

JAAARREKENING

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN

2022



Vlaanderen
is sociaal wonen

1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2022 - FINANCIËEL GEDEELTE

I. INLEIDING

Jaarrekening 2022 sluit af met een balanstotaal van 13.666,0 miljoen euro tegenover 13.373,5 miljoen euro in boekjaar 2021. Het resultaat van boekjaar 2022 bedraagt -980.503 euro tegenover een resultaat van -3.095.446 miljoen euro einde 2021. 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 2022, vergeleken met 31 december 2021.

	31.12.2022	31.12.2021	Mutatie
TOTAAL ACTIVA	13.666.033.515,83	13.373.467.272,53	292.566.243,30
Vaste activa	23.633.593,39	19.538.994,07	4.094.599,32
Immateriële vaste activa	8.540.276,56	8.147.656,44	392.620,12
Materiële vaste activa	15.091.816,83	11.170.827,38	3.920.989,45
Financiële vaste activa	1.500,00	220.510,25	-219.010,25
Vlottende activa	13.642.399.922,44	13.353.928.278,46	288.471.643,98
Vorderingen op meer dan één jaar	12.546.084.918,82	12.431.114.631,01	114.970.287,81
Voorraden	11.253.333,98	12.110.761,32	-857.427,34
Vorderingen op ten hoogste één jaar	585.223.305,16	499.600.108,34	85.623.196,82
Geldbeleggingen	233.000.000,00	33.000.000,00	200.000.000,00
Liquide middelen	205.511.138,48	323.840.514,84	-118.329.376,36
Overlopende rekeningen	61.327.226,00	54.262.262,95	7.064.963,05

	31.12.2022	31.12.2021	Mutatie
TOTAAL PASSIVA	13.666.033.515,83	13.373.467.272,53	292.566.243,30
Eigen vermogen	2.146.215.183,32	2.223.108.904,56	-76.893.721,24
Kapitaal	133.065.125,00	133.065.125,00	0,00
Herwaarderingsmeerwaarden	3.207.464,59	3.207.464,59	0,00
Reserves	943.779.613,75	944.760.116,39	-980.502,64
Kapitaalsubsidies	1.066.162.979,98	1.142.076.198,58	-75.913.218,60
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	83.777.340,86	86.255.556,16	-2.478.215,30
Voorzieningen voor risico's en kosten	25.883.607,61	24.232.113,36	1.651.494,25
Uitgestelde belastingen	57.893.733,25	62.023.442,80	-4.129.709,55
Schulden	11.436.040.991,65	11.064.102.811,81	371.938.179,84
Schulden op meer dan één jaar	9.913.453.393,72	9.553.824.874,89	359.628.518,83
Schulden op ten hoogste één jaar	1.375.390.620,53	1.360.945.697,57	14.444.922,96
Overlopende rekeningen	147.196.977,40	149.332.239,35	-2.135.261,95

ACTIVA: 13.666.033.516 EUR

IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA: 23.632.093 EUR

De Vlaamse overheid zet sterk in op digitalisering. In boekjaar 2022 werd 5,2 miljoen euro geïnvesteerd in software. Het ging concreet over ontwikkelingen voor verschillende projecten zoals de projectsimulator, woningkenmerken, het centraal woningregister, casemanagement (technische dossiers en adviezen) en het centraal inschrijvingsregister.

Binnen de groep gebouwen van de materiële vaste activa waren er voor ca. 4,5 miljoen euro investeringen in woonunits. De VMSW stelt deze ter beschikking aan SHM's en woonmaatschappijen voor de tijdelijke opvang van ontheemden uit Oekraïne. Daarnaast werd er ook ca. 43.000 euro geïnvesteerd in het meubilair voor deze woonunits. Verder zijn er ook investeringen in hardware uitgevoerd voor ca. 168.000 euro door de aankoop van laptops.

In 2022 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: 1.500 EUR

De VMSW had sinds 1992 een deelneming in Domus Flandria. Eind december 2022 werd Domus Flandria vereffend en ontbonden omwille van beëindiging van de activiteiten. Hierdoor werd het netto-actief van de vennootschap, dat bestond uit kapitaal en reserves, uitgekeerd aan de aandeelhouders zoals bepaald in de statuten. Voor de VMSW betekende dit dat zij haar inbreng in het kapitaal (213.362 euro) terugkreeg en haar aandeel in de reserves als dividenden.

VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 13.131.308.224 EUR

Vorderingen op sociale woonactoren (incl. waardeverminderingen): 10.441.956.209 EUR

Het totaal uitstaand saldo aan vorderingen is in vergelijking met einde 2021 gestegen met 426,7 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.

Negatief saldo korte termijn rekening-courant: 596.183 euro

Op jaareinde 2022 vertoont de korte termijn rekening-courant van 3 maatschappijen een negatief saldo.

Hypothecaire vorderingen (incl. waardeverminderingen): 2.691.207.175 EUR

Het totaal uitstaand saldo aan hypothecaire vorderingen bedraagt 2.691,2 miljoen euro. Dit is inclusief ca. 2,6 miljoen euro aan waardeverminderingen voor dossiers in achterstand.

Het uitstaand saldo aan hypothecaire vorderingen is in vergelijking met einde 2021 gedaald met 263,1 miljoen euro. Dit is het effect van de overdracht op 01/01/2021 aan het Vlaams Woningfonds (VWF) van de nieuwe productie hypothecaire leningen. De historische portefeuille van de VMSW wordt op 01/01/2023 overgedragen. Qua aangroei behandelde de VMSW in 2022 enkel nog (weder)opnames op deze dossiers. Daarnaast waren er in 2022 opnieuw vervroegde terugbetalingen op dossiers.

Verder konden ontleners omwille van de energie-en coronacrisis betalingsuitstel krijgen van 6 maanden, met eventuele verlenging van 3 maanden mits voorlegging van bewijzen. Het coronabetalingsuitstel werd verleend tot juni 2022. Einde 2022 zijn er nog 76 dossiers met dit betalingsuitstel. Vanaf oktober 2022 was betalingsuitstel omwille van de energiecrisis mogelijk. In totaal werd er aan 253 dossiers betalingsuitstel verleend.

Vordering subsidies SSI/FFEU/SBR/SBE/SV: 138.278 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: -3.338.133 EUR

Fusie-SHM's kunnen een aanvraag indienen voor betoelaging van de eventuele nadelige financiële gevolgen van een herstructurering/fusie. Het vorderingensaldo is negatief omdat het ontvangen voorschot groter is dan de tot nu toe uitgekeerde betalingen. 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: 17.643 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.

Portefeuille subsidies voor huisvesting tijdelijk ontheemden: 79.959 euro

Door de grote stroom aan oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne, heeft de Vlaamse Regering twee financiële maatregelen genomen. Als eerste wordt er een subsidie voorzien voor de terugbetaling van kosten voor opknappwerken aan leegstaande sociale huurwoningen (in afwachting van sloop, renovatie of verkoop), woningen en collectieve voorzieningen om ze te laten beantwoorden aan de afwijkende minimale woningkwaliteitsnormen. Nadien is het de bedoeling dat ze verhuurd worden aan Oekraïense vluchtelingen. Daarnaast ontvangen de woonactoren een beheerpremie om de kosten van het beheer te dekken van woningen of collectieve voorzieningen die ze in huur nemen of om de verhuring te organiseren van sociale woningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop.

Vordering op Vlaanderen m.b.t. fonds (BOF-toelage): 763.167 EUR

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

Het ontvangen voorschot aan BOF-toelage voor 2022 is kleiner dan de toelage die nodig is om de fondsen resultaatmatig op nul te brengen. Hierdoor heeft de VMSW nog een vordering op Vlaanderen van 0,8 miljoen euro. Dit zal verrekenend worden met de uitbetaling van het voorschot aan BOF-toelage voor 2023.

VOORRADEN: 11.253.334 EUR

Deze rubriek bevat voornamelijk gronden.

De grootste post betreft het Rollend Grondfonds (10,8 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 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 2022 werden geen gronden uit het Rollend Grondfonds verkocht. Wel is er een waardevermindering geboekt op een grond. Op basis van een ruimtelijk uitvoeringsplan krijgt de grond een herbestemming van bouwgrond naar groen zone. Aangezien de waardedaling vaststaat, is de aanschaffingswaarde bijgesteld door een waardevermindering. De waardevermindering bedraagt 0,6 miljoen euro en wordt gedekt door de BOF-toelage. Deze kost is dus mee opgenomen in de afrekening van de BOF-toelage op jaareinde 2022.

In 2022 verkocht de VMSW een historische restgrond en werden er twee restgronden gratis overgedragen. Daarnaast werd er ook een grond sociale last verkocht voor 0,4 miljoen euro. De meerwaarde uit deze verkoop is terug te vinden in het bedrijfsresultaat.

GELDBELEGGINGEN: 233.000.000 EUR / LIQUIDE MIDDELEN: 205.511.138 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 voornamelijk termijnbeleggingen in Vlaams Papier bij de Vlaamse overheid omwille van het hoge rendement. Het zijn beleggingen op lange en korte termijn met de Vlaamse Gemeenschap als tegenpartij en conform de VCO-wetgeving.

De VMSW nam, overeenkomstig het decreet betreffende de optimalisatie van het beheer van financiële vaste activa, geen langlopende beleggingen op de markt op.

De liquide middelen bestaan uit de saldi aangehouden op bankrekeningen.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 61.327.226 EUR

De overlopende rekeningen van het actief bevatten enerzijds de verkregen opbrengsten die nog niet ontvangen zijn, maar wel betrekking hebben op boekjaar 2022. Prorata interesten van vorderingen op sociale woonactoren en hypothecaire ontleners samen met de prorata interesten op de beleggingen in Vlaams Papier behoren onder andere hiertoe. Anderzijds zijn er de over te dragen kosten die slaan op een volgende periode, bijvoorbeeld verzekeringen en softwarelicenties.

PASSIVA: 13.666.033.516 EUR

KAPITAAL: 133.065.125 EUR

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 133.065.125 euro.

In het kader van de 'fusie' naar Wonen in Vlaanderen, heeft het Vlaams Gewest de minderheidsaandeelhouders binnen de VMSW uitgekocht. In totaliteit heeft de VMSW 26.613.025 aandelen die elk een waarde hebben van 5 euro per aandeel.

De minderheidsaandeelhouders waren de 5 provincies: de provincie West-Vlaanderen, de provincie Oost-Vlaanderen, de provincie Antwerpen, de provincie Limburg en de provincie Vlaams-Brabant. Doordat het Vlaams Gewest de provincies heeft uitgekocht, hebben zij nu 100% van de aandelen of 26.613.025 aandelen.

HERWAARDERINGSMEERWAARDEN: 3.207.465 EUR

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

RESERVES EN RESULTAAT: 943.779.613 EUR

Het resultaat van het boekjaar 2022 bedraagt -980.503 euro. Het verlies wordt volledig uit de reserves genomen. Het resultaat van het Globaal Algemeen Fonds (GAF-fonds) bedraagt een winst van 1.344.497 euro. Het Bijzonder Overheidsfonds (BOF-fonds) eindigt met een verlies van -2.325.000 euro, wat te wijten is aan de opgelegde besparingen door de Vlaamse Regering. De resultatenrekening wordt besproken in punt 3.

KAPITAALSUBSIDIES: 1.066.162.980 EUR EN UITGESTELDE BELASTINGEN: 57.893.733 EUR

Sinds boekjaar 2016 ontvangt de VMSW geen kapitaalsubsidies meer voor de financiering van de sociale woonactoren. In punt 5 leest u hoe de financiering georganiseerd is. De kapitaalsubsidies voor de financieringssystemen werden tot 2016 geboekt tegen nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen. Deze worden verder afgeschreven over de looptijd van de onderliggende lening. Daarnaast ontving de VMSW in 2010 kapitaalsubsidies ter dekking van de investering voor de omvorming van 5 gewone woningen naar passiefwoningen in Wachtebeke. Ze worden afgeschreven volgens de levensduur van de woning. Onder de uitgestelde belastingen worden eveneens de latente belastingen weergegeven die van toepassing zijn op deze kapitaalsubsidies.

Nieuw in 2022 zijn de kapitaalsubsidies voor woonunits. Tegenover de investeringen in het kader van de woonunits voor de huisvesting van tijdelijk ontheemden staat een even groot bedrag aan kapitaalsubsidies (4,3 miljoen euro). Het aandeel van de uitgestelde belastingen (0,2 miljoen euro) werd afzonderlijk geboekt. Net zoals de andere kapitaalsubsidies en uitgestelde belastingen, worden deze afgeschreven over de looptijd van de investering (de economische levensduur van de woonunits en het meubilair).

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN: 25.883.608 EUR

De grootste post is de voorziening voor **kredietrisico**. Deze bedraagt 21 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 2022 wordt 1 miljoen euro toegevoegd.

De voorziening voor **niet-opgenomen vakantiedagen** voor 3,4 miljoen euro is een nieuwe provisie sinds boekjaar 2021. De provisie geeft de kost weer van een vakantiedag die of later wordt opgenomen of wordt uitbetaald mocht het personeelslid de organisatie verlaten. In 2022 is de provisie toegenomen met 0,5 miljoen euro.

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 **hypothecaire dossiers in achterstand** bedraagt 0,2 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: 11.288.844.014 EUR

Leningen bij kredietinstellingen: 4.172.767.041 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: 6.100.561.433 EUR

In 2022 leende de VMSW 800 miljoen euro bij het Vlaams Gewest tegen 0%. Er werd enerzijds 650 miljoen euro aan leningen opgenomen voor het financieringssysteem FS3. Anderzijds werd er voor het BSL-fonds 150 miljoen euro aan leningen opgenomen in het kader van de overdracht van de Vlaamse Woonlening.

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

Handelsschulden: 6.622.364 EUR

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

Schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten: 405.048 EUR

Dit gaat over het vervroegd vakantiegeld dat de VMSW-personeelsleden in januari 2023 ontvingen in het kader van de fusie naar Wonen in Vlaanderen. Het Vlaams Personeelsstatuut bepaalt namelijk dat de werkgever vervroegd vakantiegeld moet betalen bij beëindiging van de

tewerkstelling bij die werkgever. Door de fusie wordt het personeel van de VMSW overgeheveld naar Wonen in Vlaanderen. Het vervroegd vakantiegeld is in kost genomen op 2022 en is pas uitbetaald in 2023, waardoor op jaareinde 2022 een schuld aan het personeel genoteerd staat.

Saldi op rekening-courant korte en lange termijn: 737.050.806 EUR

Op de korte termijn rekening-courant staat 589,7 miljoen euro uit, wat ca. 48,1 miljoen euro minder is dan op jaareinde 2021. Dit komt grotendeels door de introductie van een nieuw type rekening-courant, namelijk de rekening-courant herinvesteringsverplichting waarnaar middelen werden overgemaakt. De gemiddelde interest voor de korte termijn rekening-courant was 0,211% voor 2022. De rekening-courant lange termijn is gestegen met 3,3 euro. Voor boekjaar 2023 staat 147,4 miljoen euro belegd bij de VMSW tegen 0,75%.

Saldi op rekening-courant herinvesteringsverplichting en rekening-courant herinvesteringsverplichting woonmaatschappijen: 41.473.437 EUR

Het besluit met betrekking tot de vorming van woonmaatschappijen voegt enkele bepalingen toe aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen (VCW) Wonen 2021. Nu is er duidelijker omschreven welke uitgaven verplichting via de VMSW moeten verlopen opdat ze aanzien worden als herinvestering. Enerzijds is er de gewone herinvesteringsverplichting, anderzijds is er de herinvesteringsverplichting in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. Om de opvolging hiervan te vergemakkelijken voor de maatschappijen, heeft de VMSW twee nieuwe types rekeningen-courant opgericht: de rekening-courant herinvesteringsverplichting en de rekening-courant herinvesteringsverplichting woonmaatschappijen.

Het saldo op de rekening-courant herinvesteringsverplichting bedraagt 41.473.437 euro op jaareinde 2022. Op dit type rekening-courant is dezelfde interest als op de korte termijn rekening-courant van toepassing. De rekening-courant herinvesteringsverplichting woonmaatschappijen heeft nog geen saldo op jaareinde.

Saldo op rekening-courant huurwaarborgen: 84.158.366 EUR

Op de rekeningen-courant huurwaarborgen staat 84,2 miljoen euro aan huurwaarborgen. Door de toetreding van een sociale huisvestingsmaatschappij in 2022, beheert de VMSW de huurwaarborgen voor 60 sociale huisvestingsmaatschappijen.

Fonds voor de financiering van de VMSW: 53.656.232 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 2022 ging het over 16,8 miljoen euro, met een index van 7,10%.

Hierna vindt u de situatie van het fonds:

FONDS VOOR DE FINANCIERING VAN DE VMSW			
Bewegingen uit:	2012 tot 2021	2022	Cumul
Som geïnde beheersvergoedingen	188.272.021,18	29.661.832,08	217.933.853,26
Afname uit het fonds	147.500.621,69	16.777.000,00	167.277.621,69
Saldo fonds	40.771.399,49	12.884.832,08	53.656.231,57

Premies Vlaams Klimaatfonds: 77.858.912 EUR

De VMSW is een doorgerechtigd 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 2022 werd niets aangerekend op dit fonds. Er zijn nog drie lopende dossiers.

Toe te wijzen subsidies woonunits: 1.137.145 EUR

De VMSW kan aan SHM's of WM's mobiele woonunits ter beschikking stellen voor de tijdelijke opvang van ontheemden uit Oekraïne of sociale huurders tijdens grondige renovatiewerken aan hun woning. Voor de aankoop van de units en bijkomende kosten is een totaal budget voorzien van 14,2 miljoen euro (BOF-middelen). In 2022 heeft de VMSW een toelage van 5,7 miljoen euro ontvangen. Voor het totale bedrag aan investeringen in 2022, namelijk 4,5 miljoen euro, zijn er kapitaalsubsidies en onttrekking aan uitgestelde belastingen geboekt. Daarnaast werd er een toelage (26.000 euro) in de bedrijfsopbrengsten geboekt voor bijkomende kosten zoals stockage- en beheerskosten. Hierdoor resteert er nog 1,1 miljoen euro aan subsidie die moet toegewezen worden aan toekomstige investeringen of kosten.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 147.196.977 EUR

Deze overlopende rekeningen bevatten enerzijds de toe te rekenen kosten die betrekking hebben op boekjaar 2022. Prorata interesten op leningen bij financiële instellingen, interesten op interestruilovereenkomsten en de prorata FS3-tussenkomst 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

	31.12.2022	31.12.2021	Mutatie
Bedrijfsresultaat	-15.661.404,17	-15.960.829,01	299.424,84
Financieel resultaat	10.321.394,67	8.380.515,25	1.940.879,42
Resultaat van het boekjaar vóór belastingen	-5.340.009,50	-7.580.313,76	2.240.304,26
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	4.354.506,86	4.483.988,32	-129.481,46
Belastingen op het resultaat	-60.000,00	-130.000,00	70.000,00
Regularisatie betaalde belastingen	65.000,00	130.879,40	-65.879,40
Resultaat van het boekjaar	-980.502,64	-3.095.446,04	2.114.943,40

Boekjaar 2022 sluit af met een verlies van -980.503 euro.

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

BEDRIJFSRESULTAAT

	31.12.2022	31.12.2021	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	20.024.950,28	18.889.242,93	1.135.707,35
Bedrijfskosten	-35.686.354,45	-34.850.071,94	-836.282,51
Bedrijfsresultaat	-15.661.404,17	-15.960.829,01	299.424,84

Het bedrijfsresultaat bedraagt -15,7 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 is er voornamelijk de besparingskost voor het beleid van 2,325 miljoen euro. Daarnaast zijn er nog enkele kleinere kosten van de Vlaamse Woonlening en de geboekte waardevermindering op de gronden van het Rollend Grondfonds voor 0,6 miljoen euro. Dit alles leidt tot een negatief bedrijfsresultaat van -3,04 miljoen euro. De kosten van de Vlaamse Woonlening en de geboekte waardevermindering op de gronden worden geneutraliseerd in het financieel resultaat door de BOF-toelage. Hierdoor vallen deze kosten binnen het bedrijfsresultaat niet op nul.

Het GAF vertoont eveneens een negatief bedrijfsresultaat van -15,7 miljoen euro.

Binnen de opbrengsten is er de verkoop van een grond sociale last, de geïndexeerde beheersvergoeding en verschillende toelagen die de VMSW mocht ontvangen in 2022. Langs de kostenzijde is er onder andere een stijging van 0,9 miljoen euro voor de bezoldigingen en sociale lasten, een toevoeging van 0,5 miljoen euro aan de provisie niet-opgenomen vakantiedagen en een voorraadswijziging m.b.t. de verkopen van gronden voor 0,3 miljoen euro.

FINANCIEEL RESULTAAT

	31.12.2022	31.12.2021	Mutatie
Financiële opbrengsten	350.864.977,80	344.948.106,18	5.916.871,62
Financiële kosten	-340.543.583,13	-336.567.590,93	-3.975.992,20
Financieel resultaat	10.321.394,67	8.380.515,25	1.940.879,42

Het financieel resultaat is 10,3 miljoen euro.

Het financieel resultaat uit de BOF-kredietverlening en de onttrekking aan de uitgestelde belastingen bedraagt nul door de BOF-toelage. Winsten worden namelijk afgeroomd en verliezen worden bijgepast.

Het financieel resultaat van GAF is 13,9 miljoen euro. Dankzij de beleggingen in Vlaams Papier bedragen de beleggingsopbrengsten 0,8 miljoen euro. Door de ontbinding en vereffening van Domus Flandria heeft de VMSW 0,7 miljoen euro aan dividend ontvangen. Desondanks kennen de interesten op de GAF-kredietverleningen een daling. Hiertegenover staat wel dat de kosten voor de aangegeven leningen en interestruilovereenkomsten eveneens dalen. Daarnaast zijn de interestlasten op de korte termijn rekening-courant gestegen met 1,2 miljoen euro omwille van een forse stijging in de rentevoeten in de laatste maanden van 2022.

IV. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Het te bestemmen verlies van -980.503 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 financieringsystemen). In dit fonds worden verliezen en tekorten bijgepast door het Vlaams Gewest en worden winsten en overschotten afgeroomd.
- het Globaal Autonoom 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:

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

Het resultaat van GAF bedraagt +1.344.497 euro.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van het resultaat van de twee fondsen voor 2022.

UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS					
		Resultaat 31.12.2021	Resultaat 31.12.2022	Voorschot BOF-toelage 2022	Afrekening BOF- toelage 2022 -> teveel ontvangen / schuld
Bijzonder Overheidsfonds (BOF) vóór toelage (na toelage is het resultaat = 0)	ALESH	-7.025.740,48	-6.380.698,04	-5.284.000,00	1.096.698,04
	Bijz. Soc. Len. (BSL)	21.987.394,23	21.111.961,46	21.415.000,00	303.038,54
	NFS1 HUUR	5.398.434,57	6.531.795,16	6.463.000,00	-68.795,16
	NFS2 HUUR	-1.166.223,65	-985.306,33	-986.000,00	-693,67
	FS3 HUUR	-20.695.542,92	-26.031.046,93	-27.304.000,00	-1.272.953,07
	FS3 bullets	187.158,96	168.512,64	194.000,00	25.487,36
	RGF	-333.468,07	-990.384,53	-310.000,00	680.384,53
	SOM BOF	-1.647.987,36	-6.575.166,57	-5.812.000,00	763.166,57
	Na toelage	0,00	0,00		
Beleidsbesparingen op BOF		-2.325.000,00	-2.325.000,00	SOM: -980.502,64	
Globaal Autonoom Fonds (GAF) na toelage BOF	VMSW excl. fondsen (GAF)	1.344.497,36	1.344.497,36	resultaat VMSW	

VI. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR HEBBEN PLAATS-GEVONDEN

Vanaf 1 januari 2023 zijn de VMSW en Wonen-Vlaanderen gefusioneerd tot het intern verzelfstandigd agentschap Wonen in Vlaanderen. De personeelsleden van de VMSW zijn overgeheveld naar Wonen in Vlaanderen. Ook een beperkt aantal vermogensbestanddelen zoals bepaalde software, hardware, kantoormeubilair, de bedrijfswagens en de provisie voor niet-opgenomen vakantiedagen worden op 01/01/2023 van de VMSW overgedragen aan Wonen in Vlaanderen. De VMSW blijft als rechtspersoon bestaan, met specifieke bevoegdheden, vnl. de financiering van woonactoren en het doorgeven van subsidies.

Daarnaast zijn op 1 januari 2023 het Vlaams Financieringsfonds en het Garantiefonds, aparte entiteiten waarvoor de VMSW de boekhouding voerde, geïntegreerd in de (rest)-VMSW. Verder wordt de portefeuille van de Vlaamse Woonlening eveneens op 1 januari 2023 overgedragen via partiële splitsing en overdracht. Aangezien dit alles plaatsvindt op 1 januari 2023, is hiervan nog geen impact zichtbaar in de cijfers van 31 december 2022.

VII. INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

Er worden geen noemenswaardige omstandigheden verwacht die de toekomstige evolutie van de vennootschap in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

VIII. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gezien de aard van de vennootschap wordt er niet aan onderzoek en ontwikkeling gedaan.

IX. HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

X. INDIEN OVERGEDRAGEN VERLIES: VERANTWOORDING VAN DE TOEPASSING WAARDERINGSREGELS IN DE VERONDERSTELLING VAN CONTINUÏTEIT

Er is geen overgedragen verlies.

XI. ALLE GEGEVENS DIE VOLGENS HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN DIENEN VOOR TE KOMEN

Het wetboek van Vennootschappen en Verenigingen bepaalt in art. 3:12, 5^c dat indien in de loop van het jaar kapitaal- of rentesubsidies betaald of toegekend werden door openbare besturen of instellingen, hiervan melding dient gemaakt te worden in de toelichting.

De VMSW ontvangt vanaf boekjaar 2016 geen kapitaalsubsidies meer. Dit kadert in een hervorming van de overheidsfinanciering. De financieringsystemen worden vanaf 2016 globaal opgevolgd in het Bijzonder Overheidsfonds. In dit fonds past Vlaanderen tekorten/verliezen bij in de vorm van een toelage. Overschotten/winsten worden afgeroomd.

Voor boekjaar 2022 werd de toelage om het verlies van het Bijzonder Overheidsfonds bij te passen berekend op 6.575.167 euro.

XII. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

In het verleden schreef het Vlaamse Gewest de VMSW een lijst van gedefinieerde financiële instrumenten voor die zij kon gebruiken voor haar beleggings- en schuldbeheer. Hierna hernieuwde de raad van bestuur van de VMSW jaarlijks deze lijst. Binnen de krijtlijnen bepaalt het interne thesauriecomité, gemachtigd door de raad van bestuur, de concrete beleggingsstrategieën en het schuldbeheer.

Beleggingsbeheer

Sinds 1 oktober 2018 volgt de VMSW de bepalingen rond beleggingsbeheer die zijn opgenomen in het decreet van 18 mei 2018 betreffende de

optimalisatie van het beheer van financiële activa van Vlaamse overheidsentiteiten en het besluit van 20 juli 2018 van de Vlaamse Regering houdende de uitvoering van het decreet van 18 mei 2018 betreffende de optimalisatie van het beheer van financiële activa van Vlaamse overheidsentiteiten. Dit decreet heeft een impact op het beleggingsbeheer van de VMSW.

- Langetermijnbeleggingen (looptijd langer dan 12 maanden) kunnen enkel in financiële instrumenten die zijn uitgegeven door Vlaanderen of een Vlaamse overheidsentiteit met lange termijnrating van minimaal A- of A3.
- Kortetermijnbeleggingen kunnen nog op de financiële markt indien aan het 'comply or explain'-principe is voldaan. Hierbij moet aangetoond worden dat (1) aan de ratingvereiste (de rating op korte termijn van de emittent van het financieel instrument is minimaal A-2, F2 of P-2) is voldaan en (2) het rendement hoger is dan een gelijkaardig product bij Vlaanderen met dezelfde of kortere looptijd en type rentevoet.

Vlaanderen zorgt hierbij voor een gepast marktconform aanbod aan financiële instrumenten.

Vanaf 1 januari 2020 gelden de bepalingen rond beleggingsbeheer uit het decreet van 29 maart 2019 houdende de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën en het besluit van 17 mei 2019 van de Vlaamse Regering ter uitvoering van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het decreet van 18 mei 2018 betreffende de optimalisatie van het beheer van financiële activa van Vlaamse overheidsentiteiten en vervangen dit decreet.

Binnen het interne thesauriecomité werd een lijst met gedefinieerde financiële instrumenten vastgelegd die van toepassing is op alle middelen die door de VMSW worden beheerd.

Schuldbeheer

De VMSW maakt op korte en lange termijn vooruitzichten om liquiditeitsproblemen tijdig te kunnen aanpakken.

Op 31 december 2022 had meer dan 95% van de uitstaande schulden een vaste rentevoet. Voor bijna alle uitstaande schulden met een variabele rentevoet heeft de VMSW in het verleden een interstruifovereenkomst afgesloten.

De VMSW kreeg in het verleden op haar aangegane schuld bij banken, verzekeraars en Europese instellingen 90 of 100% gewestwaarborg. Dit zorgde voor voldoende interesse bij kredietverstrekkers en verminderde het liquiditeitsrisico voor de VMSW. Sinds midden 2015 financiert de VMSW zich rechtstreeks bij Vlaanderen. Momenteel hebben deze kredieten een interestvoet van 0%.

2. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	20/28	23.633.593,39	19.538.994,07
Oprichtingskosten	20		
Immateriële vaste activa	21	8.540.276,56	8.147.656,44
Materiële vaste activa	22/27	15.091.816,83	11.170.827,38
Terreinen en gebouwen	22	9.834.293,24	5.927.462,20
Installaties, machines en uitrusting	23	332.602,42	345.940,47
Meubilair en rollend materieel	24	81.356,63	53.860,17
Overige materiële vaste activa	26	4.843.564,54	4.843.564,54
Financiële vaste activa	28	1.500,00	220.510,25
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3		213.362,25
Deelnemingen	282		213.362,25
Andere financiële vaste activa	284/8	1.500,00	7.148,00
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	1.500,00	7.148,00
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	13.642.399.922,44	13.353.928.278,46
Vorderingen op meer dan één jaar	29	12.546.084.918,82	12.431.114.631,01
Overige vorderingen	291	12.546.084.918,82	12.431.114.631,01
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	11.253.333,98	12.110.761,32
Vorraden	30/36	11.253.333,98	12.110.761,32
Handelsgoederen	34	13.731,45	15.864,77
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	11.239.602,53	12.094.896,55
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	585.223.305,16	499.600.108,34
Handelsvorderingen	40	44.340,11	16.286,72
Overige vorderingen	41	585.178.965,05	499.583.821,62
Geldbeleggingen	50/53	233.000.000,00	33.000.000,00
Overige beleggingen	51/53	233.000.000,00	33.000.000,00
Liquide middelen	54/58	205.511.138,48	323.840.514,84
Overlopende rekeningen	490/1	61.327.226,00	54.262.262,95
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	13.666.033.515,83	13.373.467.272,53

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	10/15	2.146.215.183,32	2.223.108.904,56
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	943.779.613,75	944.760.116,39
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	889.915.992,66	890.896.495,30
Overgedragen winst (verlies)	14		
Kapitaalsubsidies	15	1.066.162.979,98	1.142.076.198,58
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	83.777.340,86	86.255.556,16
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	25.883.607,61	24.232.113,36
Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	691.241,93	701.319,86
Overige risico's en kosten	164/5	25.192.365,68	23.530.793,50
Uitgestelde belastingen	168	57.893.733,25	62.023.442,80
SCHULDEN	17/49	11.436.040.991,65	11.064.102.811,81
Schulden op meer dan één jaar	17	9.913.453.393,72	9.553.824.874,89
Financiële schulden	170/4	9.787.821.591,17	9.473.341.963,23
Kredietinstellingen	173	3.902.285.189,12	4.172.780.529,78
Overige leningen	174	5.885.536.402,05	5.300.561.433,45
Overige schulden	178/9	125.631.802,55	80.482.911,66
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	1.375.390.620,53	1.360.945.697,57
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	485.506.882,36	455.935.862,28
Financiële schulden	43		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	6.622.363,98	3.495.962,21
Leveranciers	440/4	6.622.363,98	3.495.962,21
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	400.136,13	1.239.728,06
Belastingen	450/3	-4.912,03	
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	405.048,16	1.239.728,06
Overige schulden	47/48	882.861.238,06	900.274.145,02
Overlopende rekeningen	492/3	147.196.977,40	149.332.239,35
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	13.666.033.515,83	13.373.467.272,53

3. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	20.024.950,28	18.889.242,93
Omzet	70	18.534.307,96	17.015.050,80
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	71		
Andere bedrijfsopbrengsten	74	1.489.300,82	1.838.929,74
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	1.341,50	35.262,39
BEDRIJFSKOSTEN			
Bedrijfskosten	60/66A	35.686.354,45	34.850.071,94
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	301.459,24	815,43
Aankopen	600/8		
Afname (toename) van de voorraad	609	301.459,24	815,43
Diensten en diverse goederen	61	5.190.189,84	4.785.679,67
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	20.344.625,66	19.408.665,83
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	5.552.962,79	5.030.580,07
Uitvoering en op handelsvorderingen: Toevoegingen (terugnemingen)	631/4	555.968,10	
Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen)	635/8	673.811,51	-266.666,22
Andere bedrijfskosten	640/8	3.067.040,83	2.748.139,59
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	296,48	3.142.857,57
BEDRIJFSWINST (VERLIES)	9901	-15.661.404,17	-15.960.829,01
FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Financiële opbrengsten	75/76B	350.864.977,80	344.948.106,18
Recurrente financiële opbrengsten	75	350.864.977,80	344.948.106,18
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	735.548,30	10.215,98
Opbrengsten uit vlottende activa	751	235.557.626,11	233.145.389,47
Andere financiële opbrengsten	752/9	114.571.803,39	111.792.500,73
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
FINANCIËLE KOSTEN			
Financiële kosten	65/66B	340.543.583,13	336.567.590,93
Recurrente financiële kosten	65	340.543.583,13	336.567.590,93
Kosten van schulden	650	310.850.024,16	307.176.759,85
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	651	823.864,07	475.854,91
Andere financiële kosten	652/9	28.869.694,90	28.914.976,17
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING	9903	-5.340.009,50	-7.580.313,76
ONTTREKKINGEN AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN	780	4.354.506,86	4.483.988,32
OVERBOEKINGEN NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN	680		

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			
Belastingen op het resultaat	67/77	-5.000,00	-879,40
Belastingen	670/3	60.000,00	130.000,00
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77	65.000,00	130.879,40
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	9904	-980.502,64	-3.095.446,04
ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES	789		
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES	689		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	9905	-980.502,64	-3.095.446,04

4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst-(verlies)saldo	9906	-980.502,64	-3.095.446,04
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	-980.502,64	-3.095.446,04
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	980.502,64	3.095.446,04
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791		
Aan de reserves	792	980.502,64	3.095.446,04
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	16.379.405,94
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	5.202.910,69
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	657.377,38
Per einde van het boekjaar	8052	20.924.939,25
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)		
Per einde van het vorige boekjaar	8122P	8.231.749,50
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Geboekt	8072	4.810.290,57
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	657.377,38
Per einde van het boekjaar	8122	12.384.662,69
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	211	8.540.276,56

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	955.761,22
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	4.452.683,47	8162	168.011,88
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		8172	147.373,10
Overboeking van een post naar een andere	8181		8182	
Per einde van het boekjaar	8191	17.681.617,53	8192	976.400,00
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	10.508.936,45	8322P	609.820,75
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8271	545.852,43	8272	181.349,93
Teruggenomen	8281		8282	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		8302	147.373,10
Per einde van het boekjaar	8321	11.054.788,88	8322	643.797,58
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(22)	9.834.293,24	(23)	332.602,42

	Codes	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Codes	Overige materiële vaste activa (post 26)
Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar	8193P	192.458,05	8195P	5.143.564,54
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	43.262,80	8165	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	359,37	8175	
Overboeking van een post naar een andere	8183		8185	
Per einde van het boekjaar	8193	235.361,48	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	138.597,88	8325P	300.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8273	15.469,86	8275	
Teruggenomen	8283		8285	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	62,89	8305	
Per einde van het boekjaar	8323	154.004,85	8325	300.000,00
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(24)	81.356,63	(26)	4.843.564,54

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Ondernemingen met deelnemings-verhouding (post 282)	Codes	Andere ondernemingen - vorderingen (post 284)
1. Deelnemingen en aandelen				
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	213.362,25	8373	
Per einde van het boekjaar	8392		8393	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(282)		(284)	
2. Vorderingen				
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar				
	283P		285/8P	7.148,00
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Toevoegingen	8582		8583	
Terugbetalingen	8583		8593	5.648,00
Overige mutaties			8633	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(283)		(285/8)	1.500,00

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
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684		25.500.000,00
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	5.000.000,00	7.500.000,00
Met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:			
Hoogstens één maand	8686	5.000.000,00	5.000.000,00
Meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687		
Meer dan één jaar	8688		2.500.000,00
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	228.000.000,00	

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Verkregen interesten leningen aan sociale woonactoren	54.018.795,04
Verkregen interesten hypothecaire vorderingen	1.788.295,40
Verkregen marge op FS3-leningen	4.730.494,93

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

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	3.380.492,02
Voorziening voor hangende geschillen	615.637,02
Voorziening voor kredietrisico	20.953.091,64

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	485.506.882,36	8802	1.996.368.042,55	8803	7.791.453.548,62
Kredietinstellingen	8841	270.481.850,96	8842	1.116.274.548,34	8843	2.786.010.640,78
Overige leningen	8851	215.025.031,40	8852	880.093.494,21	8853	5.005.442.907,84
Overige schulden	8901		8902		8903	125.631.802,55
Totaal	(42)	485.506.882,36	8912	1.996.368.042,55	8913	7.917.085.351,17

Gewaarborgde schulden	Boekjaar
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	
Financiële schulden	8921
Kredietinstellingen	8961
Totaal	9061
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022
Belastingen	9032
Totaal	9062

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
	405.048,16

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Toe te rekenen interesten leningen	81.362.447,04
Toe te rekenen kosten interestruilovereenkomsten	880.056,01
Over te dragen opbrengsten wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging	2.134.608,20
Toe te rekenen tussenkomst FS3	62.657.766,55

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie/geografische markt			
Andere bedrijfsopbrengsten	740	673.569,56	930.889,53
Exploitatiesubsidies			
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	233	240
Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	208,6	215,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	303.863	326.340
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	13.181.895,18	12.705.934,81
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	1.944.454,43	1.867.222,92
Andere personeelskosten	623	860.655,46	691.337,91
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	4.357.620,59	4.144.170,19
Voorzieningen voor pensioenen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	603.792,00	
Teruggenomen	9111	47.823,90	
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	968.133,33	178.575,05
Bestedingen en terugnemingen	9116	294.321,82	445.241,27
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	79.816,53	81.599,78
Andere	641/8	2.987.224,30	2.666.539,81
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	80.184.367,56	82.568.427,53
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Toelage Vlaanderen met betrekking tot verlieslatende fondsen		34.387.435,83	29.220.975,00
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Waardevermindering op vlottende activa			
Geboekt	6510	958.264,94	817.278,33
Teruggenomen	6511	134.400,87	341.423,42
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter:			
Toevoegingen	6560	977.682,74	1.192.615,94
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655		0,01
Bank- en girokosten		12.160,42	40.968,55
Kwijtscheldingen hypothecaire vorderingen		-7.002,40	61.060,24
Kosten hypothecaire vorderingen (o.a. procedurekosten)		74.584,88	54.219,57
Toelage Vlaanderen m.b.t. winstgevende fondsen		27.812.269,26	27.572.987,76
Verwijlinteressen			1.221,46

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN			
	76	1.341,50	35.262,39
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten			
	(76A)	1.341,50	35.262,39
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
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	1.341,50	4.912,39
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	296,48	3.142.857,57
Niet-recurrente bedrijfskosten			
	(66A)	296,48	3.142.857,57
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	296,48	
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7		301.027,10

BELASTINGEN EN TAKSEN

	Codes	Boekjaar
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT		
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	60.000,00
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	60.000,00
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	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	797.316,95	880.475,60
Door de onderneming	9146	4.754.367,15	5.124.619,19
Ingehouden bedragen ten laste van derden als:			
Bedrijfsvoorheffing	9147	4.229.686,19	3.585.306,67
Roerende voorheffing	9148		

BETREKKINGEN MET VERBODEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	9252		213.362,25
Deelnemingen	9262		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	62.419,95
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	
MET DE COMMISSARIS(S) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBODEN IS (ZIJN)		
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	30.453,50

6. SOCIALE BALANS

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	163,2	63,1	100,1
Deeltijds	1002	69,1	16,0	53,1
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	205,9	70,7	135,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	241.251	96.676	144.575
Deeltijds	1012	62.612	11.191	51.421
Totaal	1013	303.863	107.867	195.996
Personeelskosten				
Voltijds	1021	11.231.860,57	4.342.132,53	6.889.728,04
Deeltijds	1022	4.755.144,50	1.101.365,26	3.653.779,24
Totaal	1023	15.987.005,07	5.443.497,79	10.543.507,28

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers (VTE)				
	1003	215,8	74,8	141,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
	1013	326.340	118.582	207.758
Personeelskosten				
	1023	15.264.495,64	5.244.836,78	10.019.658,86

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister				
	105	168	65	208,6
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	160	63	198,9
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	5	1	5,8
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113	3	1	3,9
Volgens het geslacht				
Mannen	120	65	14	70,7
Lager onderwijs	1200			
Secundair onderwijs	1201	19	2	19,6
Hoger niet-universitair onderwijs	1202	7	4	8,6
Universitair onderwijs	1203	39	8	42,5
Vrouwen	121	103	51	137,9
Lager onderwijs	1210	1	2	2,6
Secundair onderwijs	1211	43	21	58,3
Hoger niet-universitair onderwijs	1212	13	11	18,9
Universitair onderwijs	1213	46	17	58,1
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	4	1	4,6
Bedienden	134	164	64	204,0
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	12	1	12,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	210	7	1	7,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	211	3		3,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	212			
Vervangingsovereenkomst	213	2		2,0

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	14	6	16,1
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	310	11	6	13,1
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	311	3		3,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	312			
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340	2	2	3,0
Brugpensioen	341			
Afdanking	342	1		1,0
Andere reden	343	11	4	12,1
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	73	5811	143
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	762	5812	1.413
Nettokosten voor de onderneming	5803	91.405,01	5813	125.124,39
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	91.405,01	58131	125.124,39

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Aantal betrokken werknemers	5821	12	5831	21
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	42	5832	88
Kosten voor de onderneming	5823	3.795,02	5833	9.556,22

7. WAARDERINGSREGELS

ACTIEF

VASTE ACTIVA

- Elk vast actiefbestanddeel wordt opgenomen in de boekhouding tegen aanschaffingswaarde inclusief kosten (aankoopkosten, niet-afrekbare 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:
 - Terreinen en gebouwen
 - Installaties, machines en uitrusting
 - Meubilair en rollend materiaal
 - Vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht
 - Overige materiële vaste activa
 - 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:
 - de capaciteit te verhogen en/of
 - de technische mogelijkheden te verbeteren en/of
 - de oorspronkelijke geschatte levensduur te verlengen en/of
 - 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 vervalddag, 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 rentever schillen tussen de theoretisch aangegane 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 tental.
- **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: $(\text{jaarbasis} \text{ à } 100\% + \text{haard/standplaatstoelage} \text{ à } 100\%) / 260 * \text{aantal over te dragen vakantiedagen} * \text{index}) * (1 + \text{patronale bijdrage en bijdrage Pool der Parastatalen})$. Deze provisie wordt bij aanvang enkel bedrijfseconomisch geboekt en heeft dus geen budgettaire effect. De bewegingen in de jaren erna (aan groei 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 2022

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 twintig 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 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 13.666.033.515,83 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 980.502,64.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, 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 misleitend 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 2023

RSM InterAudit BV
Commissaris,
vertegenwoordigd door
Karine Morris,
Vennoot

NOTITIES
