

JAAARREKENING

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN

2018



Vlaanderen
is sociaal wonen

1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2018 - FINANCIËEL GEDEELTE

I. INLEIDING

De jaarrekening 2018 sluit af met een balanstotaal van 11.940,0 miljoen euro tegenover 11.579,2 miljoen euro in boekjaar 2017. Het resultaat van het boekjaar 2018 bedraagt -2,1 miljoen euro tegenover een resultaat van 15,3 miljoen euro einde 2017. Het te bestemmen resultaat van het boekjaar werd geïmputeerd op de beschikbare reserves.

II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2018 vergeleken met de cijfers op 31 december 2017.

	31.12.2018	31.12.2017	Mutatie
TOTAAL ACTIVA	11.940.013.550,07	11.579.238.670,83	360.774.879,24
Vaste activa	18.623.950,79	19.262.172,20	-638.221,41
Immateriële vaste activa	5.584.512,05	4.357.705,04	1.226.807,01
Materiële vaste activa	12.817.891,62	13.295.096,99	-477.205,37
Financiële vaste activa	221.547,12	1.609.370,17	-1.387.823,05
Vlottende activa	11.921.389.599,28	11.559.976.498,63	361.413.100,65
Vorderingen op meer dan één jaar	11.130.979.002,30	10.568.263.178,43	562.715.823,87
Vorraden	12.103.244,27	13.587.291,49	-1.484.047,22
Vorderingen op ten hoogste één jaar	458.848.606,50	485.435.020,62	-26.586.414,12
Geldbeleggingen	171.010.482,36	307.115.586,57	-136.105.104,21
Liquide middelen	108.169.734,58	152.444.918,88	-44.275.184,30
Overlopende rekeningen	40.278.529,27	33.130.502,64	7.148.026,63

	31.12.2018	31.12.2017	Mutatie
TOTAAL PASSIVA	11.940.013.550,07	11.579.238.670,83	360.774.879,24
Eigen vermogen	2.474.429.382,24	2.562.514.563,99	-88.085.181,75
Kapitaal	133.065.125,00	133.065.125,00	0,00
Herwaarderingsmeerwaarden	3.219.939,70	3.219.939,70	0,00
Reserves	944.724.683,95	946.797.882,31	-2.073.198,36
Kapitaalsubsidies	1.393.419.633,59	1.479.431.616,98	-86.011.983,39
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	88.685.873,93	102.830.854,52	-14.144.980,59
Voorzieningen voor risico's en kosten	13.012.880,09	22.486.852,00	-9.473.971,91
Uitgestelde belastingen	75.672.993,84	80.344.002,52	-4.671.008,68
Schulden	9.376.898.293,90	8.913.893.252,32	463.005.041,58
Schulden op meer dan één jaar	8.128.365.328,22	7.774.311.196,22	354.054.132,00
Schulden op ten hoogste één jaar	1.102.391.001,55	997.428.297,44	104.962.704,11
Overlopende rekeningen	146.141.964,13	142.153.758,66	3.988.205,47

ACTIVA: 11.940.013.550 EUR

IMMATERIELE VASTE ACTIVA: 5.584.512 EUR

In boekjaar 2018 werd 3,8 miljoen euro geïnvesteerd in software. Het gaat concreet over ontwikkelingen voor verschillende projecten zoals de digitale projectopvolging, strategisch informatiebeheer en de prestatiedatabank.

MATERIELE VASTE ACTIVA: 12.817.892 EUR

De materiële vaste activa dalen ten opzichte van boekjaar 2017 met ca. 477.000 euro. Dit is vooral het gevolg van de afschrijvingen. Daarnaast werd ook geïnvesteerd in de aankoop van laptops en de aankoop van 2 nieuwe dienstwagens voor werfcontroles infrastructuur, dit ter vervanging van 5 afgeschreven dienstwagens.

FINANCIELE VASTE ACTIVA: 221.547 EUR

De VMSW houdt enkel nog een deelneming in Domus Flandria aan. In 2018 voerde Domus Flandria een kapitaalvermindering van 5,5 miljoen euro uit. De VMSW ontving ca. 1,4 miljoen euro.

VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 11.589.827.609 EUR

Vorderingen op sociale woonactoren: 8.610.568.851 EUR leningen + 22.928.756 EUR waardeverminderingen

Het saldo van de uitstaande leningen aan sociale woonactoren steeg met 377,3 miljoen euro (4,6%).

Het negatief rekening-courantsaldo bedraagt afgerond -7,0 miljoen euro.

Voor het dossier Vitare, een SHM in ontbinding, werd de totale vordering van 39,9 miljoen euro als dubieuze vordering geboekt, zijnde 32,9 miljoen euro aan uitstaande leningen en 7,0 miljoen euro aan niet-betaalde vervaldagen.

Op de dubieuze vorderingen m.b.t. de verstrekte leningen, werd een waardevermindering van 15,9 miljoen euro geboekt, op basis van de schattingswaarde van de gronden die n.a.v. de vereffening van Vitare zullen worden overgedragen aan de VMSW. Op de dubieuze vordering m.b.t. de niet-betaalde vervaldagen werd een 100% waardevermindering geboekt.

Hypothecaire vorderingen: 2.977.267.102 EUR

Het uitstaand saldo aan hypothecaire vorderingen bedraagt 2.977,3 miljoen euro. Hierin is afgerond 1,9 miljoen euro aan waardeverminderingen opgenomen voor dossiers in achterstand.

Het uitstaande saldo aan hypothecaire vorderingen is in vergelijking met einde 2017 gestegen met 170,5 miljoen euro. Dit is een stijging met 6,1%. Er werden in 2018 ca. 2.400 hypothecaire akten verleden, ongeveer een gelijk aantal als in 2017.

Vordering subsidies: -424.906 EUR

De VMSW geeft verschillende types subsidies door aan de sociale woonactoren. Het grootste aandeel daarvan is de subsidie voor sloop en infrastructuur (SSI). De VMSW is zelf ook verkrijger van dergelijke subsidies als bouwheer voor infrastructuurwerken.

Alle subsidietypes samen resulteren in een 'negatieve vordering' einde 2018: het creditsaldo geeft aan dat er meer middelen werden ontvangen dan er al uitbetaald werden.

Vordering fusiepremies voor SHM's: -2.915.300 EUR

Fusie-SHM's kunnen een aanvraag indienen voor betoelaging van de eventuele nadelige financiële gevolgen van een herstructurering/fusie. De VMSW keert het beschikbare krediet uit tot het volledig is uitgeput. Het bedrag in de portefeuille is einde 2018 2,9 miljoen euro.

Vordering op Vlaanderen m.b.t. fonds BOF (toelage): 1.916.717 EUR

In 2016 is de financieringswijze van de VMSW hervormd. Er zijn twee fondsen, het Bijzonder Overheidsfonds en het Globaal Autonomoos Fonds. In opvolging van de gesubsidieerde financieringssystemen in het Bijzonder Overheidsfonds past Vlaanderen verliezen bij en of rooimt winsten af. De toelage over de verschillende subfondsen heen bedraagt 7,791 miljoen euro. De VMSW heeft voor boekjaar 2018 al een voorschot ontvangen van 7,511 miljoen euro. Het restant ten bedrage van ca. 281.000 euro staat genoteerd als vordering. Onder punt 5 vindt u het resultaat van de subfondsen vóór toelage.

Verder werd nog een bijkomende vordering ingeboekt die betrekking heeft op de waardeverminderingkosten op dubieuze vorderingen op sociale woonactoren (FS3-leningen) ten bedrage van 1,6 miljoen euro.

VOORRADEN: 12.103.244 EUR

De grootste post binnen deze rubriek betreft het Rollend Grondfonds (11,375 miljoen euro). De doelstelling was om in Vlabinvest-gebied en in andere gebieden aangeduid door de Vlaamse Regering, grootschalige projecten op touw te zetten voor de realisatie van sociaal en andersoortig

(woon)aanbod. De Vlaamse Regering heeft het ondertussen mogelijk gemaakt voor woonactoren om deze gronden van de VMSW over te nemen of zelf rechtstreeks aan te kopen met een FS3-financiering. In boekjaar 2018 werden geen gronden uit het Rollend Grondfonds verkocht.

Een andere grote post betreft de gronden sociale last. Die heeft de VMSW verworven in het cascadesysteem in uitvoering van het Gronden en Pandenbeleid. Met het arrest van 7 november 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof met terugwerkende kracht de uitvoeringswijzen van de sociale last. Het is de bedoeling deze gronden te verkopen; in boekjaar 2018 werden 9 gronden verkocht. De inventaris bedraagt nog 0,853 miljoen euro.

GELDBELEGGINGEN: 171.010.482 EUR / LIQUIDE MIDDELEN: 108.169.735 EUR

De **liquide middelen** bestaan uit de saldi aangehouden op bankrekeningen en in kas. In de **geldbeleggingen** zitten 73 miljoen euro aan obligaties en 98 miljoen euro aan termijndeposito's en rubriekrekeningen.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 40.278.529 EUR

De overlopende rekeningen van het actief bevatten de verkregen opbrengsten, zoals interesten op obligaties, interesten van vorderingen op sociale huisvestingsmaatschappijen en hypothecair krediet aan particulieren. Het bevat ook de over te dragen kosten zoals voor verzekeringen en onderhoud.

PASSIVA: 11.940.013.550 EUR

KAPITAAL: 133.065.125 EUR

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 133.065.125 euro.

HERWAARDERINGSMEERWAARDEN: 3.219.940 EUR

In deze rubriek staan meerwaarden op de verhuurde woningen in Wachtebeke.

RESERVES: 944.724.684 EUR

Het resultaat van het boekjaar 2018 bedraagt -2.073.198 euro. De resultatenrekening wordt besproken in punt 3.

KAPITAALSUBSIDIES: 1.393.419.634 EUR EN UITGESTELDE BELASTINGEN: 75.672.994 EUR

Sinds boekjaar 2016 ontvangt de VMSW geen kapitaalsubsidies meer. De opvolging van de gesubsidieerde financieringssysteem werd gereorganiseerd in het Bijzonder Overheidsfonds (BOF). De kapitaalsubsidies zijn geboekt tegen nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen. De kapitaalsubsidies van het verleden worden verder afgeschreven over de looptijd van de investering.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN: 13.012.880 EUR

De grootste post is de voorziening voor **marktrisico**. Die bedraagt 10,9 miljoen euro. De VMSW moet een blijvende ondersteuning bieden aan sociale huisvestingsmaatschappijen, ook wanneer ze het financieel moeilijk krijgen. De waarderingsregel voor de opbouw van deze voorziening stelt dat 0,25% van de uitstaande vorderingen op sociale huisvestingsmaatschappijen risicodragend zijn.

De provisie werd in boekjaar 2018 voor quasi het volledige bedrag (21,2 miljoen euro) aangesproken ter dekking van de waardeverminderingkosten die het GAF draagt op de dubieuze vorderingen op Vitare, waardoor deze kosten geneutraliseerd worden. Conform de waarderingsregels is er maximum vijf jaar tijd om de provisie terug op te bouwen. Het is de bevoegdheid van de raad van bestuur om te beslissen over het ritme van de heropbouw.

Omdat het effect van het dossier Vitare zich voornamelijk in boekjaar 2018 en boekjaar 2019 situeert, nl. door de beslissing tot vereffening door de bijzondere algemene vergadering in 2018 en de effectieve sluiting van de vereffening in 2019, opteert de raad van bestuur om de kosten ervan voor de helft al in boekjaar 2018 te dragen. Doordat de waardeverminderingkosten voor het fonds GAF volledig is geneutraliseerd door de aanwending van de provisie, zijn de financiële gevolgen van het dossier Vitare te herleiden tot de wederopbouw van de provisie. Op basis van de huidige waarderingsregels wordt in 2018 al de helft van een volledige heropbouw gedragen, nl. 10,6 miljoen euro. In boekjaar 2019 wordt de waarderingsregel voor de kredietrisico's aan een analyse onderworpen en wordt beslist over de eventuele verdere opbouw in uitvoering van een mogelijk nieuwe waarderingsregel.

De voorziening voor grote **onderhouds- en herstellingswerken** in het verhuurd eigen patrimonium bedraagt 1 miljoen euro.

De voorziening voor **hangende geschillen** bedraagt 0,8 miljoen euro. Die betreft bouwgeschillen en geschillen over infrastructuurwerken. Op basis van een opvolgingslijst van de juridische dienst wordt de provisie periodiek aangepast.

De voorziening voor **hypothecaire dossiers in achterstand** bedraagt ca. 0,3 miljoen euro. Voor elk hypothecair dossier in achterstand waarvoor een waardevermindering aangelegd wordt, worden de nog opvraagbare leningsbedragen en een inschatting van de procedurekosten ten laste van de VMSW als voorziening opgenomen.

SCHULDEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 9.230.756.330 EUR

Leningen bij kredietinstellingen: 5.189.222.919 EUR

Sinds boekjaar 2016 leent de VMSW niet meer op de kapitaalmarkt voor de financiering van de activiteiten. Doordat de VMSW binnen de perimeteer van de Vlaamse overheid valt, leent de VMSW nu bij het Vlaams Gewest.

Overige leningen: 3.217.760.786 EUR

Het Vlaams Gewest leende de VMSW de afgelopen jaren 2,9 miljard euro tegen 0% onder verschillende gesubsidieerde financieringssysteem voor investeringen in de huur- en koopsector.

Alle andere leningen via Vlaams Financieringsfonds, bij EGKS en oudere schulden bij het Vlaams Gewest zijn aflopend.

Handelsschulden: 4.426.317 EUR

Onder de handelsschulden staan de openstaande facturen voor leveranciers op het jaareinde. Ook de facturen voor infrastructuurwerken maken hier deel van uit.

Saldi op verschillende rekeningen-courant: 765.761.216 EUR

Op de gewone rekening-courant staat 594,5 miljoen euro uit. Dit is 74,3 miljoen euro meer dan op jaareinde 2017. De rekening-courant lange termijn is gedaald met 11,5 miljoen euro: in 2019 staat 99,9 miljoen euro belegd bij VMSW tegen 0,08%.

Op de rekening-courant huurwaarborgen staat 71,4 miljoen euro aan huurwaarborgen. De VMSW beheert deze bedragen voor rekening van 61 sociale huisvestingsmaatschappijen.

Fonds voor de financiering van de VMSW: 17.700.799 EUR

Het besluit tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van sociale woonactoren in de financiering van de VMSW bepaalt dat de VMSW een intern financieringsfonds beheert (binnen het Globaal Autonom Fonds) waarin inkomsten en uitgaven van de beheersvergoeding afzonderlijk worden geboekt. Er zijn verschillende types beheersvergoeding: een vergoeding voor de ondersteuning van de huuractiviteit, de koopactiviteit, voor financiële diensten (bij consolidatie), een SVK-vergoeding en een forfait en korting.

De VMSW mag jaarlijks een bedrag putten uit dit fonds voor de financiering van haar werkingskosten. In 2018 ging het over 14,9 miljoen euro. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Voor 2018 bedroeg de index 1,30%.

Hierna vindt u de situatie van het fonds:

FONDS VOOR DE FINANCIERING VAN DE VMSW			
Bewegingen uit:	2012 tot 2017	2018	Cumul
Som geïnde beheersvergoedingen	94.625.202	24.381.218	119.006.420
Afname uit het fonds	86.385.622	14.920.000	101.305.622
Saldo fonds	8.239.580	9.461.218	17.700.798

Premies: 29.431.858 EUR

De VMSW is doorgeefluik voor een aantal subsidiesystemen, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 voor rationeel energiegebruik en van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 november 2013 voor de toekenning van subsidies vanuit het Vlaams Klimaatfonds.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 146.141.964 EUR

Deze overlopende rekeningen bevatten de toe te rekenen kosten, zoals interesten op leningen bij financiële instellingen, interesten op interestruilovereenkomsten, de (prorata-)tussenkomst FS3, en de over te dragen opbrengsten, zoals de prorata wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging van leningen in 2012.

III. RESULTATENREKENING

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

	31.12.2018	31.12.2017	Mutatie
Bedrijfsresultaat	-13.298.414,76	-9.485.021,93	-3.813.392,83
Financieel resultaat	6.729.207,72	20.027.119,27	-13.297.911,55
Resultaat van het boekjaar vóór belastingen	-6.569.207,04	10.542.097,34	-17.111.304,38
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	4.671.008,68	4.729.901,61	-58.892,93
Belastingen op het resultaat	-175.000,00		-175.000,00
Resultaat van het boekjaar	-2.073.198,36	15.271.998,95	-17.345.197,31

Boekjaar 2018 sluit af met een negatief resultaat van -2.073.198 euro. De waardevermindering- en provisiekosten m.b.t. dubieuze vorderingen op sociale woonactoren hebben een effect binnen het financieel resultaat.

Het resultaat van het boekjaar wordt samengesteld uit 2 onderdelen: het bedrijfsresultaat en het financieel resultaat.

BEDRIJFSRESULTAAT

	31.12.2018	31.12.2017	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	19.614.084,83	22.569.864,80	-2.955.779,97
Bedrijfskosten	32.912.499,59	32.054.886,73	857.612,86
Bedrijfsresultaat	-13.298.414,76	-9.485.021,93	-3.813.392,83

Het bedrijfsresultaat vertoont een negatief teken omdat de belangrijkste werkingskosten van de vennootschap worden geregistreerd binnen de bedrijfskosten, terwijl de vennootschap haar opbrengsten vooral behaalt binnen de financiële opbrengsten. In 2017 was het bedrijfsresultaat minder negatief doordat toen opbrengsten uit éénmalige zaken konden genoteerd worden, vnl. de verkoop van het administratie gebouw.

FINANCIEEL RESULTAAT

	31.12.2018	31.12.2017	Mutatie
Financiële opbrengsten	312.097.163,23	304.315.419,09	7.781.744,14
Financiële kosten	305.367.955,51	284.288.299,82	21.079.655,69
Financieel resultaat	6.729.207,72	20.027.119,27	-13.297.911,55

Het financieel resultaat is 6,7 miljoen euro.

De **opbrengsten** uit kredietverlening aan sociale woonactoren bedragen 161,5 miljoen euro en de interesten op de Vlaamse Woonlening vertegenwoordigen 47,4 miljoen euro. De afschrijvingen op kapitaalsubsidies zijn goed voor 86,0 miljoen euro. De BOF-toelage bedraagt 7,8 miljoen euro.

De **kosten** voor financiering bedragen 199,1 miljoen euro. Die kosten kennen wel een dalend verloop omwille van de renteloze financiering bij het Vlaamse gewest sinds 2016. De FS3 tussenkomsten kosten 85,3 miljoen euro. De waardevermindering- en provisiekosten m.b.t. dubieuze vorderingen op sociale woonactoren zorgen voor een netto-kosteneffect voor GAF van 10,6 miljoen euro.

IV. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Het te bestemmen verlies van -2.073.198,36 euro werd aangerekend aan de beschikbare reserves. Dit is in overeenstemming met de statuten.

V. UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS

De VMSW maakt deel uit van de consolidatiekring van de Vlaamse Overheid.

Door de VMSW worden twee fondsen beheerd:

- het Bijzonder Overheidsfonds (afgekort BOF; de gesubsidieerde financieringssystemen).
In dit fonds worden verliezen bijgesteld door het Vlaams Gewest en worden winsten afgeroomd.
- het Globaal Autonoom Fonds (afgekort GAF). Deze geldstromen worden autonoom beheerd door de VMSW

Het globale resultaat van de VMSW als naamloze vennootschap bestaat uit een resultaat voor het BOF dat bijgesteld wordt door het Vlaamse Gewest en daardoor dus op nul gebracht wordt en een resultaat voor de VMSW exclusief de fondsen (GAF).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het resultaat van de twee fondsen voor 2018.

Het resultaat voor het gedeelte van de fondsen (BOF) wordt weergegeven vóór het Vlaamse Gewest bijpast.

UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS				
		Resultaat 2018 vóór toelage	Voorschot 2018	Resterende vordering toelage
BOF	ALESH	-8.738.790,04	-8.613.473,31	125.316,73
	Bijz. soc. Leningen (BSL)	2.644.636,54	3.133.307,12	488.670,58
	NFS1 HUUR	3.998.390,20	3.835.305,66	-163.084,54
	NFS2 HUUR	-1.648.993,13	-1.650.344,81	-1.351,68
	FS3 HUUR	-3.713.050,02	-3.884.430,85	-171.380,83
	FS3 bullets	54.731,33	74.420,74	19.689,41
	RGF	-388.866,52	-405.829,86	-16.963,34
		-7.791.941,64	-7.511.045,31	280.896,33
GAF	VMSW excl. fondsen	-2.073.198,36		

Met betrekking tot de waardeverminderingkosten gerelateerd aan dubieuze vorderingen (FS3-leningen) zal in 2019 nog 1,6 miljoen euro opgevraagd worden.

2. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	20/28	18.623.950,79	19.262.172,20
Oprichtingskosten	20		
Immateriële vaste activa	21	5.584.512,05	4.357.705,04
Materiële vaste activa	22/27	12.817.891,62	13.295.096,99
Terreinen en gebouwen	22	7.538.256,27	8.072.426,44
Installaties, machines en uitrusting	23	350.996,15	282.240,21
Meubilair en rollend materieel	24	85.074,66	96.865,80
Overige materiële vaste activa	26	4.843.564,54	4.843.564,54
Financiële vaste activa	28	221.547,12	1.609.370,17
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	213.362,25	1.591.791,19
Deelnemingen	282	213.362,25	1.591.791,19
Andere financiële vaste activa	284/8	8.184,87	17.578,98
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	8.184,87	17.578,98
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	11.921.389.599,28	11.559.976.498,63
Vorderingen op meer dan één jaar	29	11.130.979.002,30	10.568.263.178,43
Overige vorderingen	291	11.130.979.002,30	10.568.263.178,43
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	12.103.244,27	13.587.291,49
Vorraden	30/36	12.103.244,27	13.587.291,49
Handelsgoederen	34	8.364,28	13.647,55
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	12.094.879,99	13.573.643,94
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	458.848.606,50	485.435.020,62
Handelsvorderingen	40	249.021,45	252.407,89
Overige vorderingen	41	458.599.585,05	485.182.612,73
Geldbeleggingen	50/53	171.010.482,36	307.115.586,57
Overige beleggingen	51/53	171.010.482,36	307.115.586,57
Liquide middelen	54/58	108.169.734,58	152.444.918,88
Overlopende rekeningen	490/1	40.278.529,27	33.130.502,64
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	11.940.013.550,07	11.579.238.670,83

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	10/15	2.474.429.382,24	2.562.514.563,99
Kapitaal	10	133.065.125,00	133.065.125,00
Geplaatst kapitaal	100	133.065.125,00	133.065.125,00
Herwaarderingsmeerwaarden	12	3.219.939,70	3.219.939,70
Reserves	13	944.724.683,95	946.797.882,31
Wettelijke reserve	130	13.306.512,50	13.306.512,50
Belastingvrije reserves	132	40.557.108,59	40.557.108,59
Beschikbare reserves	133	890.861.062,86	892.934.261,22
Overgedragen winst (verlies)	14		
Kapitaalsubsidies	15	1.393.419.633,59	1.479.431.616,98
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	88.685.873,93	102.830.854,52
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	13.012.880,09	22.486.852,00
Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	1.028.795,92	998.257,01
Overige risico's en kosten	164/5	11.984.084,17	21.488.594,99
Uitgestelde belastingen	168	75.672.993,84	80.344.002,52
SCHULDEN	17/49	9.376.898.293,90	8.913.893.252,32
Schulden op meer dan één jaar	17	8.128.365.328,22	7.774.311.196,22
Financiële schulden	170/4	8.056.952.333,73	7.706.983.707,22
Kredietinstellingen	173	4.951.641.335,48	5.189.222.920,95
Overige schulden	174	3.105.310.998,25	2.517.760.786,27
Overige schulden	178/9	71.412.994,49	67.327.489,00
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	1.102.391.001,55	997.428.297,44
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	350.031.371,43	322.171.663,82
Financiële schulden	43		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	4.426.317,02	4.141.338,80
Leveranciers	440/4	4.426.317,02	4.141.338,80
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.272.042,54	1.328.106,44
Belastingen	450/3	46.439,29	48.055,35
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	1.225.603,25	1.280.051,09
Overige schulden	47/48	746.661.270,56	669.787.188,38
Overlopende rekeningen	492/3	146.141.964,13	142.153.758,66
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	11.940.013.550,07	11.579.238.670,83

3. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	19.614.084,83	22.569.864,80
Omzet	70	18.656.310,73	16.970.792,99
Andere bedrijfsopbrengsten	74	942.667,10	909.284,50
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	15.107,00	4.689.787,31
BEDRIJFSKOSTEN			
Bedrijfskosten	60/66A	32.912.499,59	32.054.886,73
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	1.589.888,95	10.073,46
Aankopen	600/8		
Afname (toename) van de voorraad	609	1.589.888,95	10.073,46
Diensten en diverse goederen	61	10.617.451,41	10.857.827,10
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	17.289.217,34	17.236.942,33
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	3.272.331,94	2.773.982,13
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	631/4	-105.841,73	
Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen)	635/8	147.012,85	802.535,33
Andere bedrijfskosten	640/8	100.363,70	359.156,84
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	2.075,13	14.369,54
BEDRIJFSWINST (VERLIES)			
	9901	-13.298.414,76	-9.485.021,93
FINANCIELE OPBRENGSTEN			
Financiële opbrengsten	75/76B	312.097.163,23	304.315.419,09
Recurrente financiële opbrengsten	75	312.097.163,23	304.312.878,18
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	90.447,33	180.734,36
Opbrengsten uit vlottende activa	751	209.869.212,20	203.492.252,70
Andere financiële opbrengsten	752/9	102.137.503,70	100.639.891,12
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		2.540,91
FINANCIELE KOSTEN			
Financiële kosten	65/66B	305.367.955,51	284.288.299,82
Recurrente financiële kosten	65	305.367.955,51	284.288.299,82
Kosten van schulden	650	284.978.317,41	276.143.117,66
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	651	23.262.644,09	569.297,00
Andere financiële kosten	652/9	-2.873.005,99	7.575.885,16
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING			
	9903	-6.569.207,04	10.542.097,34
ONTTREKKINGEN AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN			
	780	4.671.008,68	4.729.901,61
OVERBOEKINGEN NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN			
	680		

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			
Belastingen op het resultaat	67/77	175.000,00	
Belastingen	670/3	175.000,00	
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77		
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	9904	-2.073.198,36	15.271.998,95
ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES	789		
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES	689		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	9905	-2.073.198,36	15.271.998,95

4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst-(verlies)saldo	9906	-2.073.198,36	15.271.998,95
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	-2.073.198,36	15.271.998,95
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	2.073.198,36	
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791		
Aan de reserves	792	2.073.198,36	
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		15.271.998,95
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691		
Aan de wettelijke reserves	6920		
Aan de overige reserves	6921		15.271.998,95
Over te dragen winst (verlies)	(14)		
Tussenkomst van de vennoten (of de eigenaar) in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

5. TOELICHTING

STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA

	Codes	Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten (post 21)
Aanschaffingswaarde		
Per einde van het vorige boekjaar	8052P	9.616.632,63
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	3.815.646,65
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	
Per einde van het boekjaar	8052	13.432.279,28
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)		
Per einde van het vorige boekjaar	8122P	5.258.927,59
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Geboekt	8072	2.588.839,64
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	
Per einde van het boekjaar	8122	7.847.767,23
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	211	5.584.512,05

STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA

	Codes	Terreinen en gebouwen (post 22)	Codes	Installaties, machines en uitrusting (post 23)
Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar	8191P	13.256.136,42	8192P	778.191,54
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		8162	174.617,42
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		8172	
Overboeking van een post naar een andere	8181		8182	
Per einde van het boekjaar	8191	13.256.136,42	8192	952.808,96
Meerwaarden				
Per einde van het vorige boekjaar	8251P	3.219.939,70	8252P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8211		8212	
Afgeboekt	8231		8232	
Per einde van het boekjaar	8251	3.219.939,70	8252	
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)				
Per einde van het vorige boekjaar	8321P	8.403.649,68	8322P	495.951,33
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8271	534.170,17	8272	105.861,48
Teruggenomen	8281		8282	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		8302	
Per einde van het boekjaar	8321	8.937.819,85	8322	601.812,81
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(22)	7.538.256,27	(23)	350.996,15

	Codes	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Codes	Overige materiële vaste activa (post 26)
Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar	8193P	300.415,40	8195P	5.143.564,54
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	31.669,51	8165	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	93.229,56	8175	
Overboeking van een post naar een andere	8183		8185	
Per einde van het boekjaar	8193	238.855,35	8195	5.143.564,54
Meerwaarden				
Per einde van het vorige boekjaar	8253P		8255P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8213		8215	
Afgeboekt	8233		8235	
Per einde van het boekjaar	8253		8255	
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)				
Per einde van het vorige boekjaar	8323P	203.549,60	8325P	300.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8273	43.460,65	8275	
Teruggenomen	8283		8285	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	93.229,56	8305	
Per einde van het boekjaar	8323	153.780,69	8325	300.000,00
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(24)	85.074,66	(26)	4.843.564,54

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Onder- nemingen met deelnemings- verhouding	Codes	Andere ondernemingen - vorderingen
1. Deelnemingen en aandelen		(post 282)		(post 284)
Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar	8392P	1.591.791,19	8393P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8362		8363	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8372	1.378.428,94	8373	
Per einde van het boekjaar	8392	213.362,25	8393	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(282)	213.362,25	(284)	
2. Vorderingen		(post 283)		(post 285/8)
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	283P		285/8P	17.578,98
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Toevoegingen	8582		8583	13.421,46
Terugbetalingen	8583		8593	22.815,57
Overige mutaties			8633	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(283)		(285/8)	8.184,87

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDER-NEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-eenheid	Eigen vermogen	Netto-resultaat
	Aantal	%	%				
Domus Flandria NV Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel btw BE 0436 825 642	50.250	25,06	0,00	31.12.2017	EUR	8.475.434,69	244.249,53

GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen	51		
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681		
Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Vastrentende effecten	52	72.996.648,07	52.982.911,46
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	55.500.000,00	35.500.000,00
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	98.013.834,29	254.132.675,11
Met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:			
Hoogstens één maand	8686	93.013.834,29	251.679.675,11
Meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687		2.453.000,00
Meer dan één jaar	8688	5.000.000,00	

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Verkrege interesten leningen aan sociale huisvestingsmaatschappijen	37.268.770,20
Verkrege interesten hypothecaire vorderingen	1.970.594,13
Verkrege interesten obligaties	657.949,58

STAAT VAN HET KAPITAAL

	Codes	Bedragen	Aantal
Maatschappelijk kapitaal			
Geplaatsd kapitaal			
Per einde van het vorige boekjaar	100P	133.065.125,00	26.613.025
Per einde van het boekjaar	(100)	133.065.125,00	26.613.025
Samenstelling van het kapitaal			
Soorten aandelen			
Aandelen op naam	8702		26.613.025

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

Aandeelhouder	Aantal aandelen	Deelname%	Nominale waarde per aandeel: 5 EUR
Vlaams Gewest	26.610.725	99,9915%	
Provincie Antwerpen	460	0,0017%	
Provincie Vlaams-Brabant	460	0,0017%	
Provincie Limburg	460	0,0017%	
Provincie Oost-Vlaanderen	460	0,0017%	
Provincie West-Vlaanderen	460	0,0017%	
Totaal	26.613.025	100%	133.065.125 EUR

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

Uitsplitsing van de post 163/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Voorzieningen voor hangende geschillen	806.722,14
Voorziening voor marktrisico	10.919.677,03

STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	(post 42)	Codes	(post 17)	Codes	(post 17)
Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan één jaar, naargelang hun resterende looptijd		hoogstens één jaar		meer dan één jaar, doch hoogstens vijf jaar		meer dan vijf jaar
Financiële schulden	8801	350.031.371,43	8802	1.484.203.716,33	8803	6.572.748.617,40
Kredietinstellingen	8841	237.581.583,41	8842	1.049.238.157,83	8843	3.902.403.177,65
Overige leningen	8851	112.449.788,02	8852	434.965.558,50	8853	2.670.345.439,75
Overige schulden	8901		8902		8903	71.412.994,49
Totaal	(42)	350.031.371,43	8912	1.484.203.716,33	8913	6.644.161.611,89
Gewaarborgde schulden						
						Boekjaar
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden						
Financiële schulden					8921	5.189.222.918,85
Kredietinstellingen					8961	5.189.222.918,85
Totaal					9061	5.189.222.918,85
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten						
						Boekjaar
Belastingen						
Niet-vervallen belastingschulden					9073	46.439,29
Geraamde belastingschulden					450	
Bezoldigingen en sociale lasten						
Vervallen schulden ten aanzien van de RSZ					9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten					9077	1.225.603,25

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Toe te rekenen interesten leningen	102.875.425,36
Toe te rekenen kosten interestruilovereenkomsten	2.516.145,88
Over te dragen opbrengsten wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging	5.761.293,55
Toe te rekenen tussenkomst FS3	34.929.814,24

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie/geografische markt			
Andere bedrijfsopbrengsten	740	25.977,41	
Exploitatiesubsidies			
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	244	265
Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	223,1	231,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	319.383	337.496
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	11.546.967,43	11.602.306,93
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	1.704.657,63	1.674.679,70
Andere personeelskosten	623	945.339,24	992.915,22
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	3.092.253,04	2.967.040,48
Voorzieningen voor pensioenen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111	105.841,73	
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	914.670,89	1.690.726,80
Bestedingen en terugnemingen	9116	767.658,04	888.191,47
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	77.869,86	328.334,57
Andere	641/8	22.493,84	30.822,27
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op afsluitdatum	9096		
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening:			
Kapitaalsubsidies	9125	86.011.983,39	87.096.421,49
Interestsubsidies	9126		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Toelage Vlaanderen met betrekking tot verlieslatende fondsen		16.125.520,31	13.543.469,63
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Waardevermindering op vlottende activa			
Geboekt	6510	23.614.283,53	794.490,37
Teruggenomen	6511	351.639,44	225.193,37
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter:			
Toevoegingen	6560	11.671.950,89	
Bestedingen en terugnemingen	6561	21.292.935,65	
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Bank- en girokosten		5.074,86	7.006,90
Kwijtscheldingen hypothecaire vorderingen		-406,83	80.365,54
Kosten hypothecaire vorderingen (o.a. procedurekosten)		43.045,69	45.157,72
Toelage Vlaanderen m.b.t. winstgevende fondsen		6.697.758,07	7.422.951,02
Verwijlinteresten		2.506,98	0,00

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN			
	76	15.107,00	4.692.328,22
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten			
	(76A)	15.107,00	4.689.787,31
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	14.026,00	4.687.948,24
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	1.081,00	1.839,07
Niet-recurrente financiële opbrengsten			
	(76B)		2.540,91
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		2.540,91
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN			
	66	2.075,13	14.369,54
Niet-recurrente bedrijfskosten			
	(66A)	2.075,13	14.369,54
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	2.075,13	14.369,54

Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	175.000,00
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	175.000,00
Geraamde belastingsupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN			
In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde:			
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	78.502,10	3.420,41
Door de onderneming	9146	5.311.111,48	6.188.202,70
Ingehouden bedragen ten laste van derden als:			
Bedrijfsvoorheffing	9147	3.220.261,85	3.501.835,18
Roerende voorheffing	9148		37,64

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	9252	213.362,25	1.591.791,19
Deelnemingen	9262	213.362,25	1.591.791,19
Achtergestelde vorderingen	9272		
Andere vorderingen	9282		

FINANCIËLE BETREKKINGEN

	Codes	Boekjaar
MET BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS		
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	69.461,81
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	
MET DE COMMISSARIS(S) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)		
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	29.575,39

6. SOCIALE BALANS

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	171,1	82,9	88,2
Deeltijds	1002	81,7	16,1	65,6
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	223,1	92,6	130,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	246.898	123.903	122.995
Deeltijds	1012	72.485	12.886	59.599
Totaal	1013	319.383	136.789	182.594
Personeelskosten				
Voltijds	1021	9.608.783,99	4.655.570,97	4.953.213,02
Deeltijds	1022	4.588.180,31	904.157,93	3.684.022,38
Totaal	1023	14.196.964,30	5.559.728,90	8.637.235,40

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers (VTE)	1003	231,0	93,6	137,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	337.496	142.343	195.153
Personeelskosten	1023	14.269.901,85	5.422.456,17	8.847.445,68

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	166	78	216,3
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	165	78	215,3
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1		1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113	1	1	1,4
Volgens het geslacht				
Mannen	120	80	14	87,6
Lager onderwijs				
	1200			
Secundair onderwijs	1201	30	2	31,6
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	10	5	12,4
Universitair onderwijs	1203	40	7	43,6
Vrouwen	121	86	64	128,7
Lager onderwijs				
	1210	2	6	6,5
Secundair onderwijs	1211	37	33	59,2
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	9	9	13,7
Universitair onderwijs	1213	38	16	49,3
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	4	1	4,1
Bedienden	134	162	77	212,2
Arbeiders	132			
Andere	133			

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	19	1	19,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	10		10,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	8	1	8,6
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213	1		1,0

UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	21	20	31,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	11	17	20,2
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	9	2	10,1
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313	1	1	1,5
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	4	8	10,6
Brugpensioen	341			
Afdanking	342	1	1	1,8
Andere reden	343	16	11	19,4
waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming	350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5801	53	5811	97
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1.068	5812	2.886
Nettokosten voor de onderneming	5803	72.303,00	5813	179.500,00
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	72.303,00	58131	179.500,00

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5821	31	5831	60
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	154	5832	331
Kosten voor de onderneming	5823	9.839,00	5833	19.667,00

7. WAARDERINGSREGELS

ACTIEF

VASTE ACTIVA

- Elk vast actiefbestanddeel wordt opgenomen in de boekhouding tegen aanschaffingswaarde inclusief kosten (aankoopkosten, niet-aftrekbare btw).
- Alle afschrijvingen op vaste activa worden lineair en pro rata temporis berekend, vanaf de eerste dag van de maand volgend op de boekingsmaand van de factuur.
- Afschrijvingen vinden niet meer plaats in de maand van verkoop van het desbetreffende actief.

Immateriële vaste activa

- Kosten van software worden geactiveerd vanaf 1.000 euro per eenheid, inclusief bijkomende kosten per eenheid.
- De afschrijvingen worden als volgt berekend: lineair over drie jaar.

Materiële vaste activa

- De materiële vaste activa omvatten:
 - A. Terreinen en gebouwen
 - B. Installaties, machines en uitrusting
 - C. Meubilair en rollend materiaal
 - D. Vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht
 - E. Overige materiële vaste activa
 - F. Vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen
- Aankopen worden in de regel geactiveerd wanneer de eenheidsprijs hoger is dan 1.000 euro. Bepaalde aankopen met een eenheidsprijs kleiner dan 1.000 euro worden soms toch geactiveerd omdat ze een onderdeel vormen van een groter geheel waarvan de totale kostprijs wel veel hoger is dan 1.000 euro. 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 meerwaarden worden afgeschreven over de resterende levensduur van het actiefbestanddeel. Bij een latere waardevermindering mag de meerwaarde 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 en andere aankoopkosten (bvb. aktekosten, opmetingskosten) inbegrepen.

Voor de passiefwoningen te Wachtebeke worden de erelonen mee geactiveerd.

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- de verhuurde woningen te Wachtebeke: vanaf 1970, lineair over 66 jaar;
- de renovatie als totaalproject van de woningen te Wachtebeke: lineair over 15 jaar
- passiefwoningen te Wachtebeke: lineair over 33 jaar;
- 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 woningen;
- de aanschaffingsprijs van wederingekochte woningen wordt afgeschreven over de resterende levensduur van de verhuurde woningen;

B. Installaties, machines en uitrusting

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- hardware: lineair over drie jaar.

C. Meubilair en rollend materieel

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- meubilair: lineair over tien jaar;
- kantoomaterieel: lineair over vijf jaar;
- rollend materieel: lineair over vijf jaar.

E. Overige materiële vaste activa

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

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

Financiële vaste activa

- De deelnemingen en aandelen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde.
- Waardevermindering wordt geboekt 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 euro 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.

Voorraden en bestellingen in uitvoering

Handelsgoederen:

- De voorraad documenten wordt gewaardeerd aan aanschaffingswaarde.

Onroerende goederen bestemd voor verkoop:

- De gronden worden geboekt op het actief van de balans, hetzij voor hun aankoopwaarde, inclusief de aankoopkosten, 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 is inclusief de niet-afgetrokken btw.

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 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 waarde.

PASSIEF

Kapitaal

Het geplaatste kapitaal en als minpost het niet-opgevraagde 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 Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ontving tot boekjaar 2015 ter financiering van haar gewone investeringsprogramma's kapitaalsubsidies van het Vlaams Gewest, berekend als een percentage van het investeringsvolume voor de huursector en de koopsector.
- De kapitaalsubsidies worden gewaardeerd aan nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen.
- Deze subsidies worden afgeschreven volgens het hiernavolgend schema:
 - Kapitaalsubsidies op de programma's vóór 1994 huursector: lineair over 68 jaar;
 - Kapitaalsubsidies op de programma's vóór 1994 koopsector: lineair over 25 jaar;
 - Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 huursector: lineair over 35 jaar;
 - Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 koopsector, geboekt vóór 2002: lineair over 25 jaar;
 - Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 koopsector, geboekt vanaf 2002: lineair over 20 jaar;
 - Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 koopsector, geboekt vanaf 2015: lineair over 25 jaar
- De kapitaalsubsidies voor de programma's vanaf 2008 voor de huursector (financieringssysteem NFS2) worden vanaf betalingsjaar 2012 degressief afgeschreven volgens een model dat de renteversillen tussen de theoretisch aangepane leningen en de toegestane leningen berekent. Een tabel met de (vaste) degressieve afschrijvingspercentages wordt bijgehouden in het boekhoudpakket.

De tabel met afschrijvingspercentages vindt u hierna:

Toekomst: kapitaalsubsidies ontvangen vanaf 2012		Verleden: kapitaalsubsidies ontvangen in de jaren 2008 t.e.m. 2011			
Jaar	Degressief model	4 jaar lineair, rest degressief	3 jaar lineair, rest degressief	2 jaar lineair, rest degressief	1 jaar lineair, rest degressief
1	4,40%	2,86%	2,86%	2,86%	2,86%
2	4,60%	2,86%	2,86%	2,86%	4,75%
3	4,53%	2,86%	2,86%	4,77%	4,68%
4	4,46%	2,86%	4,79%	4,69%	4,60%
5	4,40%	4,82%	4,72%	4,62%	4,53%
6	4,32%	4,74%	4,63%	4,54%	4,44%
7	4,24%	4,65%	4,55%	4,45%	4,36%
8	4,16%	4,55%	4,45%	4,36%	4,27%
9	4,08%	4,45%	4,36%	4,27%	4,18%
10	4,00%	4,36%	4,26%	4,17%	4,09%
11	3,90%	4,25%	4,16%	4,07%	3,99%
12	3,81%	4,14%	4,05%	3,96%	3,89%
13	3,71%	4,03%	3,94%	3,86%	3,78%
14	3,61%	3,91%	3,83%	3,75%	3,67%
15	3,50%	3,79%	3,71%	3,63%	3,56%
16	3,39%	3,66%	3,58%	3,51%	3,44%
17	3,27%	3,53%	3,46%	3,38%	3,32%
18	3,15%	3,39%	3,32%	3,25%	3,18%
19	3,02%	3,25%	3,18%	3,11%	3,05%
20	2,89%	3,10%	3,03%	2,97%	2,91%
21	2,75%	2,95%	2,88%	2,82%	2,77%
22	2,60%	2,79%	2,72%	2,67%	2,61%
23	2,45%	2,61%	2,55%	2,50%	2,45%
24	2,29%	2,44%	2,39%	2,34%	2,29%
25	2,13%	2,26%	2,22%	2,17%	2,13%
26	1,95%	2,07%	2,02%	1,98%	1,94%
27	1,77%	1,87%	1,83%	1,80%	1,76%
28	1,59%	1,67%	1,63%	1,60%	1,57%
29	1,39%	1,46%	1,43%	1,40%	1,37%
30	1,18%	1,25%	1,22%	1,19%	1,17%
31	0,97%	1,01%	0,99%	0,97%	0,95%
32	0,74%	0,77%	0,75%	0,74%	0,72%
33	0,51%	0,53%	0,52%	0,51%	0,50%
34	0,24%	0,26%	0,25%	0,23%	0,22%
35	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	100%	100%	100%	100%	100%

- In boekjaar 2016 werd het saldo aan door te geven FS3-tussenkomst van einde 2015 herboekt van schuldenrekening naar kapitaalsubsidies. Een degressief afschrijvingsmodel werd uitgewerkt. De afschrijvingen zijn zodanig gespreid in de tijd dat zij overeenstemmen met de jaarlijkse tussenkomsten die in de toekomst uitbetaald zullen worden, volgens de aflossingstabellen van een concreet volume aan FS3-leningen. De afschrijving van de subsidie stemt dus, net zoals bij de andere financieringssystemen, overeen met een jaarlijkse tussenkomst die het verlies door goedkope kredietverstrekking opvangt. De overboeking gebeurde n.a.v. de opname van de VMSW in de Vlaamse consolidatiekring.

Het degressief afschrijvingsritme vindt u hierlangs.

Voorzieningen en uitgestelde belastingen

De hiernavolgende voorzieningen werden als volgt samengesteld:

- **Voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken aan verhuurde gebouwen:** voor zover er een onderhoudsplanning beschikbaar is, wordt een voorziening aangelegd op basis van een schatting van werken die binnen de vijf jaar zullen worden verricht. De onderhoudsplanning is een momentopname van de op dat ogenblik gekende uit te voeren werken. Daarbovenop, maar zeker indien de onderhoudsplanning op dat ogenblik onvoldoende is gekend, wordt de voorziening onderworpen aan een kritische beoordeling. Indien de waardering onvermijdelijk aleatoir is, wordt hiervan enkel melding gemaakt in de toelichting wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn.
- **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.
- **Voorziening voor hypothecaire debiteuren in achterstand:** voor elk hypothecair dossier in achterstand waarvoor een waardevermindering werd aangelegd conform de waarderingsregels, wordt onder de voorzieningen opgenomen:
 - 1) de nog opvraagbare leningsbedragen en
 - 2) de procedurekosten ten laste van de VMSW ten bedrage van 1.250 euro, jaarlijks geïndexeerd volgens de gezondheidsindex en afgerond op het hogere tental.
- **Voorziening voor marktrisico:** als basisregel wordt een voorziening van 0,25% van het uitstaand vorderingensaldo op sociale huisvestingsmaatschappijen aangehouden tot dekking van dossiers met solvabiliteitsrisico's. In boekjaren waarin er geen aanwending van de voorziening is, bedraagt de jaarlijkse aangroei exact 0,25% van de aangroei van het uitstaand vorderingensaldo op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

In een boekjaar waarin er wel een aanwending van de voorziening was, wordt een toevoeging van minstens 0,25% van de aangroei van het uitstaand vorderingensaldo bijgeboekt, maar zal de totale provisie misschien minder bedragen dan wat de basisregel voorschrijft. Vanaf dan kan de raad van bestuur deze voorziening terug opbouwen tot het niveau van de basisregel gedurende een periode van maximaal 5 jaar. Deze gespreide opbouw van de voorziening voor marktrisico wordt jaarlijks beslist door de raad van bestuur.

Deze voorziening wordt bovendien kritisch geanalyseerd en zo nodig aangepast in het licht van gekende risicodossiers (leningen). Indien de provisie afwijkt van de basisregel, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn.

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

Schulden op langer dan één jaar

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

Schulden op ten hoogste één jaar

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

FS3-tussenkomst	
Jaar	Degressief model FS3
1	4,70%
2	4,57%
3	4,43%
4	4,43%
5	4,43%
6	4,37%
7	4,30%
8	4,22%
9	4,13%
10	4,04%
11	3,95%
12	3,85%
13	3,75%
14	3,64%
15	3,53%
16	3,42%
17	3,29%
18	3,17%
19	3,03%
20	2,89%
21	2,75%
22	2,59%
23	2,43%
24	2,27%
25	2,09%
26	1,91%
27	1,72%
28	1,52%
29	1,31%
30	1,09%
31	0,86%
32	0,62%
33	0,38%
34	0,17%
35	0,05%
36	0,04%
37	0,03%
38	0,03%
	100%

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap VMSW (de 'vennootschap'), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 april 2018. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap VMSW uitgevoerd gedurende 16 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 11.940.013.550,07 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 2.073.198,36.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie 'Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening' van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Zaventem, 26 maart 2019

RSM InterAudit CVBA
Commissaris,
vertegenwoordigd door
Luc Toelen,
Vennoot

