

JAAARREKENING

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN

2021



Vlaanderen
is sociaal wonen

1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2021 - FINANCIËEL GEDEELTE

I. INLEIDING

Jaarrekening 2021 sluit af met een balanstotaal van 13.373,5 miljoen euro tegenover 13.221,5 miljoen euro in boekjaar 2020. Het resultaat van boekjaar 2021 bedraagt -3.095.446 euro tegenover een resultaat van -280.987 miljoen euro einde 2020. Het te bestemmen resultaat van het boekjaar werd uit de beschikbare reserves genomen.

II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2021, vergeleken met 31 december 2020.

	31.12.2021	31.12.2020	Mutatie
TOTAAL ACTIVA	13.373.467.272,53	13.221.506.879,20	151.960.393,33
Vaste activa	19.538.994,07	19.161.628,21	377.365,86
Immateriële vaste activa	8.147.656,44	7.217.739,29	929.917,15
Materiële vaste activa	11.170.827,38	11.722.481,36	-551.653,98
Financiële vaste activa	220.510,25	221.407,56	-897,31
Vlottende activa	13.353.928.278,46	13.202.345.250,99	151.583.027,47
Vorderingen op meer dan één jaar	12.431.114.631,01	12.151.202.308,02	279.912.322,99
Voorraden	12.110.761,32	12.111.576,75	-815,43
Vorderingen op ten hoogste één jaar	499.600.108,34	533.668.337,08	-34.068.228,74
Geldbeleggingen	33.000.000,00	60.500.000,00	-27.500.000,00
Liquide middelen	323.840.514,84	395.033.280,97	-71.192.766,13
Overlopende rekeningen	54.262.262,95	49.829.748,17	4.432.514,78

	31.12.2021	31.12.2020	Mutatie
TOTAAL PASSIVA	13.373.467.272,53	13.221.506.879,20	151.960.393,33
Eigen vermogen	2.223.108.904,56	2.308.772.778,13	-85.663.873,57
Kapitaal	133.065.125,00	133.065.125,00	0,00
Herwaarderingsmeerwaarden	3.207.464,59	3.207.464,59	0,00
Reserves	944.760.116,39	947.855.562,43	-3.095.446,04
Kapitaalsubsidies	1.142.076.198,58	1.224.644.626,11	-82.568.427,53
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	86.255.556,16	86.971.764,29	-716.208,13
Voorzieningen voor risico's en kosten	24.232.113,36	20.464.333,17	3.767.780,19
Uitgestelde belastingen	62.023.442,80	66.507.431,12	-4.483.988,32
Schulden	11.064.102.811,81	10.825.762.336,78	238.340.475,03
Schulden op meer dan één jaar	9.553.824.874,89	9.407.146.254,30	146.678.620,59
Schulden op ten hoogste één jaar	1.360.945.697,57	1.269.922.434,00	91.023.263,57
Overlopende rekeningen	149.332.239,35	148.693.648,48	638.590,87

ACTIVA: 13.373.467.273 EUR

IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA: 19.318.484 EUR

De Vlaamse overheid zet sterk in op digitalisering. In boekjaar 2021 werd 5,2 miljoen euro geïnvesteerd in software. Het gaat concreet over ontwikkelingen voor verschillende projecten zoals de projectsimulator, projectopvolging casemanagement, woningkenmerken, draaiboek woonmaatschappijen en het centraal inschrijvingsregister.

Binnen de materiële vaste activa waren er voor ca. 183.000 euro investeringen in hardware, meubilair, rollend materieel en kantoormaterieel. Dit ging onder andere over de aankoop van laptops, de aansluiting op het netwerk van de Vlaamse overheid, de aankoop van een bedrijfswagen en thuiswerkstoelen.

In 2021 werd naast de aankoop van investeringsgoederen eveneens een actualisatie van de inventaris doorgevoerd. Hierbij werden afgeschreven activa, die niet meer in de organisatie zijn, uitgeboekt. Doordat de activa volledig afgeschreven waren, is er geen resultaatseffect.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA: 220.510 EUR

De VMSW houdt enkel nog een deelneming in Domus Flandria aan.

VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 12.930.714.739 EUR

Vorderingen op sociale woonactoren (incl. waardeverminderingen): 10.014.625.360 EUR

Het totaal uitstaand saldo aan vorderingen is in vergelijking met einde 2020 gestegen met 422,3 miljoen euro. De verstrekte leningen hebben in hoofdzaak een normale status.

Er is 1 dossier met een dubieuze status waarvoor een waardevermindering werd aangelegd in 2018.

Hypothecaire vorderingen (incl. waardeverminderingen): 2.954.833.708 EUR

Het totaal uitstaand saldo aan hypothecaire vorderingen bedraagt 2.954,8 miljoen euro. Dit is inclusief ca. 2,0 miljoen euro aan waardeverminderingen voor dossiers in achterstand.

Het uitstaand saldo aan hypothecaire vorderingen is in vergelijking met einde 2020 gedaald met 154,6 miljoen euro. Dit is het effect van de overdracht op 01/01/2021 aan het Vlaams Woningfonds (VWF) van de nieuwe productie hypothecaire leningen. Nu behandelt de VMSW, tot de overdracht van de bestaande portefeuille aan het VWF, qua opnames enkel nog wederopnames op bestaande leningen. Daarnaast waren er in 2021 meer vervroegde terugbetalingen in vergelijking met 2020. Verder konden ontleners met inkomensverlies omwille van de coronacrisis betalingsuitstel van 6 maanden krijgen, met eventuele verlenging van 3 maanden mits het voorleggen van bewijzen. In totaal is er in 2021 aan 443 dossiers betalingsuitstel verleend.

Vordering subsidies SSI/FFEU/SBR/SBE/SV: -35.600.732 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 betalingen verlopen via de VMSW, de VMSW vordert de bedragen terug van de Vlaamse overheid.

Vordering fusiepremies voor SHM's: -3.731.393 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, maar maakt in ieder geval een eindrapportering op 31 januari 2024.

Portefeuille voor onderzoek naar buitenlandse eigendommen: 175.876 EUR

Sociale verhuurders kunnen een toelage ontvangen voor het uitvoeren van een onderzoek naar buitenlands onroerend bezit bij hun sociale huurders. Het onderzoek moet er mee voor zorgen dat sociale woningen gaan naar mensen die het daadwerkelijk nodig hebben. De toelage wordt verleend wanneer verschillende voorwaarden voldaan zijn. De VMSW oordeelt of de voorwaarden voldaan zijn en of dus de vergoeding betaald kan worden aan de sociale verhuurder.

Vordering op Vlaanderen m.b.t. fonds (BOF-toelage): 0 EUR

In 2016 is de financieringswijze van de VMSW hervormd. U leest in punt V op pagina 8 hoe de financiering georganiseerd is. Omdat het ontvangen voorschot aan BOF-toelage voor 2021 groter is dan de toelage die uiteindelijk nodig blijkt om de fondsen resultaatmatig op nul te brengen, moet een deel terugbetaald worden. Deze schuld bevindt zich in het passief van de balans, bij 'Schulden: lange termijn + korte termijn' op pagina 6.

VOORRADEN: 12.110.761 EUR

Deze rubriek bevat voornamelijk gronden.

De grootste post betreft het Rollend Grondfonds (11,4 miljoen euro). De doelstelling was om in Vlabinvest-gebied en in andere gebieden aan-

geduid door de Vlaamse Regering, grootschalige projecten op touw te zetten voor de realisatie van sociaal en andersoortig (woon)aanbod. De Vlaamse Regering heeft ondertussen voor woonactoren mogelijk gemaakt om deze gronden van de VMSW over te nemen of zelf rechtstreeks aan te kopen met een bijzondere FS3-financiering. In boekjaar 2021 werden geen gronden uit het Rollend Grondfonds verkocht. In 2021 verkocht de VMSW een historische restgrond en vond een actualisatie plaats van restgronden en openbare domeinen die in het verleden reeds kosteloos werden overgedragen.

GELDBELEGGINGEN: 33.000.000 EUR / LIQUIDE MIDDELEN: 323.840.515 EUR

De VMSW valt sinds 1 januari 2020 onder het toepassingsgebied van het decreet houdende de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën (VCO) en het besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van de VCO. Hierdoor is de VMSW eind april 2020 toegetreden tot het centraal kasbeheer van Vlaanderen.

In de **geldbeleggingen** zitten obligaties voor het fonds 'huurwaarborgen' die worden aangehouden tot eindvervaldag. De VMSW nam, overeenkomstig het decreet betreffende de optimalisatie van het beheer van financiële vaste activa, geen nieuwe langlopende beleggingen op in de portefeuille. De **liquide middelen** bestaan uit de saldi aangehouden op bankrekeningen.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 54.262.263 EUR

De overlopende rekeningen van het actief bevatten enerzijds de verkregen opbrengsten die nog niet ontvangen zijn, maar wel betrekking hebben op boekjaar 2021. Prorata interesten op obligaties, interesten van vorderingen op sociale woonactoren en hypothecair krediet aan particulieren behoren onder andere hiertoe. Anderzijds zijn er de over te dragen kosten die slaan op een volgende periode, bijvoorbeeld verzekeringen en softwarelicenties.

PASSIVA: 13.373.467.273 EUR

KAPITAAL: 133.065.125 EUR

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 133.065.125 euro.

HERWAARDERINGSMEERWAARDEN: 3.207.465 EUR

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

RESERVES EN RESULTAAT: 944.760.116 EUR

Het resultaat van het boekjaar 2021 bedraagt -3.095.446 euro. Het verlies wordt volledig uit de reserves genomen. Het resultaat van het Globaal Algemeen Fonds (GAF-fonds) bedraagt -770.446 euro. Het Bijzonder Overheidsfonds (BOF-fonds) eindigt met een verlies van -2.325.000 euro, wat te wijten is aan opgelegde besparingen door de Vlaamse Regering. De resultatenrekening wordt besproken in punt III op pagina 7.

KAPITAALSUBSIDIES: 1.142.076.199 EUR EN UITGESTELDE BELASTINGEN: 62.023.443 EUR

Sinds boekjaar 2016 ontvangt de VMSW geen kapitaalsubsidies meer. In punt V op pagina 8 leest u hoe de financiering georganiseerd is. 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: 24.232.113 EUR

De grootste post is de voorziening voor **kredietrisico**. Deze bedraagt 20,0 miljoen euro. De berekening houdt rekening met de aard van de kredietnemers en de verrichtingen. De VMSW moet bijvoorbeeld een blijvende ondersteuning bieden aan sociale huisvestingsmaatschappijen, ook wanneer ze het financieel moeilijk krijgen. Voor 2021 wordt 1,2 miljoen euro toegevoegd.

De voorziening voor **niet-opgenomen vakantiedagen** voor 2,8 miljoen euro is een nieuwe provisie. De provisie geeft de kost weer van een vakantiedag die of later wordt opgenomen of wordt uitbetaald mocht het personeelslid de organisatie verlaten.

De voorziening voor grote **onderhouds- en herstellingswerken** aan het verhuurd eigen patrimonium bedraagt 0,7 miljoen euro.

De voorziening voor **hangende geschillen** bedraagt 0,6 miljoen euro. Dit betreft bouwgeschillen en geschillen over infrastructuurwerken. Op basis van een opvolgingslijst van de juridische dienst wordt de provisie periodiek aangepast.

De voorziening voor **hypotheaire dossiers in achterstand** bedraagt 0,2 miljoen euro. Voor elk hypotheicair 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: 10.914.770.572 EUR

Leningen bij kredietinstellingen: 4.439.737.172 EUR

Sinds boekjaar 2016 leent de VMSW niet meer op de kapitaalmarkt voor de financiering van haar activiteiten. Doordat de VMSW binnen de perimeter van de Vlaamse overheid valt, leent de VMSW nu bij het Vlaams Gewest. Het uitstaand leningsbedrag vermindert daardoor over de jaren.

Overige leningen: 5.489.540.654 EUR

In 2021 leende de VMSW 600 miljoen euro bij het Vlaams Gewest tegen 0% onder verschillende gesubsidieerde financieringssystemen voor investeringen in de huursector.

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

Handelsschulden: 3.495.962 EUR

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

Saldi op rekening-courant korte en lange termijn: 781.933.124 EUR

Op de gewone rekening-courant staat 637,8 miljoen euro uit. Dit is ca. 60,9 miljoen euro meer dan op jaareinde 2020. De rekening-courant lange termijn is gestegen met 256.400 euro. Voor boekjaar 2022 staat 144,1 miljoen euro belegd bij de VMSW tegen 0,05%.

Saldi op rekening-courant huurwaarborgen: 80.482.912 EUR

Op de rekening-courant huurwaarborgen staat 80,5 miljoen euro aan huurwaarborgen. Door de toetreding van een sociale huisvestingsmaatschappij in 2021, beheert de VMSW de huurwaarborgen voor 61 sociale huisvestingsmaatschappijen. Sinds 2020 is er ook een rekening-courant voor huurwaarborgen in het kader van bezettingsovereenkomsten. Eind 2021 staat er 19.547 euro op dit type rekening-courant.

Fonds voor de financiering van de VMSW: 40.771.399 EUR

Het besluit tot vaststelling van nadere regels voor bijdragen van sociale woonactoren in de financiering van de VMSW, bepaalt dat de VMSW een intern financieringsfonds beheert (binnen het GAF-fonds). Hierin worden inkomsten en uitgaven van de beheersvergoeding afzonderlijk 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 korting/forfait. De VMSW mag jaarlijks een bedrag uit dit fonds putten voor de financiering van haar werkingskosten. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. In 2021 ging het over 15,7 miljoen euro, met een index van 2,01%.

Hierna vindt u de situatie van het fonds:

FONDS VOOR DE FINANCIERING VAN DE VMSW			
Bewegingen uit:	2012 tot 2020	2021	Cumul
Som geïnde beheersvergoedingen	164.262.461,12	24.009.560,06	188.272.021,18
Afname uit het fonds	131.835.621,69	15.665.000,00	147.500.621,69
Saldo fonds	32.426.839,43	8.344.560,06	40.771.399,49

Premies Vlaams Klimaatfonds: 72.691.069 EUR

De VMSW is een doorgeliefd voor subsidies in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 november 2013 voor de toekenning van subsidies vanuit het Vlaams Klimaatfonds.

Fonds SSI-geschillen: 1.702.844 EUR

In 2006 nam de VMSW de financiële verantwoordelijkheid over van lopende rechtszaken voor infrastructuurwerken van de Vlaamse administratie. In 2021 werd niets aangerekend op dit fonds. Er zijn nog drie lopende dossiers.

Schuld aan Vlaanderen m.b.t. fonds (BOF-toelage): 1.409.013 EUR

In 2016 is de financieringswijze van de VMSW hervormd. U leest in punt 5 hoe de financiering georganiseerd is.

Omdat het ontvangen voorschot aan BOF-toelage voor 2021 groter is dan de toelage die uiteindelijk nodig blijkt om de fondsen resultaatmatig op nul te brengen, moet 1,4 miljoen euro terugbetaald worden.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 149.332.239 EUR

Deze overlopende rekeningen bevatten enerzijds de toe te rekenen kosten die betrekking hebben op boekjaar 2021. Prorata interesten op leningen bij financiële instellingen, interesten op interestruilovereenkomsten en de prorata tussenkomst FS3 zijn voorbeelden hiervan. Anderzijds zijn er over te dragen opbrengsten die op een volgende periode slaan zoals de prorata wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging van leningen in 2012.

III. RESULTATENREKENING

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

	31.12.2021	31.12.2020	Mutatie
Bedrijfsresultaat	-15.960.829,01	-17.399.277,45	1.438.448,44
Financieel resultaat	8.380.515,25	12.592.927,40	-4.212.412,15
Resultaat van het boekjaar vóór belastingen	-7.580.313,76	-4.806.350,05	-2.773.963,71
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	4.483.988,32	4.554.094,45	-70.106,13
Belastingen op het resultaat	-130.000,00	-100.000,00	-30.000,00
Regularisatie betaalde belastingen	130.879,40	71.268,18	59.611,22
Resultaat van het boekjaar	-3.095.446,04	-280.987,42	-2.814.458,62

Boekjaar 2021 sluit af met een verlies van -3.095.446 euro.

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

BEDRIJFSRESULTAAT

	31.12.2021	31.12.2020	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	18.889.242,93	19.603.196,63	-713.953,70
Bedrijfskosten	-34.850.071,94	-37.002.474,08	2.152.402,14
Bedrijfsresultaat	-15.960.829,01	-17.399.277,45	1.438.448,44

Het bedrijfsresultaat bedraagt -16,0 miljoen euro. Het teken is negatief omdat de VMSW haar opbrengsten haalt uit de financiële opbrengsten om de werkingskosten te dekken.

Binnen het bedrijfsresultaat van BOF zijn er 2 belangrijke kostenverschuivingen. Langs de ene kant is de beheersvergoeding voor de kredietbemiddeling weggevallen door de overdracht van de nieuwe productie hypothecaire leningen aan het Vlaams Woningfonds. Dit gaat om een kost van 6,3 miljoen euro die weggevallen is. Dit positieve effect wordt geneutraliseerd door de BOF-toelage, maar dit is pas zichtbaar in het financieel resultaat. Aan de andere kant is er de besparingskost van 2.325.000 miljoen euro die niet opgevangen wordt door de BOF-toelage.

Het GAF vertoont eveneens een negatief bedrijfsresultaat van -13,6 miljoen euro. Binnen de opbrengsten zijn er nieuwe toelagen die de VMSW mocht ontvangen in 2021. Langs kostenzijde heeft vooral de provisiekost van 2,8 miljoen voor niet-opgenomen vakantiedagen een impact.

FINANCIEEL RESULTAAT

	31.12.2021	31.12.2020	Mutatie
Financiële opbrengsten	344.948.106,18	332.329.312,87	12.618.793,31
Financiële kosten	-336.567.590,93	-319.736.385,47	-16.831.205,46
Financieel resultaat	8.380.515,25	12.592.927,40	-4.212.412,15

Het financieel resultaat is 8,4 miljoen euro.

De opbrengsten uit kredietverlening aan sociale woonactoren bedragen 183,9 miljoen euro. De interesten op de Vlaamse Woonlening vertegenwoordigen 49,2 miljoen euro. Afschrijvingen op de kapitaalsubsidies zijn goed voor 82,6 miljoen euro. De BOF-toelage bedraagt 1,6 miljoen euro.

De kosten voor financiering bedragen 170,4 miljoen euro. Die kosten kennen wel een dalend verloop omwille van de renteloze financiering bij het Vlaamse Gewest sinds 2016. De FS3-tussenkosten kosten 136,2 miljoen euro. De provisiekosten m.b.t. de vorderingen op sociale woonactoren zorgen voor een kosteneffect voor GAF van 1,2 miljoen euro.

IV. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Het te bestemmen verlies van -3.095.446 euro werd afgenomen van de beschikbare reserves. Dit is in overeenstemming met de statuten.

V. UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS

De VMSW maakt sinds 2016 deel uit van de consolidatiekring van de Vlaamse overheid.

Door de VMSW worden twee fondsen beheerd:

- het Bijzonder Overheidsfonds (BOF; de gesubsidieerde financieringssystemen). In dit fonds worden verliezen en tekorten bijgesteld door het Vlaams Gewest en worden winsten en overschotten afgeroomd.
- het Globaal Autonomo Fonds (GAF). De VMSW beheert deze geldstromen autonoom.

Het globale resultaat van de VMSW als naamloze vennootschap bestaat uit een resultaat voor het BOF-fonds en een resultaat voor de VMSW exclusief de fondsen (GAF).

Het resultaat van de BOF-fondsen bedraagt:

- -1.647.987 euro gerelateerd aan de rentekosten en -opbrengsten. Dat verlies wordt door de BOF-toelage van het Vlaamse Gewest bijgesteld tot nul.
- - 2.325.000 euro gerelateerd aan de beleidsbesparingen van de Vlaamse Regering. Deze besparingen worden aangerekend aan het BOF en worden niet bijgesteld door de BOF-toelage.

Het resultaat van GAF bedraagt -770.446 euro.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het resultaat van de twee fondsen voor 2021. Het resultaat voor het gedeelte van de fondsen (BOF) wordt weergegeven vóór het Vlaamse Gewest bijpast.

UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS					
		Resultaat 31.12.2020	Resultaat 31.12.2021	Voorschot BOF- toelage 2021	Afrekening BOF- toelage 2021 -> teveel ontvangen / schuld
Bijzonder Overheidsfonds (BOF) vóór toelage (na toelage is het resultaat = 0)	ALESH	-7.833.429,78	-7.025.740,48	7.072.000,00	-46.259,52
	Bijz. Soc. Len. (BSL)	7.773.315,96	21.987.394,23	-21.065.000,00	-922.394,23
	NFS1 HUUR	4.777.421,01	5.398.434,57	-5.561.000,00	162.565,43
	NFS2 HUUR	-1.395.329,09	-1.166.223,65	1.163.000,00	3.223,65
	FS3 HUUR	-14.583.555,25	-20.695.542,92	21.227.000,00	-531.457,08
	FS3 bullets	203.305,60	187.158,96	-192.000,00	4.841,04
	RGF	-396.773,08	-333.468,07	413.000,00	-79.531,93
	SOM BOF	-11.455.044,63	-1.647.987,36	3.057.000,00	-1.409.012,64
	Na toelage	0,00	0,00		
Beleidsbesparingen op BOF		-2.325.000,00	-2.325.000,00	SOM: -3.095.446,04	
Globaal Autonomo Fonds (GAF)	VMSW excl. fondsen (GAF)	2.044.012,58	-770.446,04	resultaat VMSW	

2. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	20/28	19.538.994,07	19.161.628,21
Oprichtingskosten	20		
Immateriële vaste activa	21	8.147.656,44	7.217.739,29
Materiële vaste activa	22/27	11.170.827,38	11.722.481,36
Terreinen en gebouwen	22	5.927.462,20	6.461.047,57
Installaties, machines en uitrusting	23	345.940,47	390.044,08
Meubilair en rollend materieel	24	53.860,17	27.825,17
Overige materiële vaste activa	26	4.843.564,54	4.843.564,54
Financiële vaste activa	28	220.510,25	221.407,56
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	213.362,25	213.362,25
Deelnemingen	282	213.362,25	213.362,25
Andere financiële vaste activa	284/8	7.148,00	8.045,31
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	7.148,00	8.045,31
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	13.353.928.278,46	13.202.345.250,99
Vorderingen op meer dan één jaar	29	12.431.114.631,01	12.151.202.308,02
Overige vorderingen	291	12.431.114.631,01	12.151.202.308,02
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	12.110.761,32	12.111.576,75
Vorraden	30/36	12.110.761,32	12.111.576,75
Handelsgoederen	34	15.864,77	16.678,14
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	12.094.896,55	12.094.898,61
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	499.600.108,34	533.668.337,08
Handelsvorderingen	40	16.286,72	381.781,14
Overige vorderingen	41	499.583.821,62	533.286.555,94
Geldbeleggingen	50/53	33.000.000,00	60.500.000,00
Overige beleggingen	51/53	33.000.000,00	60.500.000,00
Liquide middelen	54/58	323.840.514,84	395.033.280,97
Overlopende rekeningen	490/1	54.262.262,95	49.829.748,17
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	13.373.467.272,53	13.221.506.879,20

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	10/15	2.223.108.904,56	2.308.772.778,13
Kapitaal	10	133.065.125,00	133.065.125,00
Geplaatst kapitaal	100	133.065.125,00	133.065.125,00
Herwaarderingsmeerwaarden	12	3.207.464,59	3.207.464,59
Reserves	13	944.760.116,39	947.855.562,43
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	890.896.495,30	893.991.941,34
Overgedragen winst (verlies)	14		
Kapitaalsubsidies	15	1.142.076.198,58	1.224.644.626,11
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	86.255.556,16	86.971.764,29
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	24.232.113,36	20.464.333,17
Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	701.319,86	819.113,17
Overige risico's en kosten	164/5	23.530.793,50	19.645.220,00
Uitgestelde belastingen	168	62.023.442,80	66.507.431,12
SCHULDEN	17/49	11.064.102.811,81	10.825.762.336,78
Schulden op meer dan één jaar	17	9.553.824.874,89	9.407.146.254,30
Financiële schulden	170/4	9.473.341.963,23	9.329.266.564,63
Kredietinstellingen	173	4.172.780.529,78	4.439.737.172,05
Overige leningen	174	5.300.561.433,45	4.889.529.392,58
Overige schulden	178/9	80.482.911,66	77.879.689,67
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	1.360.945.697,57	1.269.922.434,00
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	455.935.862,28	436.049.922,84
Financiële schulden	43		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	3.495.962,21	4.447.946,78
Leveranciers	440/4	3.495.962,21	4.447.946,78
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.239.728,06	1.227.462,54
Belastingen	450/3		64.923,38
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	1.239.728,06	1.162.539,16
Overige schulden	47/48	900.274.145,02	828.197.101,84
Overlopende rekeningen	492/3	149.332.239,35	148.693.648,48
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	13.373.467.272,53	13.221.506.879,20

3. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	18.889.242,93	19.603.196,63
Omzet	70	17.015.050,80	17.467.399,39
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	71		3.683,88
Andere bedrijfsopbrengsten	74	1.838.929,74	2.048.113,36
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	35.262,39	84.000,00
BEDRIJFSKOSTEN			
Bedrijfskosten	60/66A	34.850.071,94	37.002.474,08
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	815,43	1.391,55
Aankopen	600/8		
Afname (toename) van de voorraad	609	815,43	1.391,55
Diensten en diverse goederen	61	4.785.679,67	11.377.970,95
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	19.408.665,83	18.939.003,98
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	5.030.580,07	4.408.857,26
Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen)	635/8	-266.666,22	-323.825,04
Andere bedrijfskosten	640/8	2.748.139,59	2.583.283,33
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	3.142.857,57	15.792,05
BEDRIJFSWINST (VERLIES)			
	9901	-15.960.829,01	-17.399.277,45
FINANCIELE OPBRENGSTEN			
Financiële opbrengsten	75/76B	344.948.106,18	332.329.312,87
Recurrente financiële opbrengsten	75	344.948.106,18	332.329.312,87
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	10.215,98	25.191,64
Opbrengsten uit vlottende activa	751	233.145.389,47	224.235.724,07
Andere financiële opbrengsten	752/9	111.792.500,73	108.068.397,16
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
FINANCIELE KOSTEN			
Financiële kosten	65/66B	336.567.590,93	319.736.385,47
Recurrente financiële kosten	65	336.567.590,93	319.736.385,47
Kosten van schulden	650	307.176.759,85	302.689.986,46
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	651	475.854,91	-410.186,91
Andere financiële kosten	652/9	28.914.976,17	17.456.585,92
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING			
	9903	-7.580.313,76	-4.806.350,05
ONTTREKKINGEN AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN			
	780	4.483.988,32	4.554.094,45
OVERBOEKINGEN NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN			
	680		

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			
Belastingen op het resultaat	67/77	-879,40	28.731,82
Belastingen	670/3	130.000,00	100.000,00
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77	130.879,40	71.268,18
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	9904	-3.095.446,04	-280.987,42
ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES	789		
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES	689		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	9905	-3.095.446,04	-280.987,42

4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst-(verlies)saldo	9906	-3.095.446,04	-280.987,42
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	-3.095.446,04	-280.987,42
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	3.095.446,04	280.987,42
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791		
Aan de reserves	792	3.095.446,04	280.987,42
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691		
Aan de wettelijke reserves	6920		
Aan de overige reserves	6921		
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	21.963.513,17
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	5.225.476,61
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	10.809.583,84
Per einde van het boekjaar	8052	16.379.405,94
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)		
Per einde van het vorige boekjaar	8122P	14.745.773,88
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Geboekt	8072	4.295.559,46
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	10.809.583,84
Per einde van het boekjaar	8122	8.231.749,50
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	211	8.147.656,44

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	13.228.934,06	8192P	1.272.965,66
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		8162	133.231,84
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		8172	450.436,28
Overboeking van een post naar een andere	8181		8182	
Per einde van het boekjaar	8191	13.228.934,06	8192	955.761,22
Meerwaarden				
Per einde van het vorige boekjaar	8251P	3.207.464,59	8252P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8211		8212	
Afgeboekt	8231		8232	
Per einde van het boekjaar	8251	3.207.464,59	8252	
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)				
Per einde van het vorige boekjaar	8321P	9.975.351,08	8322P	882.921,58
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8271	533.585,37	8272	177.335,45
Teruggenomen	8281		8282	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		8302	450.436,28
Per einde van het boekjaar	8321	10.508.936,45	8322	609.820,75
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(22)	5.927.462,20	(23)	345.940,47

	Codes	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Codes	Overige materiële vaste activa (post 26)
Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar	8193P	238.855,35	8195P	5.143.564,54
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	50.134,79	8165	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	96.532,09	8175	
Overboeking van een post naar een andere	8183		8185	
Per einde van het boekjaar	8193	192.458,05	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	211.030,18	8325P	300.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8273	24.099,79	8275	
Teruggenomen	8283		8285	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	96.532,09	8305	
Per einde van het boekjaar	8323	138.597,88	8325	300.000,00
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(24)	53.860,17	(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	213.362,25	8393P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8362		8363	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8372		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	8.045,31
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Toevoegingen	8582		8583	
Terugbetalingen	8583		8593	897,31
Overige mutaties			8633	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(283)		(285/8)	7.148,00

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	Munteenheid	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%				
Domus Flandria NV Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel btw BE 0436 825 642	50.250	25,06	0,00	31.12.2020	EUR	2.975.434,69	28.924,00

GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen	51		
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681		
Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Vastrentende effecten	52	25.500.000,00	40.500.000,00
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	25.500.000,00	40.500.000,00
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	7.500.000,00	20.000.000,00
Met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:			
Hoogstens één maand	8686	5.000.000,00	
Meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687		15.000.000,00
Meer dan één jaar	8688	2.500.000,00	5.000.000,00

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Verkregen interesten leningen aan sociale woonactoren	52.024.281,71
Verkregen interesten hypothecaire vorderingen	1.918.930,28
Verkregen interesten obligaties	72.196,11

STAAT VAN HET KAPITAAL

	Codes	Bedragen	Aantal
Maatschappelijk kapitaal			
Geplaatst 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%	Totaal kapitaal (Nominale waarde per aandeel: 5 EUR)
Vlaams Gewest	26.610.725	99,9914%	133.053.625
Provincie Antwerpen	460	0,0017%	2.300
Provincie Vlaams-Brabant	460	0,0017%	2.300
Provincie Limburg	460	0,0017%	2.300
Provincie Oost-Vlaanderen	460	0,0017%	2.300
Provincie West-Vlaanderen	460	0,0017%	2.300
Totaal	26.613.025	100%	133.065.125

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

Uitsplitsing van de post 164/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Voorziening voor niet-opgenomen vakantiedagen	2.841.830,47
Voorzieningen voor hangende geschillen	550.540,13
Voorziening voor kredietrisico	19.975.408,90

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	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	455.935.862,28	8802	1.880.145.906,05	8803	7.593.196.057,18
Kredietinstellingen	8841	266.956.642,14	8842	1.106.490.745,07	8843	3.066.289.784,71
Overige leningen	8851	188.979.220,14	8852	773.655.160,98	8853	4.526.906.272,47
Overige schulden	8901		8902		8903	80.482.911,66
Totaal	(42)	455.935.862,28	8912	1.880.145.906,05	8913	7.673.678.968,84
Gewaarborgde schulden						
Boekjaar						
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden						
Financiële schulden					8921	4.437.092.230,79
Kredietinstellingen					8961	4.437.092.230,79
Totaal					9061	4.437.092.230,79
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten						
Boekjaar						
Belastingen						
Niet-ervallen belastingschulden					9073	
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	1.239.728,06

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Toe te rekenen interesten leningen	86.979.179,02
Toe te rekenen kosten interestruilovereenkomsten	1.376.383,56
Over te dragen opbrengsten wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging	2.859.752,69
Toe te rekenen tussenkomst FS3	58.107.333,87

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie/geografische markt			
Andere bedrijfsopbrengsten	740	930.889,53	613.408,38
Exploitatiesubsidies			
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	240	244
Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	215,8	219,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	326.340	334.757
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	12.705.934,81	12.514.337,33
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	1.867.222,92	1.796.704,10
Andere personeelskosten	623	691.337,91	852.911,90
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	4.144.170,19	3.775.050,65
Voorzieningen voor pensioenen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	178.575,05	423.456,92
Bestedingen en terugnemingen	9116	445.241,27	747.281,96
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	81.599,78	78.660,67
Andere	641/8	2.666.539,81	2.504.622,66
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	82.568.427,53	83.859.309,87
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Toelage Vlaanderen met betrekking tot verlieslatende fondsen		29.220.975,00	24.209.087,20
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Waardevermindering op vlottende activa			
Geboekt	6510	817.278,33	471.214,37
Teruggenomen	6511	341.423,42	881.401,28
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter:			
Toevoegingen	6560	1.192.615,94	3.986.593,29
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655	0,01	
Bank- en girokosten		40.968,55	3.135,53
Kwijtscheldingen hypothecaire vorderingen		61.060,24	670.806,81
Kosten hypothecaire vorderingen (o.a. procedurekosten)		54.219,57	36.296,89
Toelage Vlaanderen m.b.t. winstgevende fondsen		27.572.987,76	12.754.042,57
Verwijlinteresten		1.221,46	5.709,77

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN			
	76	35.262,39	84.000,00
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten			
	(76A)	35.262,39	84.000,00
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	30.350,00	79.000,00
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	4.912,39	5.000,00
Niet-recurrente financiële opbrengsten			
	(76B)		
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		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN			
	66	3.142.857,57	15.792,05
Niet-recurrente bedrijfskosten			
	(66A)	3.142.857,57	15.792,05
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	2.841.830,47	
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	301.027,10	15.792,05

Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële 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	130.000,00
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	130.000,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	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	880.475,60	861.100,09
Door de onderneming	9146	5.124.619,19	5.102.160,03
Ingehouden bedragen ten laste van derden als:			
Bedrijfsvoorheffing	9147	3.585.306,67	3.485.961,67
Roerende voorheffing	9148		

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	9252	213.362,25	213.362,25
Deelnemingen	9262	213.362,25	213.362,25
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	55.860,34
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	29.368,34

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	172,9	68,0	104,9
Deeltijds	1002	70,3	15,6	54,7
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	215,8	74,8	141,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	261.858	108.634	153.224
Deeltijds	1012	64.482	9.948	54.534
Totaal	1013	326.340	118.582	207.758
Personeelskosten				
Voltijds	1021	10.851.126,77	4.267.156,03	6.583.970,74
Deeltijds	1022	4.413.368,87	977.680,75	3.435.688,12
Totaal	1023	15.264.495,64	5.244.836,78	10.019.658,86

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers (VTE)	1003	219,5	83,3	136,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	334.757	132.270	202.487
Personeelskosten	1023	15.163.953,33	5.727.768,08	9.436.185,25

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	181	59	215,9
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	176	57	209,6
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	4	2	5,3
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113	1		1,0
Volgens het geslacht				
Mannen	120	68	14	74,2
Lager onderwijs				
	1200			
Secundair onderwijs	1201	18	4	19,6
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	8	4	10,5
Universitair onderwijs	1203	42	6	44,1
Vrouwen	121	113	45	141,7
Lager onderwijs				
	1210	1	2	2,6
Secundair onderwijs	1211	44	21	58,9
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	13	10	18,5
Universitair onderwijs	1213	55	12	61,7
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	4	1	4,1
Bedienden	134	177	58	211,8
Arbeiders	132			
Andere	133			

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP 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	17		17,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	11		11,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	5		5,0
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	11	10	15,2
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	10	10	14,2
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	1		1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	3	5	5,6
Brugpensioen	341			
Afdanking	342	3		3,0
Andere reden	343	5	5	6,6
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	77	5811	137
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1.002	5812	1.986
Nettokosten voor de onderneming	5803	91.374,33	5813	180.941,56
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	91.374,33	58131	180.941,56

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5821	13	5831	28
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	19	5832	67
Kosten voor de onderneming	5823	1.611,51	5833	4.314,46

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.
- Vordering doorbetalingsgarantie sociale verhuurkantoren (SVK's). De VMSW legt een waardevermindering aan op de gedurende het jaar ontstane vorderingen op één of meerdere SVK's n.a.v. de doorbetalingsgarantie, wanneer er op jaareinde nog geen terugbetaling gebeurde voor deze vordering.

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 inresultaatsneming 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 rentevershillen tussen de theoretisch aangegeven 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%

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%

- 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 hierboven.

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 tiental.
- **Voorziening voor kredietrisico:** De VMSW houdt een voorziening aan voor het risico op verliezen wanneer de sociale woonactoren die zij beleent in gebreke zouden blijven. Aan de sociale woonactor wordt een risicoweging toegekend op basis van 5 factoren (voor zover van toepassing): de financiële gezondheidsindex (jaar Y-1), de opvolgingscategorie bepaald in de begeleidingscommissie (jaar Y), het uitstaand leningenkapitaal (jaar Y-1), de leninglast per verhuurde woning (jaar Y-1) en de verhouding van de boekhoudkundige waarde van het patrimonium t.o.v. het uitstaand leningenkapitaal (jaar Y-1).
De voorziening van jaar Y wordt berekend als een percentage van het uitstaand leningskapitaal van de woonactor op 31/12/Y, waarbij het provisiepercentage gedifferentieerd wordt volgens de risicoweging van de sociale woonactor. Voor woonactoren met een risicoweging van 0 tot 3 wordt 0,14% aangelegd; voor een risicoweging van 4 tot 6 wordt 0,27% aangelegd, voor een risicoweging van 7 tot 10 wordt 0,54% aangelegd.
In een boekjaar waarin de voorziening wordt aangewend om een schadegeval te dekken, heeft de raad van bestuur de keuze om de voorziening ineens terug op te bouwen tot het niveau van de waarderingsregel of om dit te spreiden gedurende een periode van maximaal 5 jaar. Deze gespreide opbouw van de voorziening voor kredietrisico wordt jaarlijks beslist door de raad van bestuur.
- **Voorziening voor niet-opgenomen vakantiedagen:** Voor de niet-opgenomen vakantiedagen hadden de rechtspersonen tot einde 2020 de keuze om hiervoor ofwel een beperkte provisie in de jaarrekening op te nemen ofwel zich te beperken tot een toelichting bij de jaarrekening. De VMSW noteerde ze in de toelichting van de EMOE-rapportering. Op basis van het advies van het Vlaams Agentschap voor Boekhoudkundige Normen (VABN) in december 2021, moeten de niet-opgenomen vakantiedagen vanaf het boekjaar 2021 worden opgenomen onder het passief van de balans. Er wordt geopteerd om ze als een langetermijnprovisie op te nemen omdat het niet noodzakelijk is dat het verlof binnen het jaar wordt opgenomen. De formule voor de berekening van de provisie: $(\text{jaarbasis à } 100\% + \text{haard/standplaatstoelage à } 100\%) / 260 * \text{aantal over te dragen vakantiedagen} * \text{index}) * \text{patronale bijdrage en bijdrage Pool der Parastatalen}$. Deze provisie wordt bij aanvang enkel bedrijfseconomisch geboekt en heeft dus geen budgettaire effect. De bewegingen in de jaren erna (aangroei of terugneming) hebben wel een budgettaire impact.

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 (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.

8. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen NV (de 'Vennootschap'), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook 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 27 april 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen NV uitgevoerd gedurende achttien 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 2021 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 13.373.467.272,53 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 3.095.446,04.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, 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.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaar-

rekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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 verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) 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 reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

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 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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 3:12, § 1, 8 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons 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 en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Zaventem, 29 maart 2022

RSM InterAudit CV
Commissaris,
vertegenwoordigd door
Karine Morris,
Vennoot

