

Jaarrekening 2005



www.vhm.be

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

JAARREKENING 2005

VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ



Maatschappelijke zetel

Koloniënstraat 40

1000 Brussel

Tel.: 02/505.45.45

Fax: 02/505.42.00

www.vhm.be

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2005 - FINANCIËEL GEDEELTE.

I. INLEIDING

De jaarrekening 2005 sluit af met een **balanstotaal van € 5.179.572.275,83** tegenover € 4.841.835.777,58 in boekjaar 2004.

Het **resultaat van het boekjaar** 2005 bedraagt **€ 14.594.307,56** tegenover een resultaat van € 634.586.743,02 in 2004. De te bestemmen winst werd toegevoegd aan de wettelijke reserve en de beschikbare reserves.

II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2005, vergeleken met de toestand op 31 december 2004.

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
TOTAAL ACTIVA	5.179.572.275,83	4.841.835.777,58	337.736.498,25
Vaste activa	29.721.963,67	30.562.254,27	-840.290,60
Immateriële vaste activa	788.496,16	1.031.590,75	-243.094,59
Materiële vaste activa	22.638.982,05	23.233.129,29	-594.147,24
Financiële vaste activa	6.294.485,46	6.297.534,23	-3.048,77
Vlottende activa	5.149.850.312,16	4.811.273.523,31	338.576.788,85
Vorderingen op meer dan 1 jaar	4.639.694.279,42	4.476.422.356,33	163.271.923,09
Vorraden en bestellingen in uitvoer.	342.430,77	1.106.844,06	-764.413,29
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	176.315.289,74	182.012.816,54	-5.697.526,80
Geldbeleggingen	310.780.902,89	135.612.672,58	175.168.230,31
Liquide middelen	13.632.964,93	9.007.079,83	4.625.885,10
Overlopende rekeningen	9.084.444,41	7.111.753,97	1.972.690,44

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
TOTAAL PASSIVA	5.179.572.275,83	4.841.835.777,58	337.736.498,25
Eigen vermogen	1.492.921.191,77	1.295.970.298,45	196.950.893,32
Kapitaal	133.065.125,00	65.101,80	133.000.023,20
Herwaarderingsmeerwaarden	5.825.490,41	5.867.866,88	-42.376,47
Reserves	803.412.160,75	788.817.876,39	14.594.284,36
Overgedragen winst	0,00	0,00	0,00
Kapitaalsubsidies	550.618.415,61	501.219.453,38	49.398.962,23
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	47.587.575,10	44.652.012,56	2.935.562,54
Voorzieningen voor risico's en kosten	17.691.055,75	17.437.671,98	253.383,77
Uitgestelde belastingen	29.896.519,35	27.214.340,58	2.682.178,77
Schulden	3.639.063.508,96	3.501.213.466,57	137.850.042,39
Schulden op meer dan één jaar	3.154.676.277,64	2.468.633.840,01	686.042.437,63
Schulden op ten hoogste één jaar	415.239.517,74	972.975.748,69	-557.736.230,95
Overlopende rekeningen	69.147.713,58	59.603.877,87	9.543.835,71

ACTIVA : € 5.179.572.275,83

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA : € 788.496,16

In 2005 werden voor € 512.277,15 aan investeringen gedaan. Het betreft hier voornamelijk de ontwikkeling van de financiële planningen SHM's, de éénmalige inschrijving kandidaat huurders, configuratie van servers en ontwikkeling van bijkomende modaliteiten (RFE's – Request For Enhancement) in het hypothecaire pakket. De afschrijvingen op software bedragen in 2005 € 755.371,74.

MATERIËLE VASTE ACTIVA : € 22.638.982,05

De nieuwe investeringen in 2005 kunnen als volgt uitgesplitst worden:

Terreinen en gebouwen

Inrichting administratief gebouw	50.822,37
Verkoop woningen Wachtebeke	-123.029,11

Installaties, machines en uitrusting

in het administratief gebouw	12.673,79
in de woningen te Zelzate	122.110,87
Hardware	184.053,17

Meubilair en rollend materieel

Meubilair	85.140,44
	<hr/>
	331.771,53

De inrichting administratief gebouw heeft betrekking op de eindstaat van de nieuwe vloerbekleding, het plaatsen van nieuwe deuren en een toegangscontrole aan deze nieuwe deuren. In de groep terreinen en gebouwen doen zich eveneens desinvesteringen voor, nl. de verkoop van 3 woningen gelegen te Wachtebeke (2 verkopen dateren van 2004). De investeringen in installaties, machines en uitrusting in het administratief gebouw betreffen de levering en plaatsing van een koelingsstelsel in de serverruimte. De investeringen in Zelzate betreffen de vervanging van de technische installatie van een appartementsgebouw. De investeringen in hardware bevatten aankopen van processoren, desktops, laptops en monitors.

De afschrijvingen op het materieel vast actief bedragen in 2005 € 925.918,77.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA : € 6.294.485,46

Geen materiële wijzigingen t.o.v. 31/12/2004.

VORDERINGEN : LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN : € 4.816.009.569,16

Vorderingen op SHM's : € 3.840.999.620,99 leningen + € 13.770.295,65 R/C

Het uitstaand saldo van de toegestane leningen aan SHM's is ten opzichte van 31/12/2004 toegenomen met € 195.071.450,27.

Tijdens boekjaar 2005 werd € 287.597.323,53 aan kapitaal opgenomen en werd € 92.525.873,26 aan kapitaal terugbetaald.

Een aantal SHM's vertonen een negatief rekeningcourantsaldo voor een totaalbedrag van € 13.770.295,65.

Vorderingen op kredietmaatschappijen : € 11.381.543,17

Deze langetermijnvordering op de kredietmaatschappijen ontstond naar aanleiding van het liquiditeitstekort in 1999 bij een aantal kredietmaatschappijen in de eerste effectiseringsoperatie. Voor Schoner Wonen, Extra Muros, Imabo, Sociaal Woonkrediet voor Vlaanderen (Sokrema) en Werkerstrots werden schuldherschikkingen ondertekend, met daaraan gekoppeld een vast aflossingsschema dat voor elk van deze maatschappijen tot op heden gevolgd wordt. Enkel "Onze thuis" zit nog in het systeem van couponafrekeningen.

In boekjaar 2005 werd op deze vorderingen € 1.227.294,35 aan kapitaal terugbetaald.

Hypothecaire vorderingen : € 948.573.318,85

Het saldo van de hypothecaire leningen bestaat uit de vorderingen ten bedrage van € 950.219.114,00 verminderd met de waardeverminderingen ten bedrage van € 1.645.795,15. Het uitstaand saldo van hypothecaire vorderingen is per 31/12/2005 gedaald met € 38.858.370,32 in vergelijking met 31/12/2004.

Tijdens boekjaar 2005 werd € 88.506.307,58 aan kapitaal opgenomen en werd € 127.364.677,90 aan kapitaal terugbetaald. Deze som aan terugbetalingen is te verklaren door het hoge aantal vervroegde terugbetalingen in 2005. Deze laatste worden geraamd op € 55 miljoen, tegenover € 28 miljoen vervroegde terugbetalingen in 2004.

Er bestaan twee lange termijn waardeverminderingen op hypothecaire dossiers :

- a) Waardevermindering op dossiers in correctie : € 1.460.399,13 (€ 428.313,51 individuele waardevermindering + € 1.032.085,62 algemene waardevermindering)

Initieel werd voor de herziening van de lopende hypothecaire dossiers een waardevermindering op de vorderingen aangelegd ten bedrage van € 12.173.367,09. Voor de dossiers die reeds herzien werden, zijn de kosten ten laste genomen van de resultatenrekening en werd de aangelegde waardevermindering teruggenomen.

Voor boekjaar 2005 bedraagt de aangelegde waardevermindering verbonden aan de herziene dossiers € 1.481.905,86. De resterende waardevermindering op individueel niveau bedraagt € 428.313,51.

Daarnaast bestaat er ook een extra algemene waardevermindering ten bedrage van € 1.032.085,62.

- b) Waardevermindering op dossiers in achterstand : € 185.396,02

Met het nieuwe hypothecaire informatiesysteem (HIS), werd een nieuwe benadering van risico-analyse ontwikkeld, die geleid heeft tot een aanpassing van de waarderingsregels. Op basis van twee parameters (bedrag achterstand \geq € 2.500 en oudste achterstand \geq 360 dagen) worden dossiers geselecteerd waarop risico-analyse wordt toegepast. Het risico is dan gelijk aan de som van omloopbedragen en eisbare bedragen verminderd met de gedwongen openbare verkoopwaarde van de onderliggende woning (of het registratiebedrag van de hypotheek, indien dit lager ligt). Voor elk dossier wordt de waardevermindering bovendien verhoogd met een bedrag dat de mogelijke procedurekosten ten laste van de VHM moet dekken.

Het risico wordt per 31/12/2005 berekend op € 185.396,02.

Door de opvolging in het hypothecair systeem evolueren de achterstanden positief.

Dubieuze hypothecaire vorderingen : 786.167,01 + 100% waardevermindering

Deze grootboekrekening bevat de resterende vordering na verkoop van de woning.

In boekjaar 2005 werden 3 nieuwe dossiers opgenomen onder de dubieuze vorderingen voor een bedrag van € 73.577,64.

Overige vorderingen : € 4.350.558,66

De overige vorderingen bestaan o.a. uit de vorderingen uit verhuurde woningen gelegen te Knokke-Heist, Wachtebeke en Zelzate (€ 153.331,30), de vordering op DVV schuldsaldoverzekering (€ 231.442,08), de vordering gedetacheerde personeelsleden (€ 48.424,53), de diverse debiteuren (€ 307.699,39), de vordering op Wilrijk (€ 3.345.562,93) en de vordering op ZIB (€ 126.992,88).

Waardevermindering op vordering Wilrijk : € 3.345.562,93

Er is een dading in opmaak met de stad Antwerpen, waarin naast de terugvordering van het vorderingsbedrag ook een regeling getroffen wordt voor het innen van de gederfde intresten. De waardevermindering wordt voorlopig behouden.

Terug te vorderen belastingen : € 400.000

Aangezien de belastingaangifte aanslagjaar 2005-boekjaar 2004 eindigt in fiscaal verlies; worden de voorafbetalingen vennootschapsbelasting, uitgevoerd in het derde kwartaal van 2004, teruggevorderd.

VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING : € 342.430,77

Deze rubriek daalt in boekjaar 2005 met € 764.413,29.

De voorraad gronden daalt in 2005 met € 768.511,19. Dit is de boekwaarde van de verkochte gronden.

GELDBELEGGINGEN : € 310.780.902,89

Per 31/12/2005 staat voor € 268.087.200,00 aan termijndeposito's open.

De portefeuille obligaties staat genoteerd met een boekwaarde van € 42.693.702,89. De marktwaarde van deze obligaties bedraagt per 31/12/2005 € 45.954.338,82. Gezien de marktwaarde voor geen enkele obligatie lager ligt dan de boekwaarde, dienen geen waardeverminderingen te worden geboekt.

LIQUIDE MIDDELEN : € 13.632.964,93

Per 31/12/2005 staat voor € 13.632.964,93 uit op bankrekeningen, post en kas. Dit bedrag ligt € 4.625.885,10 hoger dan per 31/12/2004.

OVERLOPENDE REKENINGEN : € 9.084.444,41

De overlopende rekeningen van het actief bevatten de geprorateerde verkregen opbrengsten (intresten op termijndeposito's, intresten op OLO's, intresten swaps, intresten toegestane leningen SHM's) en de geprorateerde over te dragen kosten.

De geprorateerde opbrengsten kennen een stijging met € 1.501.045,34 voor wat betreft de pro-rata-intresten SHM's (ten gevolge van het stijgend aantal aan marktconforme leningen waarbij een vervaldag niet noodzakelijk meer op 31/12 ligt, maar op eindemaand tijdens het jaar) en een daling met € 282.758,53 wat betreft de pro-rata-intresten op hypothecaire leningen (o.a. ten gevolge van een gedaald uitstaand vorderingssaldo).

PASSIVA : € 5.179.572.275,83**KAPITAAL : € 133.065.125,00**

Het kapitaal is t.o.v. 31/12/2004 toegenomen met € 133.000.023,20. Dit is enerzijds de kapitaalverhoging van € 133.000.000 en anderzijds de incorporatie van de reserves in het kapitaal van € 23,20 om de nominale waarde per aandeel op € 5,00 te brengen (beiden op 08/03/2005).

HERWAARDERINGSMEERWAARDEN : € 5.825.490,41

Uit de herwaarderingsmeerwaarden werd de meerwaarde op de verkochte woningen te Wachtebeke teruggenomen, ten bedrage van € 42.376,47.

RESERVES : € 803.412.160,75

De te bestemmen winst ten bedrage van € 14.594.307,56 wordt deels gereserveerd onder de wettelijke reserve (€ 13.300.002,32) en deels onder de beschikbare reserves (€ 1.294.305,24). Voorts werd bij de kapitaalverhoging van 08/03/2005 ook € 23,20 van de beschikbare reserve geïncorporeerd in het kapitaal, dit om de nominale waarde per aandeel op € 5,00 te brengen.

De wettelijke reserve bedraagt nu 10% van het maatschappelijk kapitaal, waardoor de verplichting om deze reserve jaarlijks op te hogen met 5% van de te bestemmen winst, ophoudt te bestaan.

KAPITAALSUBSIDIES : € 550.618.415,61**UITGESTELDE BELASTINGEN : € 29.896.519,35**

De kapitaalsubsidies nemen t.o.v. 31/12/2004 toe met € 85.274.512,95. De afschrijvingen bedragen per 31/12/2004 € 21.733.751,28.

De uitgestelde belastingen op subsidies bedragen 5,15%. Dit bedrag is gestegen t.o.v. 31/12/2004 met € 4.630.086,90. De afschrijvingen bedragen € 1.180.061,33.

In 2005 werden € 20 miljoen minder kapitaalsubsidies ontvangen.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN : € 17.691.055,75

De voorzieningen omvatten :

- Voorziening administratief gebouw	251.800,00
- Voorziening verhuurde gebouwen	2.619.755,46
- Voorziening hangende geschillen	1.156.516,16
- Voorziening correctie afgesloten hyp. dossiers	3.933.506,03
- Voorziening uitstapregeling 2003	126.979,05
- Voorziening voor marktrisico	9.602.499,05
	<u>17.691.055,75</u>

Voorziening administratief gebouw

Deze provisie wordt opgebouwd op basis van nauwkeurige ramingen van de kostprijs van de geplande werkzaamheden. De geraamde kostprijs wordt opgebouwd over een periode van vijf jaar.

Voorziening voor verhuurde gebouwen

De voorziening voor verhuurde gebouwen wordt, conform de waarderingsregels, verhoogd met 10% van de basishuur. Voor de herstellingswerken uitgevoerd in 2005 werd € 96.275,28 teruggenomen uit de voorziening.

Voorziening hangende geschillen

Op basis van de opvolgingslijst van de juridische dienst wordt de provisie periodiek aangepast. De provisie werd verhoogd met € 73.289,03 en teruggenomen met € 22.017,46.

Voorziening voor correctie afgesloten hypothecaire dossiers

Eind 2000 werd een voorziening aangelegd voor de correctie van afgelopen hypothecaire dossiers. In tegenstelling tot de waardevermindering op lopende hypothecaire dossiers is deze voorziening niet individueel bepaald. Uit de voorziening werd € 280.683,89 teruggenomen, zijnde de kosten voor de correctie van afgesloten dossiers in 2005.

Voorziening uitstapregeling

Per 30/06/2003 werd een voorziening aangelegd voor de éénmalige uitstapregeling voor een bedrag van € 1.150.601,42. Deze voorziening wordt maandelijks met 1/12 van de jaarkost teruggenomen, waardoor de maandelijks weddekost m.b.t. de uitstappers gedekt wordt.

Voorziening voor marktrisico

Gezien de specifieke maatschappelijke functie van de VHM neemt deze een risico op haar financieringen van haar maatschappijen. Om dit risico (deels) te dekken werd in 2003 een provisie voor marktrisico aangelegd.

De provisie werd in 2005 opgehoogd met € 602.499,05. Zij bedraagt nu 0,25% van het uitstaande leningsaldo bij SHM's.

SCHULDEN : LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN : € 3.569.915.795,38

Niet achtergestelde leningen : € 0,00

De GIMV-lening kent een eindvervaldag in 2005.

Leningen bij kredietinstellingen : € 2.778.284.646,94

In 2005 werd € 339.030.000,00 aan leningen opgenomen voor VB, KV en aanvullende financiering. Er werd € 50.067.370,27 aan kapitaal terugbetaald voor de programma's < '94 (VB), de programma's > '94 (VB + KV) en aanvullende financiering. De uitstaande schuld m.b.t. de Alesh-herfinanciering is gedaald met € 181.187.186,00.

Overige leningen : € 467.813.749,63

In de rubriek 'overige leningen' zijn alle leningen behalve Vlabinvest aflopend.

Voor de leningen Vlabinvest hebben we enerzijds opnames ten bedrage van € 1.041.910,20 en anderzijds aflossingen op geconsolideerde leningen ten bedrage van € 943.177,38.

Saldi op rekening-courant : € 303.327.077,95

De positieve saldi op rekeningen-courant aangehouden door de SHM's ondervinden t.o.v. 31/12/2004 een stijging met € 37.067.975,12.

Schulden m.b.t. belastingen : € 252.972,88

In deze rubriek staan de nog te ontvangen aanslagbiljetten 2005 voor onroerende voorheffing geboekt voor de verhuurde woningen te Knokke, Wachtebeke en Zelzate. Er werden geen geraamde belastingen geboekt. De belastingen die verschuldigd zijn, zullen aangezuiverd kunnen worden met het fiscaal overgedragen verlies van boekjaar 2004 (aanslagjaar 2005).

OVERLOPENDE REKENINGEN : € 69.147.713,58

De overlopende rekeningen van het passief bevatten de geproorateerde toe te rekenen kosten (intresten op leningen; disconto van de intrestneutrale R/C) en de geproorateerde over te dragen opbrengsten (verdisconteerde intresten commercial paper).

III. RESULTATENREKENING

Hierna vindt u een overzicht van de resultatenrekening op 31 december 2005 vergeleken met de toestand op 31 december 2004.

WINST VAN HET BOEKJAAR :

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
Bedrijfswinst	-6.914.509,87	-4.042.208,49	-2.872.301,38
Financiële winst	19.741.116,65	-191.119.456,03	210.860.572,68
Winst uit norm. bedrijfsuitoefening	12.826.606,78	-195.161.664,52	207.988.271,30
Uitzonderlijke winst	187.639,45	829.450.807,66	-829.263.168,21
Winst v/h boekjaar vóór belastingen	13.014.246,23	634.289.143,14	-621.274.896,91
Onttrekking aan uitgestelde belast.	1.180.061,33	1.056.107,31	123.954,02
Belastingen op het resultaat	-400.000,00	758.507,43	-1.158.507,43
Winst van het boekjaar	14.594.307,56	634.586.743,02	-619.992.435,46
Overboeking nr overige reserves	1.294.305,24	634.586.743,02	-633.292.437,78
Overboeking nr wettelijke reserve	13.300.002,32	0,00	13.300.002,32
Te bestemmen winst van het boekjaar	0,00	0,00	0,00

BEDRIJFSRESULTAAT :

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	15.217.692,92	18.191.577,96	-2.973.885,04
Bedrijfskosten	22.132.202,79	22.233.786,45	-101.583,66
Bedrijfswinst/verlies	-6.914.509,87	-4.042.208,49	-2.872.301,38

De **bedrijfsopbrengsten** dalen in boekjaar 2005 met € 2.973.885,04 in vergelijking met boekjaar 2004. Dit is te verklaren door de daling in de verkoop van gronden (-€ 3.607.543,88), ten dele gecompenseerd door een toename van de beheersvergoeding patrimonium (+ € 584.723,96)

De **bedrijfskosten** zijn licht gedaald in vergelijking met boekjaar 2004 (daling met € 101.583,66). Belangrijke kostenmutaties in deze rubriek zijn : de daling van de kosten i.v.m. voorraadwijziging gronden, de daling van de kosten tijdschriften, de daling van de studie- en consultancyopdrachten, het wegvallen van de werkingskosten Alesh, de daling van de afschrijving software en hardware en stijging van de voorziening voor marktrisico..

FINANCIËEL RESULTAAT :

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
Financiële opbrengsten	169.661.613,51	162.562.224,21	7.099.389,30
Financiële kosten	149.920.496,86	353.681.680,24	-203.761.183,38
Financiële winst	19.741.116,65	-191.119.456,03	210.860.572,68

De **financiële opbrengsten** stijgen in 2005 met € 7.099.389,30 t.o.v. boekjaar 2004. De interesten op vorderingen SHM's stijgen met € 4.787.692,45. Daarnaast brengen de beleggingen ook meer op dan in boekjaar 2004 (stijging met € 1.888.079,90). De interesten op hypothecaire debiteuren kennen een daling (- € 2.051.310,75) t.ov. boekjaar 2004 (o.a. veel vervroegde terugbetalingen).

Daarnaast hebben ook de toegenomen afschrijvingen op kapitaalsubsidies NFS een positief effect (stijging met € 2.829.343,87).

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
Interesten op kredieten aan SHM's	97.941.426,02	93.153.733,57	4.787.692,45
Interesten op kredieten aan KM	439.724,71	515.171,16	-75.446,45
Interesten op hypothecaire leningen	38.435.844,15	40.487.154,90	-2.051.310,75
Totaal kredietverlening	136.816.994,88	134.156.059,63	2.660.935,25

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
Ontvangen intresten op R/C	97.714,14	423.531,12	-325.816,98
Totaal	97.714,14	423.531,12	-325.816,98

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
Intresten termijnbeleggingen (1)	3.999.552,59	2.341.947,25	1.657.605,34
Intresten OLO's	482.877,87	574.820,83	-91.942,96
Opbrengsten swaps	2.514.236,49	2.191.818,97	322.417,52
Totaal beleggingsopbrengsten	6.996.666,95	5.108.587,05	1.888.079,90

(1) bankdeposito's, termijnrekeningen, schatkistcertificaten

De **financiële kosten** dalen met € 203.761.183,38 t.o.v. boekjaar 2004. In boekjaar 2004 werden de hoge kosten verklaard door de waardevermindering op de vordering op het Vlaamse Gewest (€ 227.317.091,66). Als we deze eenmalige kost uit de financiële kosten van 2004 halen, brengt dit de financiële kosten op € 126.364.588,58. Bijgevolg kennen de financiële kosten in 2005 een eigenlijke stijging t.o.v. de courante financiële kosten in 2004. Deze stijging wordt verklaard door de stijging van de intresten op NFS-leningen en de intresten op herfinanciering van de ALESH-schulden, de stijging van de premie voor gewestwaarborg (andere berekeningswijze die duurder uitvalt voor de VHM) en het boeken van de gedeerde intresten op de intrestneutrale R/C als overlopende kost.

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
Intresten GIMV	47.486,11	99.566,16	-52.080,05
Intresten bankleningen	117.517.906,67	101.372.893,35	16.145.013,32
Kosten swaps	3.390.540,73	2.564.933,31	825.607,42
Intresten overige leningen	15.923.129,11	16.243.116,96	-319.987,85
Premies gewestwaarborg	3.500.521,79	566.205,00	2.934.316,79
Totaal kosten m.b.t. leningen	140.379.584,41	120.846.714,78	19.532.869,63

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
Betaalde intresten op R/C	8.537.600,65	6.805.959,75	1.731.640,90
Totaal	8.537.600,65	6.805.959,75	1.731.640,90

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
Waardevermindering op hypothecaire debiteuren	-2.155.237,75	-2.595.038,01	439.800,26
Waardevermind. dubieuze hypothecaire vorderingen	67.162,20	37.874,01	29.288,19
Waardeverminderingen op vordering ZIB	0,00	126.992,88	-126.992,88
Waardevermindering op vordering Vlaams Gewest	0,00	227.317.091,66	-227.317.091,66
Waardevermind.op vlott. activa	-2.088.075,55	224.886.920,54	-226.974.996,09

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
Correctie lopende hypothecaire dossiers	824.435,00	2.025.433,96	-1.200.998,96
Correctie afgesloten hypothecaire dossiers	285.679,10	0,00	285.679,10
Kwijtscheldingen hypothecaire dossiers	2.558,80	15.219,94	-12.661,14
Totaal	826.993,80	2.040.653,90	-1.213.660,10

UITZONDERLIJK RESULTAAT :

	31/12/2005	31/12/2004	Mutatie
Uitzonderlijke opbrengsten	304.426,04	830.282.031,66	-829.977.605,62
Uitzonderlijke kosten	116.786,59	831.224,00	-714.437,41
Uitzonderlijk winst/verlies	187.639,45	829.450.807,66	-829.263.168,21

De **uitzonderlijke opbrengsten** zijn te verklaren door de meerwaarde op de verkoop van 3 woningen te Wachtebeke. De hoge uitzonderlijke opbrengst van boekjaar 2004 betreft de ALESH-meerwaarde. Zij is ontstaan n.a.v. de herfinanciering van de schulden van het ALESH en werd gereserveerd in het fonds ALESH.

De **uitzonderlijke kosten** werden voornamelijk gevormd door de procedurekosten hypothecaire debiteuren en de wederbelegvergoeding ten laste van de VHM. De hoge uitzonderlijke kosten van boekjaar 2004 betreft de rechtzetting van de inventaris gronden.

IV. DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Het te bestemmen resultaat ten bedrage van € 14.594.307,56 werd gereserveerd, deels onder de wettelijke reserve (€ 13.300.002,32) en deels onder de beschikbare reserves (€ 1.294.305,24).

V. ANALYSE VAN HET RESULTAAT 2004-2005

Het resultaat van 2004 en 2005 (in miljoen euro) kan uitgesplitst worden als volgt :

	2004	2005
Meerwaarde uit Alesh-operatie	828,2	0,0
Minderwaarde op vordering Vlaams gewest	-227,3	0,0
Financieel resultaat	34,6	17,7
Winst uit verkoop van VHM-gronden	5,0	0,8
Resultaat uit verhuur van woningen en gronden	0,6	0,9
Beheersvergoedingen	11,2	11,7
Werkingskosten	-17,1	-17,0
Belastingen	-0,8	0,4
Winst van het boekjaar	634,4	14,5

A) MEERWAARDE UIT ALESH-OPERATIE

De Alesh-operatie resulteerde in 2004 in een éénmalige meerwaarde van 828,2 miljoen euro als gevolg van het verschil tussen de uitstaande schuld t.o.v. het Alesh en de herfinancieringslening die in de plaats kwam. Deze meerwaarde zal vanaf 2005 worden aangewend om de verliezen in het fonds Alesh te compenseren (zie punt c).

B) MINDERWAARDE OP VORDERING VLAAMS GEWEST

In 2004 werd ook een oplossing uitgewerkt voor de vordering op het Vlaams gewest van 227,3 miljoen euro. Dit gaf aanleiding tot het afboeken van deze vordering waardoor in 2004 deze uitzonderlijke verliespost werd genoteerd.

C) FINANCIËEL RESULTAAT

Om het financieel resultaat te verklaren werden in onderstaande tabel per financieringssysteem het resultaat, de uitstaande kapitalen en de bijhorende rendementen opgenomen (in miljoen euro's).

In 2004 was het fonds Alesh nog winstgevend als gevolg van het feit dat een belangrijk deel van de opgenomen herfinancieringsleningen nog op korte termijn gefinancierd waren. In 2005 werden alle leningen op lange termijn vastgelegd waardoor de intrestlasten stegen. Dit leidde in 2005 tot een verlies van 7,6 miljoen euro. Dit verlies moet worden aangerekend op de geboekte meerwaarde in 2004 die de toekomstige verliezen zal compenseren.

D) WINST UIT VERKOOP VAN VHM-GRONDEN

In 2004 bedroeg de winst uit de verkoop van VHM-gronden nog 5 miljoen euro (inclusief de afboeking van het compensatiefonds). In 2005 is dit gedaald tot 0,8 miljoen euro.

E) RESULTAAT UIT DE WONINGEN TE WACHTEBEKE, ZELZATE EN KNOKKE-HEIST

In 2004 haalde de VHM 0,6 miljoen euro winst. In 2005 is dat gestegen tot 0,9 als gevolg van de meerwaarde die werd gerealiseerd uit de verkoop van 3 woningen.

F) BEHEERSVERGOEDINGEN

In onderstaande tabel worden alle beheersvergoedingen (in miljoen euro) opgenomen.

	2004	2005
Ontvangen beheersvergoedingen van de shm's	10,30	10,83
Beheersvergoeding op verkopen door de shm's	0,51	0,46
Beheersvergoeding gebaseerd op patrimonium shm's	9,79	10,37
Ontvangen beheersvergoedingen van anderen	0,87	0,89
Beheersvergoeding Domus Flandria	0,12	0,12
Beheersvergoeding EVE	0,14	0,25
Beheersvergoeding op EGKS-leningen	0,01	0,01
Beheersvergoeding Vlaamse Rand	0,01	0,01
Beheersvergoeding Vlabinvest	0,13	0,13
Commissieloon DIB voor schuldsaldo	0,46	0,37
Totaal beheersvergoedingen	11,17	11,72

Momenteel ontvangt de VHM twee soorten beheersvergoedingen van de shm's:

- Voor de huuractiviteit wordt er jaarlijks op 31/12 een vergoeding aangerekend aan de shm's. Deze vergoeding bedraagt 0,13% van de geactualiseerde kostprijs van de woningen die de SHM op 1/1 van het betrokken jaar beheert.
- Voor de koopactiviteit wordt er bij de verkoop van een onroerend goed (zowel koopwoningen, huurwoningen als sociale kavels) 0,5% van de verkoopprijs als beheersvergoeding aangerekend.

De beheersvergoeding op de huuractiviteit is in 2005 gestegen met 0,6 miljoen euro als gevolg van een stijging van het geactualiseerd patrimonium met 450 miljoen euro (van 7,53 miljard naar 7,98 miljard euro). De stijging van het geactualiseerd patrimonium (+6%) is te verklaren door enerzijds de actualisatiefactor (+2,94%) en anderzijds de netto-aangroei van het patrimonium in 2004 als gevolg nieuwbouw, aankopen en renovaties.

De andere beheersvergoedingen van de VHM bedroegen 0,9 miljoen euro in 2004 en 2005.

G) WERKINGSKOSTEN

In 2004 en 2005 bleven de totale werkingskosten nagenoeg gelijk, namelijk 17 miljoen euro.

Volgens artikel 36 van de VWC wordt de werking van de VHM naast eigen inkomsten gefinancierd met de beheersvergoedingen van de shm's. Het is dus interessant om na te kijken in welke mate de ontvangen beheersvergoedingen van de shm's de werkingskosten van de VHM dekken of in welke mate VHM haar werkingskosten met eigen inkomsten financiert.

De beheersvergoedingen van de shm's dekken slechts een deel van de werkingskosten, 60% in 2004 en 64% in 2005. Dit betekent dat de VHM in 2004 ongeveer 6,8 miljoen met andere middelen heeft gefinancierd. In 2005 daalde dit tot 6,1 miljoen euro.

H) BELASTINGEN

In 2004 zorgden de belastingen nog voor een verlaging van de winst met 0,8 miljoen euro. In 2005 ontstaat er echter een winst van 0,4 miljoen euro omdat de voorafbetaalde belastingen in 2004 werden teruggeboekt als gevolg van het belastbaar verlies dat ontstaan is door de afboeking van de vordering op het Vlaams gewest en de vrijgestelde meerwaarde uit de Alesh-operatie.

VI. KAPITAALSUBSIDIES

Voor alle betalingen die vanaf 1 januari 1994 voor verbintenissen die in het kader van de gewone investeringsprogramma's van de VHM werden aangegaan, worden verricht, verstrekt het Vlaams Gewest een rechtstreekse kapitaalsubsidie aan de VHM. Deze subsidie bedraagt voor de begrotingsjaren 1994, 1995 en 1996 69% van het geïnvesteerde bedrag voor de sector huurwoningbouw en 28 % voor de activiteit kredietverlening en verkoop.

Luidens het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 worden de vaste subsidiepercentages vanaf het begrotingsjaar 1997 vervangen door een variabele subsidie die gekoppeld wordt aan de evolutie van de langetermijnrente op het ogenblik dat de begroting door het Vlaams Parlement vastgesteld wordt.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de gebruikte subsidiepercentages vanaf 1997 :

Programmajaar	VB	KV
1997	51,35%	21,76%
1998	47,33%	17,11%
1999	35,4766%	10,4667%
2000	48,98%	23,29%
2001	47,44%	21,70%
2002	46,49%	20,84%
2003	42,38%	16,25%
2004	36,39%	16,80%
2005	28,74%	14,45%

Naast de waardering en verwerking van deze kapitaalsubsidies in het resultaat dient de VHM in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 1994 twee financieringsfondsen in de richtten waarin alle kasbewegingen m.b.t. de financiering van de gewone investeringsfondsen dienen opgevolgd te worden. Die fondsen worden extra-comptabel bijgehouden.

1. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	20/28	29.721.963,67	30.562.254,27
I. Oprichtingskosten	20	0,00	0,00
II. Immateriële vaste activa	21	788.496,16	1.031.590,75
III. Materiële vaste activa	22/27	22.638.982,05	23.233.129,29
<i>A. Terreinen en gebouwen</i>	22	22.092.957,05	22.918.233,36
<i>B. Installaties, machines en uitrusting</i>	23	394.015,85	208.415,37
<i>C. Meubilair en rollend materieel</i>	24	141.125,52	86.938,28
<i>E. Andere materiële vaste activa</i>	26	10.883,63	19.542,28
<i>F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen</i>	27		
IV. Financiële vaste activa (Toel. IV en V)	28	6.294.485,46	6.297.534,23
<i>B. Ondernemingen waarmee een deelnemings verhouding bestaat</i>			
1) <i>Deelnemingen</i>	282	6.289.373,25	6.289.373,25
<i>C. Andere financiële vaste activa</i>	284/8		
2) <i>Vorderingen en borgtochten in contanten</i>	285/8	5.112,21	8.160,98
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	5.149.850.312,16	4.811.273.523,31
V. Vorderingen op meer dan een jaar	29	4.639.694.279,42	4.476.422.356,33
<i>B. Overige vorderingen</i>	291	4.639.694.279,42	4.476.422.356,33
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	342.430,77	1.106.844,06
<i>A. Voorraden</i>	30/36		
2) <i>Goederen in bewerking</i>	32		
4) <i>Handelsgoederen</i>	34	45.368,08	41.270,18
5) <i>Onroerende goederen bestemd voor verkoop</i>	35	297.062,69	1.065.573,88
VII. Vorderingen op ten hoogste een jaar	40/41	176.315.289,74	182.012.816,54
<i>A. Handelsvorderingen</i>	40	6.259,23	77.686,88
<i>B. Overige vorderingen</i>	41	176.309.030,51	181.935.129,66
VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)	50/53	310.780.902,89	135.612.672,58
<i>B. Overige beleggingen</i>	51/53	310.780.902,89	135.612.672,58
IX. Liquide middelen	54/58	13.632.964,93	9.007.079,83
X. Overlopende rekeningen (toel.VII)	490/1	9.084.444,41	7.111.753,97
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	5.179.572.275,83	4.841.835.777,58

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	10/15	1.492.921.191,77	1.295.970.298,45
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	133.065.125,00	65.101,80
A. Geplaatst kapitaal	100	133.065.125,00	65.101,80
B. Niet-opgevraagd kapitaal	101		
II. Herwaarderingsmeerwaarden	12	5.825.490,41	5.867.866,88
IV. Reserves	13	803.412.160,75	788.817.876,39
A. Wettelijke reserve	130	13.306.512,50	6.510,18
C. Belastingvrije reserves	132	40.557.108,59	40.557.108,59
D. Beschikbare reserves	133	749.548.539,66	748.254.257,62
V. Overgedragen winst	140	0,00	0,00
Overgedragen verlies	141	0,00	0,00
VI. Kapitaalsubsidies	150	550.618.415,61	501.219.453,38
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	47.587.575,10	44.652.012,56
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	17.691.055,75	17.437.671,98
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160	126.979,05	266.296,01
3. Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	2.871.555,46	2.851.941,46
4. Overige risico's en kosten (toel.IX)	163/5	14.692.521,24	14.319.434,51
B. Uitgestelde belastingen	168	29.896.519,35	27.214.340,58
SCHULDEN	17/49	3.639.063.508,96	3.501.213.466,57
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar (toel.X)	17	3.154.676.277,64	2.468.633.840,01
A. Financiële schulden	170/4	3.154.652.145,52	2.468.610.637,77
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171	0,00	0,00
4. Kredietinstellingen	173	2.705.968.584,08	2.001.264.122,56
5. Overige leningen	174	448.683.561,44	467.346.515,21
D. Overige schulden	178/9	24.132,12	23.202,24
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar (toel.X)	42/48	415.239.517,74	972.975.748,69
A. Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen	42	91.446.251,05	101.315.908,63
B. Schulden in R/C	43	0,00	580.479.244,25
C. Handelsschulden	44	699.296,63	737.039,66
1. Leveranciers	440/4	699.296,63	737.039,66
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	3.098,67	3.098,67
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	932.119,75	955.596,13
1. Belastingen	450/3	252.972,88	270.874,48
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	679.146,87	684.721,65
F. Overige schulden	47/48	322.158.751,64	289.484.861,35
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	69.147.713,58	59.603.877,87
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	5.179.572.275,83	4.841.835.777,58

2. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFOPBRENGSTEN			
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	15.217.692,92	18.191.577,96
A. Omzet (toel.XII. A)	70	14.809.724,29	17.850.704,75
B. Wijziging in de voorraad goederen in bewerking en gereed produkt en in de bestellingen in uitvoering (toename +. afname -)	71		
D. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII. B)	74	407.968,63	340.873,21
BEDRIJFSKOSTEN			
II. Bedrijfskosten	60/64	(22.132.202,79)	(22.233.786,45)
A. Handelsgoederen. grond- en hulpstoffen	60	770.581,29	1.539.173,97
1. Inkopen	600/8	6.168,00	546,00
2. Wijziging in de voorraad	609	764.413,29	1.538.627,97
B. Diensten en diverse goederen	61	6.054.340,85	6.066.303,11
C. Bezoldigingen. sociale lasten en pensioenen (toel. XII. C2)	62	12.890.143,11	12.893.560,27
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten. op immateriële en materiële activa	630	1.732.321,40	2.493.189,34
E. Waardeverminderingen op voorraden. bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoeging +. terugnemning -)(toel.XII. D)	631/4		
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toel. XII. C3 en E)	635/7	534.067,66	-608.952,40
G. Andere bedrijfskosten (toel. XII. f)	640/8	150.748,48	-149.487,84
III. Bedrijfsverlies	64/70	(6.914.509,87)	(4.042.208,49)
FINANCIELE OPBRENGSTEN			
IV. Financiële opbrengsten	75	169.661.613,51	162.562.224,21
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	908.625,91	822.666,82
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	146.555.549,34	141.820.241,93
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	22.197.438,26	19.919.315,46
FINANCIELE KOSTEN			
V. Financiële kosten	65	(149.920.496,86)	(353.681.680,24)
A. Kosten van schulden (toel. XIII. B)	650	150.890.169,14	127.652.674,53
B. Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan bedoeld onder II. E (toevoeging +. terugnemning -)(toel. XIII. D)	651	-2.088.075,55	223.982.251,07
C. Andere financiële kosten (toel.XIII. D)	652/9	1.118.403,27	2.046.754,64
UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN			
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	76	304.426,04	830.282.031,66
A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardevermindering op immateriële activa			
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763	304.078,25	640,03
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten (toel. XIV. A)	764/9	347,79	830.281.391,63

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
UITZONDERLIJKE KOSTEN			
VIII. Uitzonderlijke kosten	66	(116.786,59)	(831.224,00)
<i>C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten</i>	662	114.971,81	69.256,61
<i>D. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa</i>	663	0,00	3.412,93
<i>E. Andere uitzonderlijke kosten (toel.XIV. B)</i>	664/8	1.814,78	758.554,46
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING			
IX bis. Onttrekking aan de uitgestelde belast.	78	1.180.061,33	1.056.107,31
BELASINGEN OP HET RESULTAAT			
X. Belastingen op het resultaat	67/77	400.000,00	(758.507,43)
<i>A. Belastingen (toel.XV)</i>	670/3	400.000,00	(758.507,43)
WINST VAN HET BOEKJAAR			
XI. Winst van het boekjaar	70/67	14.594.307,56	634.586.743,02
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVES			
XII. Overboeking naar de belastingvrije reserves	689		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR			
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	(70/68)	14.594.307,56	634.586.743,02

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Te bestemmen winstsaldo	70/69	14.594.307,56	634.586.743,02
<i>Te verwerken verliessaldo (-)</i>	69/70		
<i>1. Te bestemmen winst van het boekjaar</i>	70/68	14.594.307,56	634.586.743,02
<i>Te verwerken verlies van het boekjaar</i>	68/70		
<i>2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar</i>	790		
<i>Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)</i>	690		
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	(14.594.307,56)	(634.586.743,02)
<i>1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies</i>	691		
<i>2. Aan de wettelijke reserve</i>	6920	13.300.002,32	
<i>3. Aan de overige reserves</i>	6921	1.294.305,24	634.586.743,02
<i>D. over te dragen resultaat</i>			
<i>1. over te dragen winst (-)</i>	693		
<i>2. over te dragen verlies</i>	793		
F. Uit te keren winst	694/6		
<i>1. Vergoeding van het kapitaal</i>	694		
<i>2. Bestuurders of zaakvoerders</i>	695		
<i>3. Andere rechthebbenden</i>	696		

3. TOELICHTING

II. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA (POST 21 VAN DE ACTIVA)

	Codes	Concessies, octrooien licenties, know-how, merken en soortgelijke rechten	Vooruit- betalingen
a) Aanschaffingswaarde			
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	801	7.027.097,53	
- <i>aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa</i>	802	512.277,15	
- <i>overboeking van een post naar een andere</i>	804		
<i>Per einde van het boekjaar</i>	805	7.539.374,68	
c) Afschrijvingen En Waardeverminderingen (-)			
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	806	5.995.506,78	
- <i>geboekt</i>	807	755.371,74	
<i>Per einde van het boekjaar</i>	812	6.750.878,52	
d) Netto-boekwaarde Per Einde Van Het Boekjaar (a)+(b)-(c)	813	788.496,16	

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (POSTEN 22 TOT 27 VAN DE ACTIVA)

	Codes	Terreinen en gebouwen (post 22)	Installaties, machines en uitrusting (post 23)	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Overige materiële vaste activa (post 26)
a) Aanschaffingswaarde					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	815	28.532.065,39	2.533.284,17	1.438.758,56	86.586,45
- <i>aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa</i>	816	50.822,37	318.837,83	85.140,44	
- <i>overdrachten en buitengebruikstellingen (-)</i>	817	-80.652,64			
- <i>overboek. v/e post naar een andere (+)(-)</i>	818				
<i>Per einde van het boekjaar</i>	819	28.502.235,12	2.852.122,00	1.523.899,00	86.586,45
b) Meerwaarden					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	820	5.867.866,88			
<i>Mutaties tijdens het boekjaar</i>					
- <i>geboekt</i>					
- <i>afgeboekt</i>	823	-42.376,47			
- <i>overboek. v/e post naar een andere (+)(-)</i>	824				
<i>Per einde van het boekjaar</i>	825	5.825.490,41			
c) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	826	11.481.698,91	2.324.868,80	1.351.820,28	67.044,17
<i>Mutaties tijdens het boekjaar :</i>					
- <i>geboekt</i>	827	804.100,46	133.237,35	30.953,20	8.658,65
- <i>afgeboekt (-)</i>	830	-51.030,89			
- <i>overboek. v/e post naar een andere (+)(-)</i>	831				
<i>Per einde van het boekjaar</i>	832	12.234.768,48	2.458.106,15	1.382.773,48	75.702,82
d) Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)	833	22.092.957,05	394.015,85	141.125,52	10.883,63

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA (POST 28 VAN DE ACTIVA)

	Codes	Verbonden ondernemingen	Ondernemingen met deelnemings-verhouding	Andere ondernemingen
1. Deelnemingen en aandelen		(post 280)	(post 282)	(post 284)
a) aanschaffingswaarde				
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	835		6.289.373,25	
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
- Aanschaffingen	836			
- Overdrachten en buitengebruikstellingen	837			
- Overboekingen van een post naar een andere	838			
<i>Per einde van het boekjaar</i>	839		6.289.373,25	
Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)-(d)	856		6.289.373,25	
2. Vorderingen		(post 281)	(post 283)	(post 285/8)
Netto-boekwaarde per einde van het vorige boekjaar	857			8.160,98
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
- Toevoegingen	858			298,00
- Terugbetalingen (-)	859			-3.346,77
Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar	864			5.112,21

V.A. DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het BTW- of NATIONAAL NUMMER	Maatschappelijke rechten gehouden door			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	de onderneming (rechtstreeks)		dochter-onderneming	Jaarrekening per	Munteenheid	Eigen vermogen	Netto-resultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in munteenheden)	
Domus Flandria K. Oomstraat 37, 2018 Antwerpen BTW BE 436 825 642	50.250	25,06		31-12-2004	EUR	26.326.000,00	2.197.000,00
Atrium 1 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 457 821 390	40	40,00		31-12-2004	EUR	98.769,25	1.548,82
Atrium 2 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 460 775 437	410	41,00		31-12-2004	EUR	61.973,38	6.197,34
EVE Eerste Vlaamse Effectisering Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 465 507 948	1085	17,50		31-12-2004	EUR	62.000,00	6.000,00

VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN (POST 51/53 VAN DE ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen	51	0	0
<i>Boekwaarde verhoogd met het opgevraagd bedrag</i>	8681	0	0
Vastrentende effecten	52	42.693.702,89	41.898.472,58
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	268.087.200,00	93.714.200,00
<i>met een resterende looptijd of opzegtermijn van :</i>			
<i>- hoogstens 1 maand</i>	8686	268.087.200,00	93.714.200,00
<i>- meer dan 1 maand en hoogstens 1 jaar</i>	8687		

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt		Boekjaar
Opbrengsten irs en swaps		749.748,98
Pro-rata intresten HYP		1.993.872,17
Pro-rata intresten leningen SHM		5.078.686,35

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL

	Codes	Bedragen	Aantal
A. Maatschappelijk Kapitaal			
1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)			
<i>- Per einde van het vorige boekjaar</i>	8700	65.101,80	xxxxxxxxxx
<i>- Per einde van het boekjaar</i>	8701	133.065.125,00	xxxxxxxxxx
2. Samenstelling van het kapitaal			
2.1. Soorten aandelen			
<i>Gewone aandelen</i>			
2.2. Aandelen op naam	8702	xxxxxxxxxx	26.613.025

G. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING. zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen :

Aandeelhouder	Aantal aandelen	Nominale waarde/ aandeel : 5 EUR
Vlaams Gewest	26.610.725	
Provincie Antwerpen	460	
Provincie Brabant	460	
Provincie Limburg	460	
Provincie Oost-Vlaanderen	460	
Provincie West-Vlaanderen	460	
Totaal	26.613.025	Nominale waarde : 133.065.125,00 EUR

IX. VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

Uitsplitsing van de post 163/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

	Boekjaar
Voorzieningen hangende geschillen	1.156.516,16
Voorziening voor marktrisico	9.602.499,05
Voorziening afgesloten hypothecaire leningen	3.933.506,03

X. STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	Schulden		
		(post 42)	(post 17)	(post 17)
A. Uitsplitsing van de schulden met een jaaroorspronkelijke looptijd van meer dan 1 jaar. naargelang hun resterende looptijd.				
		hoogstens 1 jaar	meer dan 1 jaar doch hoogstens 5 jaar	meer dan 5 jaar
Financiële schulden	880	91.446.251,05	447.711.067,44	2.706.941.078,08
2. Niet achtergestelde obligatieleningen	882	0,00		
4. Kredietinstellingen	884	72.316.062,86	393.320.920,97	2.312.647.663,11
5. Overige leningen	885	19.130.188,19	54.390.146,47	394.293.414,97
Overige schulden	890		24.132,12	
	891	91.446.251,05	447.735.199,56	2.706.941.078,08
B. Gewaarborgde schulden (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)				
		Schulden (of gedeelte van de schulden) Gewaarborgd door Belgische overheidsinstellingen		
Financiële schulden	892			2.778.284.646,89
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	894			
4. Kredietinstellingen	896			2.778.284.646,89
TOTAAL	906			2.778.284.646,89
C. Schulden met betrekking tot belastingen. bezoldigingen en sociale lasten				
				Boekjaar
1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)				
b) Niet vervallen belastingsschulden	9073			252.972,88
c) Geraamde belastingsschulden	450			0,00
2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)				
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen sociale lasten	9077			679.146,87

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

	Boekjaar
- Pro-rata intresten leningen bank	22.502.090,75
- Pro-rata intresten leningen bank- Alesh	22.163.427,97
- Pro-rata intresten leningen buitenlandse bank- Alesh	19.256.671,37

XII. BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Netto-omzet (post 70)			
B. Andere bedrijfsopbrengsten (post 74)	740		
C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	259	302
b) Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	257,00	261,30
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	394.922,00	409.047,00
C2. Personeelskosten (post 62)			
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	9.249.839,69	9.314.401,45
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	621	1.211.033,68	1.213.267,87
d) Andere personeelskosten	623	951.398,97	911.158,32
e) Pensioenen	624	1.477.870,77	1.454.732,63
D. Waardeverminderingen (post 631/4)			
1. Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
- teruggenomen	9111		
2. op handelsvorderingen			
- geboekte	9112		
- teruggenomen	9113		
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (post 635/7)			
Toevoegingen	9115	836.377,36	218.077,31
Bestedingen en terugnemingen (-)	9116	-302.309,70	-827.029,71
F. Andere bedrijfskosten (post 640/8)			
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	640	121.967,48	-117.760,36
Andere	641/8	28.781,00	-2.751,80
G. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
1. Totaal aantal op afsluitdatum	9096		
2. Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Daadwerkelijke gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

XIII. FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Andere financiële opbrengsten (post 752/9)			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op het resultaat :			
- kapitaalsubsidies	9125	21.733.751,28	19.450.830,32
- intrestsubsidies	9126	447.486,26	467.392,38
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft			
- Meerwaarde op de realisatie van vastrentende effecten		14.951,33	
D. Waardevermindering op vlottende activa (post 651)			
Geboekt	6510	76.477,74	227.493.346,82
Teruggenomen (-)	6511	-2.164.553,29	-3.511.095,75
E. Andere financiële kosten (post 652/9)			
Uitsplitsing van de overige financiële kosten, indien het belangrijke bedragen betreft			
- Debetsaldi afsluiting hypothecaire dossiers		1.110.114,10	2.025.433,96

XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar
A. Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten (Post 764/9) indien het belangrijke bedragen betreft		
B. Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten (Post 664/8). indien het belangrijke bedragen betreft		

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	Codes	Boekjaar
A. Uitsplitsing van de post 670/3		
1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	0,00
a. Verschuldigde of betaalde belastingen voorheffingen	9135	
c. Geraamde belastingssupplementen	9137	0,00
2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	0,00
a. Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	9139	0,00

XVI. BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. De belasting over de toegevoegde waarde, de egalisatiebelasting en de speciale taks in rekening gebracht tijdens het boekjaar :			
1. aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	5.305,49	12.747,34
2. door de onderneming	9146	104.246,49	124.639,01
B. De ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van :			
1. bedrijfsvoorheffing	9147	2.646.396,15	2.648.633,17
2. roerende voorheffing	9148	0,00	0,00

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar als waarborg voor schulden en verplichtingen	
Zakelijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld van de onderneming derden of onherroepelijk beloofd op haar eigen activa.		1. van de onderneming	2. van derden
Pand op andere activa			
- boekwaarde van de in pand gegeven activa	919	3.724.532,46	17.648,45

Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen

Verplichtingen t.o.v. SHM's - huursector : 411.895.586,00

Verplichtingen t.o.v. SHM's - koopsector : 95.118.060,00

Verplichtingen t.o.v. particulieren (hypotheecair krediet) : 27.321.256,00

Rechten en verplichtingen van de VHM in de EVE/SKV-constructie:

- de waarborg van de VHM aan de NV EVE tot betaling van de mijnwerkerssubsidies indien een SKV ingebreke blijft met deze prefinanciering aan de NV EVE. Tot zekerheid van de nakoming van deze garantie geeft de VHM overheidsobligaties en liquide middelen in pand aan de NV EVE.
- de mogelijkheid op terugbetaling van de eventuele tussenkomsten in het kader van deze waarborgregeling op de betrokken SKV's, die echter achtergesteld is aan de rechten die NV EVE ten aanzien van de SKV's kan doen gelden.

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. Financiële Vasta Activa	925	6.289.373,25	6.289.373,25
- Deelnemingen	926	6.289.373,25	6.289.373,25

XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS

	Codes	Boekjaar
D. rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen. voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon :		
- aan bestuurders en zaakvoerders	9503	22.126,92

4. SOCIALE BALANS

In voorkomende geval, het nummer waaronder de onderneming is ingeschreven bij de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid (RSZ-nummer) : 096-0829024-07

Nummers van de paritaire comités die bevoegd zijn voor de onderneming :

I. STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

A. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

1. Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	4. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	214	80,3	257	261,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	287.167,00	107.755,00	394.922,00	409.047,00
Personeelskosten	102	8.298.424,34	3.113.848,00	11.412.272,34	11.438.827,64
Voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxx	xxxxxxx		
2. Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten	
A. Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	224	65	259	
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst					
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	110	198	50	221,9	
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	111	17	4	19,6	
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	112				
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	113	9	11	17,5	
C. Volgens het geslacht					
<i>Mannen</i>	120	103	12	107,8	
<i>Vrouwen</i>	121	121	53	151,2	
D. Volgens de beroeps categorie					
<i>Directiepersoneel</i>	130	6	0	6,0	
<i>Bedienden</i>	134	216	64	250,7	
<i>Arbeiders</i>	132	2	1	2,3	
<i>Andere</i>	133				
3. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150				
<i>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</i>	151				
<i>Kosten voor de onderneming (in duizenden franken)</i>	152				

II. TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

A. INGETREDEN				
	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
A. Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	205	26	4	28,0
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	210	8	0	8,0
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	211	17	1	17,5
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	212			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	213	1	3	2,5
C. Volgens het geslacht en het studieniveau				
<i>Mannen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	220	0	0	0
<i>secundair onderwijs</i>	221	4	0	4,0
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	222	1	0	1,0
<i>universitair onderwijs</i>	223	4	0	4,0
<i>Vrouwen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	230	1	0	1,0
<i>secundair onderwijs</i>	231	14	4	16,0
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	232	0	0	0,0
<i>universitair onderwijs</i>	233	2	0	2,0
B. UITGETREDEN				
	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
A. Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	38	12	40,5
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	310	9	7	9,4
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	311	25	1	25,1
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	312			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	313	4	4	6,0
C. Volgens het geslacht en het studieniveau				
<i>Mannen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	320	1	0	1,0
<i>secundair onderwijs</i>	321	10	0	10,0
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	322	0	1	0,5
<i>universitair onderwijs</i>	323	5	2	5,1
<i>Vrouwen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	330	0	4	1,0
<i>secundair onderwijs</i>	331	17	2	17,7
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	332	2	1	2,1
<i>universitair onderwijs</i>	333	3	2	3,1
D. Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
<i>Pensioen</i>	340	5	2	5,1
<i>Brugpensioen</i>	341			
<i>Afdanking</i>	342	2	0	2,0
<i>Andere reden</i>	343	31	10	33,4
<i>waarvan : het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming</i>	350			

III. STAAT OVER HET GEBRUIK VAN DE MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID TIJDENS HET BOEKJAAR

MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID	Codes	Aantal betrokken werknemers		
		1. Aantal	2. in voltijdse equivalenten	3. financieel voordeel
1. Maatregelen met een financieel voordeel				
1.1 Bedrijfsplan	400			
- Mannen	401			
- Vrouwen	402			
1.2 Jongerenbanenplan	403			
1.3 Lage lonen	404			
1.4 Tewerkstellingsakkoorden 1995-1996	4052			
- Mannen	406			
- Vrouwen	407			
1.5 Banenplan ter bevordering van de tewerkstelling van langdurige werklozen	408			
1.6 Maribel	409			
1.7 Herinschakelingsjobs (ouder dan 50 jaar)	410			
1.8 Conventioneel halftijds brugpensioen	411			
1.9 Volledige loopbaanonderbreking	412	8	4,3	12,30
1.10 Vermindering van de arbeidsprestaties (deeltijds loopbaanonderbreking)	413	16	5,7	21,70
2. Andere maatregelen				
2.1 Eerste-werkervaringscontract	500			
2.2 Ingroeibanen	501			
2.3 Jongerenstage	502			
2.4 Overeenkomst werk - opleiding	503			
2.5 Leerovereenkomst	504			
2.6 Opeenvolgende arbeidsovereenkomsten voor een bepaalde tijd	505			
2.7 Conventioneel brugpensioen	506			
Aantal werknemers betrokken bij één of meerdere maatregelen ten gunste van de werkgelegenheid :				
- totaal voor het boekjaar	550	24	10	
- totaal voor het vorige boekjaar	560	28	10,5	

IV. INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de opleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
1. Aantal betrokken werknemers	5801	79	5811	128
2. Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1265	5812	2.235,00
3. Kosten voor de onderneming	5803	37.090,00	5813	46.190,00

WAARDERINGSREGELS

ACTIEF

VASTE ACTIVA

Alle afschrijvingen op vaste activa worden lineair en pro-rata temporis berekend, vanaf de maand dat de activa in gebruik worden genomen.

Immateriële vaste activa

- Kosten van computer-software worden geactiveerd vanaf € 619,73 per eenheid.
- De afschrijvingen worden vanaf 1998 als volgt berekend : lineair over 3 jaar.
Voor de software aangekocht vóór 1998 zal de boekhoudkundige waarde op 01/01/1998 lineair worden afgeschreven over de resterende levensduur berekend volgens de nieuwe afschrijvingstermijn.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa omvatten :

- A. Terreinen en gebouwen
- B. Installaties, machines en uitrusting
- C. Meubilair en materiaal
- D. Vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht (niet aanwezig bij de VHM)
- E. Andere materiële vaste activa
- F. Vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen (niet aanwezig bij de VHM)

- Aankopen worden in de regel geactiveerd wanneer de eenheidsprijs hoger is dan € 619,73. Bepaalde aankopen met een eenheidsprijs kleiner dan € 619,73 worden soms toch geactiveerd omdat ze een onderdeel vormen van een groter geheel waarvan de totale kostprijs wel veel hoger is dan € 619,73. De aankopen worden voor de aankoopwaarde, het bedrag van de niet afgetrokken BTW inbegrepen, op het actief van de balans geboekt.
- Kosten ten gevolge van verbetering en onderhoud mogen worden geactiveerd op voorwaarde dat deze meer dan 50 % van de vervangingswaarde van het oorspronkelijk actief bedragen en deze kosten verondersteld worden :
 - 1) de capaciteit te verhogen en /of
 - 2) de technische mogelijkheden te verbeteren en/of
 - 3) de oorspronkelijke geschatte levensduur te verlengen en/of
 - 4) het actief in overeenstemming te brengen met veiligheidsvoorschriften en/of milieureglementeringen.Courante onderhouds- en herstellingswerken worden volledig ten laste van de resultatenrekening genomen in het jaar dat ze werden uitgevoerd.
- Materiële vaste activa kunnen worden geherwaardeerd wanneer blijkt dat de marktwaarde op een duurzame wijze hoger zou liggen dan de boekwaarde. Deze correctie wordt geboekt tegenover de rubriek herwaarderingsmeerwaarden op de passiefzijde van de balans.
De herwaarderingsmeerwaarden worden afgeschreven over de resterende levensduur van het actiefbestanddeel rechtstreeks tegenover de initiële geboekte meerwaarde op de balans.
Bij een latere waardevermindering mag de herwaarderingsmeerwaarde worden afgeboekt tot beloop van het nog niet afgeschreven gedeelte van de meerwaarde.

A. Terreinen en gebouwen

- De aankopen worden voor hun aankoopwaarde of bouwwaarde op het actief van de balans geboekt, het bedrag van de niet afgetrokken BTW met betrekking tot de gebouwen inbegrepen.
- De afschrijvingen worden als volgt berekend :
 - de administratief gebouwen : lineair over 33 jaar;
 - de inrichting van de administratieve gebouwen : lineair over 10 jaar;
 - de verhuurde gebouwen : lineair over 66 jaar;
 - * vanaf 1970 voor de woningen te Wachtebeke;
 - * vanaf 1975 voor de woningen te Knokke-Heist;
 - * vanaf 1970 voor de woningen te Zelzate;
 - * vanaf 1971 voor de appartementen te Zelzate.
 - de gevelrenovatie van de verhuurde woningen te Wachtebeke : lineair over 50 jaar vanaf 1986;
 - de herwaarderingsmeerwaarden van de verhuurde woningen geboekt in 1990: lineair over de resterende afschrijvingsduur van de gebouwen;
 - de aanschaffingsprijs van wederingekochte woningen wordt afgeschreven over de resterende levensduur van de verhuurde gebouwen;
 - het gebouw gelegen te Dilsen : lineair over 66 jaar;
 - de tentoonstellingsruimte te Oostende "Stene" : lineair over 30 jaar.

B. Installaties, machines en uitrusting

De afschrijvingen worden als volgt berekend :

- installaties en machines Koloniënstraat : lineair over 10 jaar
- telefooninstallatie : lineair over 5 jaar
- computer-hardware : lineair over 3 jaar

Voor de hardware aangekocht vóór 1998 zal de boekhoudkundige waarde op 01/01/1998 lineair worden afgeschreven over de resterende levensduur berekend volgens de nieuwe afschrijvingsduur.

C. Meubilair en rollend materieel

De afschrijvingen worden als volgt berekend :

- meubilair : lineair over 10 jaar;
- computer-meubilair : lineair over 5 jaar ;
- kantoomaterieel : lineair over 5 jaar;
- rollend materieel : lineair over 5 jaar.

E. Overige materiële vaste activa

De afschrijvingen worden als volgt berekend :

- kosten van inrichting van gehuurde gebouwen : lineair over 10 jaar

Financiële vaste activa

- De deelnemingen en aandelen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde.
- Waardevermindering in geval van duurzame minderwaarde rekening houdend met de vooruitzichten en de rentabiliteit van de onderneming
- De vorderingen en borgtochten in contanten worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op meer dan één jaar

- De vorderingen worden voor hun nominale waarde geboekt.
- Voor de hypothecaire debiteuren die op het einde van het boekjaar een achterstand vertonen van meer dan 2.500 EUR of een achterstand ouder dan 360 dagen, wordt een waardevermindering geboekt die gelijk is aan het verschil tussen vordering (omloop + eisbare bedragen) en gedwongen openbare verkoopwaarde van de woning, voor zover dit verschil positief is. Voor al deze dossiers wordt niettemin een (bijkomende) forfaitaire waardevermindering geboekt die gelijk is aan de gemiddelde procedurekosten ten laste van de VHM in het vorig jaar, afgerond op het hoger tiental.

Vorraden en bestellingen in uitvoering

Handelsgoederen:

De voorraad documenten wordt gewaardeerd aan de aanschaffingswaarde.

Onroerende goederen bestemd voor verkoop:

De gronden worden geboekt op het actief van de balans, hetzij voor hun aankoopwaarde, inclusief de financiële intresten die in het verleden werden toegepast, hetzij voor de marktwaarde ingeval deze laatste lager is.

De gebouwen worden geboekt op het actief van de balans, hetzij voor hun bouwwaarde, hetzij voor hun marktwaarde indien deze lager is. De bouwwaarde omvat de niet afgetrokken BTW voor de gebouwen die niet binnen de bij artikel 12, par 2, van het BTW-wetboek gestelde termijnen konden verkocht worden.

Vorderingen op ten hoogste één jaar

De vorderingen worden voor hun nominale waarde geboekt.

Het saldo van de dubieuze debiteuren wordt integraal als waardevermindering in het resultaat genomen.

Geldbeleggingen

De vastrentende effecten worden gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde. Wanneer evenwel hun actuariële rendement berekend bij de aankoop, met inachtneming van hun terugbetalingswaarde op de vervaldag, verschilt van hun nominale rendement, wordt het verschil tussen de aanschaffingswaarde en de terugbetalingswaarde pro rata temporis voor de resterende looptijd van de effecten in resultaat genomen als bestanddeel van de renteopbrengst van deze effecten en, naargelang van het geval, toegevoegd aan of afgetrokken van de aanschaffingswaarde van de effecten. De inresultaatneming van dat verschil gebeurt op geactualiseerde basis, uitgaande van het actuariële rendement bij aankoop. Een waardevermindering wordt geboekt indien de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde.

De tegoeden bij financiële instellingen, o.a. termijnrekeningen en schatkistcertificaten, worden voor hun nominale waarde opgenomen.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarden.

PASSIEF

Kapitaal

Het geplaatst kapitaal en als minpost het niet-opgevraagd kapitaal worden afzonderlijk opgenomen. Het saldo geeft het daadwerkelijk gestorte kapitaal.

Reserves

Jaarlijks moet de wettelijke reserve worden verhoogd met 5% van de nettowinst totdat de wettelijke reserve 10% van het maatschappelijk kapitaal bedraagt.

Kapitaalsubsidies

De kapitaalsubsidies worden gewaardeerd aan nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen.

Sinds 1994 ontvangt de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ter financiering van haar gewone investeringsprogramma's subsidies van het Vlaams Gewest, namelijk 69 % van het investeringsvolume voor de huursector en 28 % van het investeringsvolume voor de koopsector. Deze subsidies vervangen de jaarlijkse tussenkomst van het Vlaams Gewest in de interesten en aflossingslast van de leningen die de VHM mocht uitschrijven met gewestwaarborg. Vanaf het programmajaar 1997 worden luidens het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 de vaste subsidiespercentages vervangen door een variabele subsidie die gekoppeld wordt aan de evolutie van de lange termijnrente op het ogenblik dat de begroting vastgesteld wordt. Tijdens het dienstjaar worden de ontvangen subsidies rekening houdend met de uitgestelde belastingen ingeboekt. De subsidies worden verhoogd met de nog te ontvangen subsidies met betrekking tot de jaarlijkse afrekening, eveneens rekening houdend met de uitgestelde belastingen.

Deze subsidies worden afgeschreven volgens het hiernavolgend schema :

- Subsidies op de programma's vóór 1994 VB-sector : lineair over 68 jaar
- Subsidies op de programma's vóór 1994 KV-sector : lineair over 25 jaar
- Subsidies op de programma's vanaf 1994 VB-sector : lineair over 35 jaar
- Subsidies op de programma's vanaf 1994 KV-sector, geboekt vóór 2002 : lineair over 25 jaar
- Subsidies op de programma's vanaf 1994 KV-sector, geboekt vanaf 2002 : lineair over 20 jaar

In het boekjaar 1995 werden de subsidies die betrekking hadden op betalingen verricht in 1994 voor 2/68sten en 2/25sten afgeschreven.

Voorzieningen en uitgestelde belastingen

De hiernavolgende voorzieningen werden als volgt samengesteld :

- Voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken verhuurde woningen : 10 % van de basishuurprijzen.
- Voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken administratieve gebouwen : deze voorziening wordt aangelegd op basis van een schatting van werken die binnen de vijf jaar zullen worden verricht.
- Voorzieningen voor hangende geschillen : deze voorziening wordt samengesteld op basis van een inventaris die door de juridische dienst wordt opgesteld. In de gevallen waarin, bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria de waardering onvermijdelijk aleatoir is, wordt hiervan enkel melding gemaakt in de toelichting, wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn.
- Wiskundige reserves : de voorziening m.b.t. de verzekeringsportefeuille wordt samengesteld op basis van een berekening door een erkend actuaaris.

De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen het normale bedrag van de belasting die erop zou zijn geheven indien die subsidies zouden zijn belast ten laste van het boekjaar waarin zij werden geboekt. De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies worden geleidelijk afgeboekt, gelijkmatig met de afschrijving van de kapitaalsubsidies.

Schulden op langer dan 1 jaar

De schulden op langer dan 1 jaar worden voor hun nominale waarde geboekt.

De leningen met gewestwaarborg opgenomen bij de banken in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 06/04/94 (het nieuw financieringssysteem) worden voor de nominale waarde geboekt.

De premie voor het bekomen van de gewestwaarborg op leningen wordt onmiddellijk opgenomen in het resultaat.

De leningen uitgeschreven met staatswaarborg worden hernomen voor de werkelijk verschuldigde bedragen volgens de aflossingstabellen in 30 en 66 jaar. Deze leningen worden beheerd door ALESH.

Voor de leningen uitgeschreven met gewestwaarborg met uitzondering van de leningen met rentesubsidie wordt zowel de schuld tegenover de kapitaalmarkt als de schuld tegenover het Vlaams Gewest opgenomen in de balans. Aan actiefzijde is dan wel een vordering op het Vlaams Gewest opgenomen ter waarde van de uitstaande schuld tegenover de kapitaalmarkt.

Schulden op ten hoogste 1 jaar

De schulden op ten hoogste 1 jaar worden voor hun nominale waarde geboekt.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2005 GERICHT TOT DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VLAAMSE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld op basis van de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, over het boekjaar afgesloten 31 december 2005 met een balanstotaal van € 5.179.572.275,83 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 14.594.307,56. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

Het opstellen van de jaarrekening, de beoordeling van de inlichtingen die in het jaarverslag dienen te worden opgenomen, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Onze controle van de jaarrekening werd uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

De voormelde controlenormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met de procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2005 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap.

Bijkomende verklaringen en inlichtingen

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen en inlichtingen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen evidente tegenstrijdigheden vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen enkele verrichting of beslissing mede te delen, gedaan of genomen in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zou zijn gedaan of genomen. De resultaatsverwerking die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Zaventem, 5 april 2006

T C L M – Toelen, Cats, Morlie & Co c.v.b.a.

Commissaris
Luc Toelen
Bedrijfsrevisor
Wettelijk vertegenwoordiger

