-283
<b>Resultaat</b>	<b>-39.336.112</b>	<b>-5.724.057</b>	<b>-19.011.533</b>	<b>-5.025.537</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-39.336.112</b>	<b>-5.724.057</b>	<b>-19.011.533</b>	<b>-5.025.537</b>

**Gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen DAEB	37.418.997	-	37.251.124	-
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	3.664.533	-	3.552.840
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	536.930	-	572.712	-
Intramuraal DAEB en niet-DAEB	998.694	118.772	917.264	114.065
Maatschappelijk onroerend goed DAEB	780.303	-	1.030.778	-
Bedrijfsmatig onroerend goed niet-DAEB (incl. parkeervoorzieningen)	-	1.143.352	-	969.211
Vergoedingen	1.986.722	300.207	1.522.077	138.602
Overige bedrijfsontvangsten	233.914	11.285	217.505	19.806
Ontvangen rente	627.211	-	626.479	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>42.582.771</b>	<b>5.238.149</b>	<b>42.137.939</b>	<b>4.794.524</b>
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-18.782	-	-28.964	-
Personeelsuitgaven	-4.387.756	-423.625	-4.429.923	-403.395
Onderhoudsuitgaven	-9.766.320	-846.067	-8.634.855	-786.302
Overige bedrijfsuitgaven	-7.224.960	-697.549	-6.641.177	-604.755
Betaalde rente	-5.641.539	-623.645	-5.319.392	-623.645
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-400.786	-	-130.550	-
Verhuurdersheffing	3.000	-	-2.728.474	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-248.569	-23.999	-258.434	-23.533
Vennootschapsbelasting	-1.799.883	-	-1.859.449	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-29.485.595</b>	<b>-2.614.885</b>	<b>-30.031.218</b>	<b>-2.441.630</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>13.097.176</b>	<b>2.623.264</b>	<b>12.106.721</b>	<b>2.352.894</b>
transporteren	13.097.176	2.623.264	12.106.721	2.352.894

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	13.097.176	2.623.264	12.106.721	2.352.894
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden (Des)Investeringsontvangsten overig	1.161.554 -	1.462.005 -	5.682.741 1.859.830	2.544.596 186
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.161.554	1.462.005	7.542.571	2.544.782
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-6.665.123	-	-4.992.707	-
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-3.602.672	-	-3.743.085
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-10.494.251	-	-10.897.048	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-3.277.517	-	-1.440.041
Nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	-	-133.701	-	-40.000
Investerings overig DAEB	-62.875	-	-51.802	-
Investerings overig niet-DAEB	-	-86.793	-	-205.578
Externe kosten bij verkoop DAEB / Niet-DAEB	-	-	-106.915	-53.967
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-17.222.249	-7.100.683	-16.048.472	-5.482.671
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-16.060.695	-5.638.678	-8.505.901	-2.937.889
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	-16.060.695	-5.638.678	-8.505.901	-2.937.889
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	14.000.000	-	8.500.000	-
Rekening courant DAEB / Niet-DAEB	-1.250.000	-	910.015	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	12.750.000	-	9.410.015	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-12.220.146	-	-8.051.832	-
Rekening courant DAEB / Niet-DAEB	-	1.250.000	-	-910.015
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-12.220.146	1.250.000	-8.051.832	-910.015
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	529.854	1.250.000	1.358.183	-910.015
	-2.433.665	-1.765.414	4.959.003	-1.495.010

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	6.382.562	1.964.765	1.423.559	3.459.775
Liquide middelen per 31 december	3.948.895	199.353	6.382.562	1.964.765
	<u>-2.433.667</u>	<u>-1.765.412</u>	<u>4.959.003</u>	<u>-1.495.010</u>

**Toelichting aard niet-DAEB activiteiten**

## **WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING ANTARES WOONSERVICE**

De WNT is van toepassing op Stichting Antares Woonservice. Het voor Stichting Antares Woonservice toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 voor de staffel in klasse F. Er is sprake van een overgangsrecht.

### **1. Bezoldiging topfunctionarissen**

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

**Gegevens 2023**

Bedragen x € 1	Dhr. P.J.W.C. Stelder	Dhr. R.J.M. Versleijen
<b>Functiegegevens</b>	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 30/04	1/5 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	51.282	103.545
Beloningen betaalbaar op termijn	10.165	14.086
<i>Subtotaal</i>	61.447	117.631
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	61.479	125.521
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	61.447	117.631
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2022**

<b>Functiegegevens</b>	Directeur- bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband 2022 (in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	153.746	-
Beloningen betaalbaar op termijn	27.158	-
<i>Subtotaal</i>	180.904	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000	-
<b>Bezoldiging</b>	180.904	-

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2023).

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

**Gegevens 2023**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Drs. P.J.L. Verbugt</b>	<b>Drs. J.P.A.C. van Beers</b>	<b>Dhr. P.M. Geerts</b>	<b>Mevr. A.M.C.W. van Dijk</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 - 08/02	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	2.805	14.960	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	2.997	18.700	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>2.805</u>	<u>14.960</u>	<u>14.960</u>	<u>14.960</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden  
waarom de overschrijding al dan niet is  
toegestaan

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens  
onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

**Gegevens 2022**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Drs. P.J.L. Verbugt</b>	<b>Drs. J.P.A.C. van Beers</b>	<b>Dhr. P.M. Geerts</b>	<b>Mevr. A.M.C.W. van Dijk</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100

**Gegevens 2023**

Bedragen x € 1	Mevr. M. van de Kerkhof	Dhr. T.A.G. Kroonenburg
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	17.453	13.090
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.774	16.446
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	17.453	13.090
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2022**

Bedragen x € 1	Mevr. M. van de Kerkhof
<b>Functiegegevens</b>	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>	
Bezoldiging	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Mevrouw M.P.V. van de Kerkhof is in 2023 vier maanden voorzitter van de rvc geweest. Het gaat hier om een volledige overname van de functie van voorzitter met alle bijbehorende reguliere en bijzondere werkzaamheden. Het betrof een verzwaard takenpakket, gelet op de sollicitatieprocedures voor de directeur-bestuurder en de voorzitter van de rvc.

Het bezoldigingsmaximum voor mevrouw Van de Kerkhof is als volgt berekend:  $245/365 \cdot 18700$  (als lid) +  $120/365 \cdot 28050$  (als voorzitter)

**2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen**

*Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt*



**Gegevens 2023**

**Bedragen x € 1**

**Dhr. P.J.W.C.  
Stelder**

**Functiegegevens**

Directeur-bestuurder

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  
Jaar waarin dienstverband is beëindigd

1.0  
2023

**Individueel WNT-maximum ontslaguitkering**

75.000

**Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband**

Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband  
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

49.853  
-

**Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband**

49.853

Waarvan betaald in 2023

49.853

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan  
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.  
N.v.t.

Voor elke hierboven vermelde onverschuldigde betaling is een vordering ingesteld die is inbegrepen in de post  
'Overige vorderingen'

**Ondertekening en vaststelling**

Tegelen, 14 juni 2024

**Opgesteld door de directeur-bestuurder**

R.J.M. Versleijen

**Vastgesteld door de raad van commissarissen**

T.A.G. van Kroonenburg (voorzitter)

J.P.A.C. van Beers (commissaris)

A.M.C.W. van Dijk (commissaris)

P.M. Geerts (commissaris)

M.P.V. van de Kerkhof (commissaris)

# Overige gegevens

---

## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

## **Statutaire regeling over de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Stichting Antares Woonservice is geen statutaire regeling over de resultaatbestemming vastgelegd.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Antares Woonservice

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 van Stichting Antares Woonservice te Tegelen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Antares Woonservice per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (hierna: WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de balans per 31 december 2023;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2023;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Antares Woonservice (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Antares Woonservice betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Limburg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Venlo en Peel en Maas. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### Materialiteit

Materialiteit	€ 13,7 miljoen (2022: € 14,5 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2023
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in hoofdstuk 6 in het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 900.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 685.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

#### Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van de controle van WNT-verantwoordingen en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van het vastgoed.

#### Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub>-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waar onder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Antares Woonservice rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in hoofdstuk 4 en de jaarrekening.

#### Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

##### Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

##### Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Antares Woonservice en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 5 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle instellingen aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste significante aandacht in onze controle.

#### Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de controller, management en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

### **Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving**

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen

Wij hebben verder kennisgenomen van de correspondentie met de advocaat en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

### **Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling**

Zoals toegelicht in de Grondslagen van waardering in de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd.

Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten.

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

### **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.



## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

### Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 902 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Antares Woonservice.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Antares Woonservice waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de toelichting op de jaarrekening onder "1. Vastgoedbeleggingen" van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting Antares Woonservice een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat voor een deel van het vastgoed en voor het uitvoeren van een markttechnische update van de volledige taxatie in 2021. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruikgemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

### Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- ▶ het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Antares Woonservice en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen;

## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Onze  
controleaanpak  
(vervolg)

- ▶ het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
  - ▶ de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;
  - ▶ de aard en diepgang van de taxatie-update en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.
 Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de taxatie-update en externe taxaties per 31 december 2023 hebben wij gebruikgemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.
- ▶ het evalueren van de door Stichting Antares Woonservice opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2022 en 31 december 2023 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Belangrijke  
observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In de toelichting op de jaarrekening onder “1. Vastgoedbeleggingen” van de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. Tevens is in het bestuursverslag onder kopje 6.2 de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

**Risico (vervolg)** De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Antares Woonservice gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder "Financiële sturing".

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controleaanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

**Onze controleaanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten);
- ▶ het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder:
  - ▶ de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren);
  - ▶ de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;
  - ▶ de afslag voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
  - ▶ de afslag voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting;
- ▶ het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de daarbij gehanteerde disconteringsvoet en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het handboek, waarbij wij gebruikmaken van het assurance-rapport van de onafhankelijke accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel.

Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.

**Belangrijke observaties**

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder "Doel" in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

#### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 15 maart 2018 benoemd als accountant van Stichting Antares Woonservice vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

#### Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

#### Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 14 juni 2024

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. P.A.E. Dirks RA

### 1 Conditie

De machtiging om de controleverklaring openbaar te maken wordt gegeven onder de volgende condities:

- ▶ Indien na het verlenen van deze machtiging feiten en omstandigheden bekend worden die van essentiële betekenis zijn voor het beeld dat de jaarrekening oproept, is nader overleg met de accountant noodzakelijk.
- ▶ De machtiging heeft betrekking op het opnemen van de controleverklaring in het ten behoeve van de algemene vergadering uit te brengen verslag, waarin ook de opgemaakte jaarrekening wordt opgenomen.
- ▶ De machtiging heeft ook betrekking op het opnemen van de controleverklaring in het bij het handelsregister te deponeren verslag, mits de behandeling van de jaarrekening op de algemene vergadering niet tot aanpassing leidt.
- ▶ De voor deponering bij het handelsregister bestemde jaarrekening waarin op grond van artikel 2:397 BW vereenvoudigingen zijn aangebracht, dient te zijn ontleend aan de door de algemene vergadering vastgestelde jaarrekening. Een concept van deze voor deponering bij het handelsregister bestemde jaarrekening dient aan ons ter inzage te worden gegeven.
- ▶ De controleverklaring kan ook worden toegevoegd indien de jaarrekening op elektronische wijze, bijvoorbeeld op internet, wordt openbaar gemaakt. Deze jaarrekening dient de volledige jaarrekening te zijn en deze dient goed te zijn afgescheiden van andere gelijktijdig elektronisch openbaar gemaakte informatie.
- ▶ Indien de reeds openbaar gemaakte jaarrekening wordt opgenomen in een ander stuk dat zal worden openbaar gemaakt, is voor het opnemen van de controleverklaring daarbij opnieuw toestemming van de accountant nodig.

### 2 Toelichting op de condities

#### 2.1 Raad van commissarissen en raad van bestuur

De accountant zendt zijn controleverklaring doorgaans aan de raad van commissarissen en de raad van bestuur. Dit is in overeenstemming met Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) dat in artikel 393 onder meer zegt: "De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring". "De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de raad van commissarissen en aan het bestuur."

#### 2.2 Algemene vergadering

Openbaarmaking van de controleverklaring is slechts toegestaan na uitdrukkelijke toestemming van de accountant. In dit kader wordt onder openbaarmaking verstaan het beschikbaar stellen voor het publiek, dan wel aan een zodanige kring van personen dat deze met het publiek gelijk is te stellen. Verspreiding onder aandeelhouders c.q. leden valt ook onder dit begrip openbaar maken, zodat voor het opnemen van de controleverklaring in het verslag dat aan de algemene vergadering wordt uitgebracht machtiging van de accountant nodig is.

#### 2.3 Controleverklaring plus verantwoording

De machtiging heeft betrekking op publicatie in het verslag waarin tevens is opgenomen de jaarrekening waarop de controleverklaring betrekking heeft. Deze conditie stoelt op de beroepsregels die zeggen dat het de accountant verboden is toestemming te geven tot openbaarmaking van zijn verklaring anders dan tezamen met de verantwoording waarop die verklaring betrekking heeft. De accountant zal ook altijd de overige inhoud van het verslag willen zien, omdat het hem niet toegestaan is toestemming tot openbaarmaking van zijn verklaring te verlenen indien door de inhoud van de gezamenlijk openbaar gemaakte stukken een onjuiste indruk omtrent de betekenis van de jaarrekening wordt gewekt.

#### 2.4 Gebeurtenissen tussen datum controleverklaring en algemene vergadering

Aandacht dient geschonken te worden aan het feit dat zich tussen de datum van de controleverklaring en de datum van de algemene vergadering waarin omtrent de vaststelling van de jaarrekening wordt beslist, feiten of omstandigheden kunnen voordoen die van essentiële betekenis zijn voor het beeld dat de jaarrekening oproept. De accountant dient namelijk op grond van COS 560 controlewerkzaamheden te verrichten die er op gericht zijn toereikende controle-informatie te verkrijgen dat alle gebeurtenissen voor de datum van de controleverklaring die aanpassing van of vermelding in de jaarrekening vereisen, zijn gesignaleerd.

Indien de accountant gebeurtenissen ter kennis komen, die van materiële betekenis kunnen zijn voor de jaarrekening, dient de accountant te overwegen of die gebeurtenissen juist zijn verwerkt en toereikend zijn vermeld in de toelichting bij de jaarrekening. Als de accountant tussen de datum van de controleverklaring en de datum dat de jaarrekening openbaar wordt gemaakt, kennis neemt van een feit dat de jaarrekening materieel zou kunnen beïnvloeden, dient de accountant te beoordelen of de jaarrekening moet worden gewijzigd, de kwestie te bespreken met de leiding en te handelen zoals op grond van de omstandigheden noodzakelijk is.

#### 2.5 Handelsregister

De jaarrekening wordt (bij onder titel 9 BW2 vallende rechtspersonen samen met het jaarverslag en de overige gegevens) overgelegd aan de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist over de vaststelling van de jaarrekening. Pas na de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is sprake van een vennootschappelijke jaarrekening. Deze jaarrekening zal in de regel in ongewijzigde vorm worden vastgesteld. Aan de vennootschappelijke jaarrekening moet als onderdeel van de overige gegevens de controleverklaring worden toegevoegd. De tekst hiervan is normaal gesproken identiek aan de eerder afgelegde controleverklaring. Het is de vennootschappelijke jaarrekening die samen met het jaarverslag en de overige gegevens bij het handelsregister wordt openbaar gemaakt. Onder de overige gegevens behoort dan te zijn opgenomen de controleverklaring die behoort bij de volledige jaarrekening. Indien de behandeling van de jaarrekening op de algemene vergadering niet tot aanpassing leidt, kan de controleverklaring worden toegevoegd aan de door de algemene vergadering vastgestelde jaarrekening en bij tijdige deponering van het verslag ten kantore van het handelsregister als onderdeel van dit verslag worden openbaar gemaakt.

#### 2.6 Openbaarmaking op andere wijze

De jaarrekening kan ook worden openbaar gemaakt op andere wijze dan door deponering bij het handelsregister. De controleverklaring kan ook dan worden toegevoegd, mits het gaat om openbaarmaking van de volledige jaarrekening. Indien een deel van een jaarrekening dan wel een verkorte jaarrekening openbaar wordt gemaakt, is het niet toegestaan dat daarbij enigerlei door de accountant gegeven mededeling wordt openbaar gemaakt, tenzij:

- a. hij tot het oordeel is gekomen dat in de gegeven omstandigheden het desbetreffende stuk toereikend is; of
- b. op grond van wettelijke voorschriften met openbaarmaking van het desbetreffende stuk kan worden volstaan.

Indien niet de volledige jaarrekening wordt openbaar gemaakt, is nader overleg met de accountant noodzakelijk. Bij het opnemen van de jaarrekening en de controleverklaring op internet dient gewaarborgd te worden dat de jaarrekening goed is afgescheiden van andere informatie op de internetsite. De scheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door de jaarrekening in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer de jaarrekening verlaat.

#### 2.7 Opnemen in een ander stuk

Indien de reeds openbaar gemaakte jaarrekening wordt opgenomen in een ander stuk dat zal worden openbaar gemaakt, is sprake van een nieuwe openbaarmaking en is opnieuw toestemming van de accountant nodig. Een voorbeeld van deze situatie is de publicatie van een emissieprospectus met daarin opgenomen de jaarrekening, nadat dezelfde jaarrekening tezamen met de andere jaarstukken is gedeponerd bij het handelsregister. Voor elke nieuwe openbaarmaking is dus opnieuw toestemming van de accountant nodig.

#### 2.8 Gebeurtenissen na de algemene vergadering

Indien na de vaststelling van de jaarrekening feiten en omstandigheden bekend zijn geworden waardoor de jaarrekening niet langer het wettelijk vereiste inzicht geeft, moet niettemin de bij de vastgestelde jaarrekening afgegeven controleverklaring worden gehandhaafd, evenals de bij het handelsregister neergelegde controleverklaring. In dat geval dient de rechtspersoon over deze feiten en omstandigheden een mededeling bij het handelsregister te deponeren, voorzien van een controleverklaring. Ook in deze situatie is nader overleg met de accountant noodzakelijk.