

JAAARREKENING

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN

2024



Vlaanderen
is sociaal wonen

1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2024 - FINANCIËEL GEDEELTE

I. INLEIDING

De jaarrekening is opgesteld conform het model opgelegd door de balanscentrale van de Nationale Bank van België. Deze balans wordt opgemaakt na resultaatsbestemming.

Het jaarverslag wordt opgesteld conform de bepalingen van artikel 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen van 23 maart 2019.

De opdrachten van de VMSW zijn:

- De ondersteuning van de sociale woonactoren op financieel en ICT-vlak bij de realisatie en het beheer van sociale woonprojecten;
- Het verstrekken van leningen en subsidies aan de sociale woonactoren;
- Het beheer van de financiële middelen van de woonmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking;
- Het aanleggen van wooninfrastructuur.

II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2024 vergeleken met 31 december 2023.

	31.12.2024	31.12.2023	Beweging
TOTAAL ACTIVA	11.872.800.967	11.444.756.186	428.044.781
Vaste activa	50.228.290	47.416.600	2.811.690
Immateriële vaste activa	6.418.067	6.326.044	92.023
Materiële vaste activa	43.784.414	41.063.247	2.721.167
Financiële vaste activa	25.809	27.309	1.500
Flottende activa	11.822.572.677	11.397.339.587	425.233.091
Vorderingen op meer dan één jaar	10.808.122.976	10.426.125.011	381.997.965
Vorraden	6.651.808	8.212.892	-1.561.804
Vorderingen op ten hoogste één jaar	459.590.420	435.658.846	23.931.574
Geldbeleggingen	321.500.000	290.000.000	31.500.000
Liquide middelen	151.949.483	169.962.602	-18.013.119
Overlopende rekeningen	74.757.990	67.380.236	7.377.754

	31.12.2024	31.12.2023	Beweging
TOTAAL PASSIVA	11.872.800.967	11.444.756.186	428.044.781
Eigen vermogen	1.877.325.182	1.946.594.939	-69.269.757
Kapitaal	123.643.247	123.643.247	0
Herwaarderingsmeerwaarden	3.207.465	3.207.465	0
Reserves	869.627.232	874.124.270	-4.497.038
Kapitaalsubsidies	880.847.238	945.619.957	-64.772.719
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	69.897.865	72.579.446	-2.681.581
Voorzieningen voor risico's en kosten	22.732.018	22.222.719	-509.299
Uitgestelde belastingen	47.165.847	50.356.727	-3.190.880
Schulden	9.925.577.920	9.425.581.802	499.996.119
Schulden op meer dan één jaar	8.740.249.580	8.166.104.515	574.145.065
Schulden op ten hoogste één jaar	1.051.741.344	1.130.546.439	-78.805.094
Overlopende rekeningen	133.586.996	128.930.848	4.656.148

ACTIVA: 11.872.800.967 EUR

IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA: 50.202.481 EUR

De VMSW stelt mobiele woonunits ter beschikking aan woonmaatschappijen (afgekort: wm'en) voor de tijdelijke opvang van ontheemden uit Oekraïne. Nadien kunnen de units gebruikt worden door de woonactoren om het renovatievolume binnen de sector te boosten. De woonunits worden in dat geval ingezet voor de tijdelijke herhuisvesting van sociale huurders tijdens grondige renovatiewerken van hun woonst. In 2024 werd er voor ca. 3,6 miljoen euro geïnvesteerd in de units zelf en 0,9 miljoen euro in het bijhorend meubilair voor deze woonunits.

Daarnaast zet de Vlaamse overheid in op digitalisering. In boekjaar 2024 werd 3,9 miljoen euro geïnvesteerd in software. Dit heeft betrekking op verschillende tools of projecten zoals het centraal woningregister, woningkenmerken, geconventioneerde verhuur of het projectportaal.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA: 25.809 EUR

De VMSW had in het verleden een arbeidsongevallenverzekering bij Ethias Gemeen Recht. Omwille van een overdracht van activiteiten en verandering van vennootschapsvorm, is de VMSW coöperant lid geworden van EthiasCo met drie deelnemingen voor 25.809 euro. Op basis van de geldende regelgeving (VCO) mag VMSW dergelijke deelneming niet hebben. Daarom heeft de VMSW een aanvraag tot uittreden gericht aan EthiasCo. Dit zal door de raad van bestuur van EthiasCo opgepikt worden in 2025 bij vaststelling van de rekeningen van 2024.

VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 11.267.713.396 EUR

Vorderingen op sociale woonactoren (incl. waardeverminderingen): 11.231.836.208 EUR

Het totaal uitstaand saldo aan vorderingen is in vergelijking met einde 2023 gestegen met 405,1 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.

Vordering subsidies SSI/FFEU/SBE/SV: -9.752.504 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. Het saldo is negatief omwille van een ontvangen voorschot.

Vordering fusiepremies voor shm's/wm'en: -2.230.233 EUR

Tot einde 2022 konden fusie-shm's een aanvraag indienen voor betoelaging van eventuele nadelige financiële gevolgen van een herstructurering/fusie. Sinds 2023 kan deze subsidie ook aangewend worden voor de fusies in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. Het vorderingensaldo is negatief omdat het ontvangen voorschot groter is dan de tot nu toe uitgekeerde betalingen.

Portefeuille voor onderzoek naar buitenlandse eigendommen: 68.516 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. De VMSW heeft een vordering op Vlaanderen, dat in de toekomst afgerekend zal worden.

Portefeuille subsidies voor huisvesting tijdelijk ontheemden: -808 EUR

Door de grote stroom aan oorlogsvluchtelingen uit Oekraïne, heeft de Vlaamse Regering financiële maatregelen genomen. Enerzijds wordt er een subsidie voorzien voor de terugbetaling van kosten voor opknapwerken aan leegstaande sociale huurwoningen (in afwachting van sloop, renovatie of verkoop) 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. Anderzijds 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. Het vorderingensaldo is negatief omdat het ontvangen voorschot groter is dan de tot nu toe uitgekeerde betalingen.

Portefeuille subsidies geconventioneerde verhuur: 5.084 EUR

Om de druk op de volledige woonmarkt te verlichten, moet het aanbod aan sociale en betaalbare private huurwoningen omhoog. De Vlaamse Regering heeft daarom besloten om een extra stimulans uit te werken. Via een subsidie worden private initiatiefnemers en woonmaatschappijen financieel gemotiveerd om woonprojecten met geconventioneerde (en sociale) huurwoningen te realiseren.

Bij de verhuur van deze woningen zal de private initiatiefnemer subsidies ontvangen voor de realisatie van de sociale en geconventioneerde woningen. Wanneer de woonmaatschappij geconventioneerde woningen realiseert, zal deze bij de verhuring hiervan subsidies ontvangen voor de realisatie van deze woningen. De subsidies werden voor het eerst in 2024 verstrekt. De VMSW heeft hierbij een vordering op Vlaanderen omdat het ontvangen voorschot kleiner was dan het bedrag aan uitbetaalde subsidies.

Subsidie PPS-tussenkost Garantiefonds: 0 EUR

In het kader van het subsidiesysteem van de PPS-tussenkost (publiek-private samenwerking), betaalt de VMSW maandelijks PPS-tussenkosten uit aan de lokale huisvestingsinstanties. De VMSW heeft dit in 2024 voorgefinancierd en dit tijdens het boekjaar teruggevorderd waardoor het saldo op jaareinde 2024 nul bedraagt.

VOORRADEN: 6.651.808 EUR

Deze rubriek bevat voornamelijk gronden.

De gronden van het Rollend Grondfonds (6,2 miljoen euro) vormen de grootste post. 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 2024 werd er een grond verkocht voor 1.053.831 euro. De meerwaarde hiervan is terug te vinden in het bedrijfsresultaat. Verder is er ook een waardevermindering op een grond geboekt. Dit was nodig omdat de Vlaamse Regering definitief beslist heeft dat de grond onbebouwbaar is. Na de reeds geboekte waardevermindering in 2023 op deze grond, is er nog een bijkomende waardevermindering van 0,5 miljoen euro geboekt om de aanschaffingswaarde bij te stellen. De waardevermindering wordt gedekt door de BOF-toelage.

Binnen de gronden Sociale Last (0,5 miljoen euro) is er geen beweging gebeurd. De VMSW heeft nog steeds op twee locaties gronden in eigendom.

In boekjaar 2024 zijn er 9 restgronden verkocht en werd er 1 openbare domein kosteloos overgedragen aan de gemeente. De restgronden werden verkocht voor 32.149 euro en de meerwaarde hiervan is terug te vinden in het bedrijfsresultaat.

GELDBELEGGINGEN: 321.500.000 EUR / LIQUIDE MIDDELEN: 151.949.483 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.

De **geldbeleggingen** bevatten hoofdzakelijk termijnbeleggingen in Vlaams Papier bij de Vlaamse overheid. 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: 74.757.990 EUR

De overlopende rekeningen van het actief bevatten de verkregen opbrengsten die nog niet ontvangen zijn, maar wel betrekking hebben op boekjaar 2024. De prorata interesten van vorderingen op sociale woonactoren samen met de prorata interesten op de beleggingen in Vlaams Papier en de prorata van de beheersvergoeding marge behoren onder andere hiertoe.

PASSIVA: 11.872.800.967 EUR

KAPITAAL: 123.643.247 EUR

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 123.643.247 euro.

HERWAARDERINGSMEERWAARDEN: 3.207.465 EUR

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

RESERVES EN RESULTAAT: 869.627.232 EUR

Het resultaat van boekjaar 2024 bedraagt -4.497.038 euro. Het verlies wordt volledig uit de beschikbare reserves genomen. Het resultaat van het Globaal Algemeen Fonds (GAF-fonds) bedraagt een winst van 11.444.034 euro. Het Bijzonder Overheidsfonds (BOF-fonds) eindigt met een verlies van -15.941.073 euro. Dit kan enerzijds samengesteld worden uit een verlies binnen het FS3-fonds dat sinds boekjaar 2023 niet meer volledig bijgepast wordt door de BOF-toelage en anderzijds uit een winst van de woonunits dat niet afgeroomd wordt door de BOF-toelage. De resultatenrekening en de samenstelling van het resultaat worden in punt 1.II besproken.

KAPITAALSUBSIDIES: 880.847.238 EUR / UITGESTELDE BELASTINGEN: 47.165.847 EUR

Sinds boekjaar 2016 ontvangt de VMSW geen kapitaalsubsidies meer voor de financiering van de sociale woonactoren. In punt 1.V 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 woningen. Onder de uitgestelde belastingen worden eveneens de latente belastingen weergegeven die van toepassing zijn op deze kapitaalsubsidies.

Nieuw sinds 2022 zijn de kapitaalsubsidies voor de investeringen in woonunits en het bijhorend meubilair voor deze woonunits. Tegenover de gedane investeringen in 2024 voor de mobiele woonunits en het meubilair is een even groot bedrag aan kapitaalsubsidies (4,3 miljoen euro) bijgeboekt. Het aandeel van de uitgestelde belastingen (0,2 miljoen euro) is apart geboekt. Net zoals de andere kapitaalsubsidies en uitgestelde belastingen, worden deze afgeschreven over de looptijd van de onderliggende investering (de economische levensduur van de woonunits en het meubilair). Op deze manier sluiten de kosten van de afschrijvingen en de opbrengsten van de jaarlijkse in resultaatneming van de kapitaalsubsidies op elkaar aan.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN: 22.732.018 EUR

De grootste post is de voorziening voor kredietrisico. Deze bedraagt 22,2 miljoen euro. De berekening houdt rekening met de aard van de kredietnemers en de verrichtingen. De VMSW moet bijvoorbeeld een blijvende ondersteuning bieden aan woonmaatschappijen, ook wanneer ze het financieel moeilijk krijgen. Voor 2024 is 0,7 miljoen euro aan de provisie toegevoegd.

De voorziening voor grote onderhouds- en herstellingswerken aan het verhuurde patrimonium in Wachtebeke bedraagt 0 euro. Omdat het patrimonium eind januari 2025 overgedragen is, is de aangelegde provisie teruggedragen.

De voorziening voor hangende geschillen bedraagt 0,5 miljoen euro. Dit betreft bouwgeschillen en geschillen over infrastructuurwerken. Op basis van een opvolgingslijst van de juridische dienst wordt deze provisie periodiek aangepast.

SCHULDEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 9.791.990.924 EUR

Leningen bij kredietinstellingen: 2.584.708.282 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: 6.356.473.543 EUR

Voor de financiering van de gesubsidieerde financieringssystemen onder het BOF, neemt de VMSW sinds de opname in de consolidatiekring renteloze leningen op bij het Vlaams Gewest. In 2024 heeft de VMSW 925 miljoen euro aan leningen opgenomen bij Vlaanderen voor het financieringssysteem FS3.

De overige schulden aan het Vlaams Gewest (oude financieringssystemen, huursector) zijn aflopend.

Handelsschulden: 3.732.757 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: 592.812.983 EUR

Op de rekening-courant korte termijn staat 452,6 miljoen euro uit, wat ca. 57,6 miljoen euro minder is dan op jaareinde 2023. Gedurende 2024 werd er door de woonmaatschappijen minder doorgestort naar hun rekening-courant. In 2023 was er ook reeds een dalende trend

in de doorstortingen zichtbaar. Er zijn dalingen in drie belangrijke categorieën: huurdoorstortingen, verkopen huurwoningen en verkopen koopwoningen. De gemiddelde interest voor de rekening- courant korte termijn was 1,25% voor 2024. De rekening-courant lange termijn is gedaald met 18,4 miljoen euro. Voor boekjaar 2025 staat 140,2 miljoen euro belegd bij de VMSW tegen 1,75%.

Saldi op rekening-courant herinvesteringsverplichting en rekening-courant herinvesteringsverplichting woonmaatschappijen: 62.280.867 EUR

Op deze types rekeningen-courant worden de opbrengsten van verkopen van sociale huurwoningen gestort in afwachting van herinvestering van deze middelen. Door de invoering van deze 2 types rekeningen-courant wordt het transparanter voor de woonmaatschappijen om de herinvesteringsverplichting op te volgen.

Het saldo van de rekening-courant herinvesteringsverplichting bedraagt 60.898.765 euro op jaareinde 2024. Op dit type rekening-courant is dezelfde interest als op de rekening-courant korte termijn van toepassing. De rekening-courant herinvesteringsverplichting woonmaatschappijen heeft op jaareinde 2024 een saldo van 1.382.102 euro en is renteloos.

Saldo op rekeningen-courant huurwaarborgen: 99.658.130 EUR

Op de rekeningen-courant huurwaarborgen staat 99,7 miljoen euro aan huurwaarborgen. Het saldo is met ca. 8,3 miljoen euro gestegen tegenover boekjaar 2023. De saldstijging is enerzijds te verklaren doordat 2 woonmaatschappijen nieuwe huurwaarborgdossiers hebben geopend. Anderzijds is er een saldstijging bij een groot aantal maatschappijen. Einde 2024 zijn er 38 woonmaatschappijen die hun huurwaarborgen laten beheren door de VMSW.

Fonds voor de financiering van de VMSW: 27.677.411 EUR

Het fonds voor de financiering van de VMSW werd tot en met boekjaar 2022 gespijsd door verschillende types van beheersvergoedingen die de sociale woonactoren betaalden voor de dienstverlening van de VMSW. De VMSW mocht hier als beheersvergoeding jaarlijks een bedrag uithalen voor de financiering van haar werkingskosten. Naar aanleiding van de 'fusie' is de beheersvergoeding hervormd. Deze vergoeding bestaat vanaf nu enerzijds uit een forfaitaire basisbijdrage en anderzijds uit een marge op het openstaand kapitaal van de leningen. Beide beheersvergoedingen worden niet meer geïnd in het fonds voor de financiering van de VMSW. Ze worden rechtstreeks geboekt als financiële opbrengst van het GAF om vervolgens door te geven aan het BOF. De beheersvergoedingen maken bijgevolg deel uit van de BOF-toelageberekening.

Door de hervorming zal het fonds, behoudens nog enkele afrekeningen, geen inkomsten meer ontvangen. Het resterend saldo van het fonds zal integraal terugvloeien naar de sector. Dit gebeurt door een jaarlijkse teruggave in de vorm van een *ristorno* die berekend wordt op alle toewijzingen van FS3-leningen en alle betalingen op FS3-leningen. Op jaareinde 2024 is er zo 12,3 miljoen euro teruggegaan naar de sector.

Premies Vlaams Klimaatfonds: 35.264.138 EUR

De VMSW is een doorgeefluik 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 2024 werd niets aangerekend op dit fonds. Er zijn nog drie lopende dossiers.

Toe te wijzen subsidies woonunits: 3.535.331 EUR

De VMSW kan aan woonmaatschappijen mobiele woonunits ter beschikking stellen voor de tijdelijke opvang van ontheemden uit Oekraïne of sociale huurders tijdens grondige renovatiewerken aan hun woning. Einde 2024 heeft de VMSW in totaal 45,1 miljoen euro aan toelage ontvangen voor de aankoop van de units en bijkomende kosten. Tot einde 2023 werd al 34,2 miljoen euro daarvan toegewezen aan investeringen en kosten m.b.t. woonunits. Voor het totale bedrag aan investeringen in 2024, namelijk 4,5 miljoen euro, zijn er in datzelfde boekjaar kapitaalsubsidies en onttrekking aan uitgestelde belastingen geregistreerd. Daarnaast werd er een toelage (0,4 miljoen) in de bedrijfsopbrengsten geboekt voor bijkomende kosten zoals stockage- en beheerskosten.

Het bedrag aan ontvangen toelage waarvoor nog geen investeringen of kosten zijn gemaakt, staat genoteerd als nog toe te wijzen subsidie.

Subsidies innovatieve projecten: 15.071.934 EUR

De sociale huisvestingssector wil een voortrekkersrol spelen in duurzaam en toekomstgericht implementatie van duurzame materialen en/of bouwmethodieken die bijdragen aan de realisatie van de visie over duurzaam wonen in 2050. De VMSW heeft hiervoor middelen ontvangen van Vlaanderen en uitbetalingen uitgevoerd in 2024. Omdat nog niet alle ontvangen middelen werden uitbetaald aan de maatschappijen, heeft de VMSW een schuld aan Vlaanderen.

Schuld op Vlaanderen m.b.t. fonds (BOF-toelage): 9.072.049 EUR

In 2016 is de financieringswijze van de VMSW hervormd. U leest in punt 1V hoe de financiering georganiseerd is. De BOF-fondsen worden afgerekend met Vlaanderen. De afrekening is een bedrag in het voordeel van Vlaanderen van 9,1 miljoen euro.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 133.586.996 EUR

Deze overlopende rekeningen bevatten enerzijds de toe te rekenen kosten die betrekking hebben op boekjaar 2024. 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 boekjaar 2025 slaan zoals de prorata wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging van leningen in 2012.

III. RESULTATENREKENING

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

	31.12.2024	31.12.2023	Mutatie
Bedrijfsresultaat	-7.369.501	-11.034.108	3.664.608
Financieel resultaat	-545.893	3.431.333	-3.977.225
Resultaat van het boekjaar vóór belastingen	-7.915.393	-7.602.775	-312.618
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	3.418.355	3.432.010	-13.655
Belastingen op het resultaat	0	0	0
Regularisatie betaalde belastingen	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	-4.497.038	-4.170.766	-326.273
Waarvan GAF	11.444.034	14.154.234	-2.710.200
Waarvan BOF	-15.941.073	-18.325.000	2.383.927

Boekjaar 2024 sluit af met een verlies van -4.497.038 euro.

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

BEDRIJFSRESULTAAT

	31.12.2024	31.12.2023	Beweging
Bedrijfsopbrengsten	3.066.203	3.130.517	-64.314
Bedrijfskosten	-10.435.704	-14.164.625	3.728.922
Bedrijfsresultaat	-7.369.501	-11.034.108	3.664.608

Het bedrijfsresultaat bedraagt -7,4 miljoen euro voor boekjaar 2024. Het teken is negatief omdat de VMSW haar opbrengsten haalt uit de financiële opbrengsten om de werkingskosten te dekken.

Binnen het bedrijfsresultaat van BOF staan er langs kostenzijde de waardevermindering op een grond uit het Rollend Grondfonds, kosten in verband met de mobiele woonunits en een subsidie die doorgegeven wordt aan Vlabinvest. De kosten voor de woonunits worden wel geneutraliseerd binnen het bedrijfsresultaat doordat er in de bedrijfsopbrengsten een even grote toelage is geboekt. Verder staat er binnen de bedrijfsopbrengsten de verkoop van een grond van het Rollend Grondfonds en de opbrengsten uit de verhuring van de woonunits.

Alle kosten en opbrengsten, behalve de huuropbrengsten van de woonunits voor ca. 59.000 euro, worden in het financieel resultaat geneutraliseerd door de BOF-toelage.

Het GAF vertoont eveneens een negatief bedrijfsresultaat, namelijk -4,9 miljoen euro.

De bedrijfsopbrengsten van GAF bestaan uit de opbrengsten uit de verhuring van de woningen in Wachtebeke voor 1,4 miljoen euro, de ontvangen beheersvergoeding van Vlabinvest (12.000 euro), diverse terugvorderingen voor 149.000 euro en de verkopen van restgronden (32.000 euro). De bedrijfskosten van het GAF bestaan uit de voorraadwijziging van restgronden in voorraad (12.000 euro), diensten en diverse goederen voor 1,6 miljoen euro, afschrijvingen voor 4,4 miljoen euro, de fee huurwaarborgen voor 544.000 euro en kosten op de gronden en woningen (96.000 euro).

FINANCIEEL RESULTAAT

	31.12.2024	31.12.2023	Beweging
Financiële opbrengsten	329.061.584	305.670.115	23.391.469
Financiële kosten	-329.607.477	-302.238.783	-27.368.694
Financieel resultaat	-545.893	3.431.333	-3.977.225

Voor boekjaar 2024 is het financieel resultaat -0,6 miljoen euro.

Op jaareinde 2024 is het financieel resultaat van BOF een verlies van 16,9 miljoen euro. Sinds 2023 wordt het verlies binnen BOF, en meer specifiek binnen het FS3-fonds, door Vlaanderen bijgepast tot -16 miljoen euro.

Het financieel resultaat van GAF is een winst van 16,3 miljoen euro. De ontvangen interesten op de kredietverlening bedragen 29,4 miljoen euro. Daarnaast bedragen de beleggingsopbrengsten 10,5 miljoen euro. Hiertegenover staan de interestlasten op rekeningen-courant voor 12,6 miljoen euro. De betaalde interesten voor de aangeane leningen en interestruilovereenkomsten bedragen 10,7 miljoen euro.

IV. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

Het te bestemmen verlies van -4.497.038 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 werden verliezen en tekorten bijgepast door het Vlaams Gewest en worden winsten en overschotten afgeroomd. Vanaf 2023 past Vlaanderen het BOF-fonds (de huurfondsen) bij vanaf een verlies van -16 miljoen euro.
- **het Globaal Autonom 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 het GAF-fonds.

UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS			
		Resultaat 31.12.2024	Resultaat 31.12.2023
Bijzonder Overheidsfonds (BOF) Na BOF-toelage (Alesh, Bijzondere sociale leningen, NFS1 HUUR, NFS2 HUUR, FS3, FS3 Bullets, Rollend Grondfonds, Woonunits, Vlaams Financieringsfonds)	FS3 Huur	-16.000.000	-16.000.000
	Woonunits	58.927	0
	Beleidsbesparingen	0	-2.325.000
	RESULTAAT BOF	-15.941.073	-18.325.000
Globaal Autonom Fonds (GAF)	RESULTAAT GAF	11.444.034	14.154.234
VMSW	RESULTAAT VMSW: GAF + BOF	-4.497.038	-4.170.766

2. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	21/28	50.228.289,57	47.416.599,76
Oprichtingskosten	20		
Immateriële vaste activa	21	6.418.066,65	6.326.043,89
Materiële vaste activa	22/27	43.784.414,22	41.063.247,17
Terreinen en gebouwen	22	37.374.523,53	35.466.332,01
Installaties, machines en uitrusting	23	13.630,01	19.056,78
Meubilair en rollend materieel	24	1.552.696,14	734.293,84
Overige materiële vaste activa	26	4.843.564,54	4.843.564,54
Financiële vaste activa	28	25.808,70	27.308,70
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3		
Deelnemingen	282		
Andere financiële vaste activa	284/8	25.808,70	27.308,70
Aandelen	284	25.808,70	25.808,70
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8		1.500,00
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	11.822.572.677,44	11.397.339.586,59
Vorderingen op meer dan één jaar	29	10.808.122.976,24	10.426.125.010,98
Overige vorderingen	291	10.808.122.976,24	10.426.125.010,98
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	6.651.807,76	8.212.891,52
Voorraden	30/36	6.651.807,76	8.212.891,52
Handelsgoederen	34	1.428,10	13.685,97
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	6.650.379,66	8.199.205,55
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	459.590.419,61	435.658.845,76
Handelsvorderingen	40	3.979,36	2.348.762,78
Overige vorderingen	41	459.586.440,25	433.310.082,98
Geldbeleggingen	50/53	321.500.000,00	290.000.000,00
Overige beleggingen	51/53	321.500.000,00	290.000.000,00
Liquide middelen	54/58	151.949.483,49	169.962.602,26
Overlopende rekeningen	490/1	74.757.990,34	67.380.236,07
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	11.872.800.967,01	11.444.756.186,35

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	10/15	1.877.325.182,02	1.946.594.939,33
Inbreng	10/11	123.643.247,35	123.643.247,35
Kapitaal	10	123.643.247,35	123.643.247,35
Geplaatst kapitaal	100	123.643.247,35	123.643.247,35
Herwaarderingsmeerwaarden	12	3.207.464,59	3.207.464,59
Reserves	13	869.627.231,90	874.124.270,31
Onbeschikbare reserves	130/1	12.364.324,74	12.364.324,74
Wettelijke reserve	130	12.364.324,74	12.364.324,74
Belastingvrije reserves	132	40.557.108,59	40.557.108,59
Beschikbare reserves	133	816.705.798,57	821.202.836,98

Overgedragen winst (verlies)	14		
Kapitaalsubsidies	15	880.847.238,18	945.619.957,08
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	69.897.864,79	72.579.445,50
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	22.732.017,60	22.222.718,57
Grote herstellings- en onderhoudskosten	162		204.000,00
Overige risico's en kosten	164/5	22.732.017,60	22.018.718,57
Uitgestelde belastingen	168	47.165.847,19	50.356.726,93
SCHULDEN	17/49	9.925.577.920,20	9.425.581.801,52
Schulden op meer dan één jaar	17	8.740.249.580,21	8.166.104.515,48
Financiële schulden	170/4	8.578.310.583,62	8.016.181.825,39
Kredietinstellingen	173	2.424.156.243,58	2.584.708.282,35
Overige leningen	174	6.154.154.340,04	5.431.473.543,04
Overige schulden	178/9	161.938.996,59	149.922.690,09
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	1.051.741.344,34	1.130.546.438,52
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	362.871.241,77	328.962.377,92
Financiële schulden	43		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	3.732.757,41	2.048.558,69
Leveranciers	440/4	3.732.757,41	2.048.558,69
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45		
Belastingen	450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9		
Overige schulden	47/48	685.137.345,16	799.535.501,91
Overlopende rekeningen	492/3	133.586.995,65	128.930.847,52
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	11.872.800.967,01	11.444.756.186,35

3. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	3.066.202,89	3.130.508,89
Omzet	70	2.527.599,08	1.293.570,87
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	71		
Andere bedrijfsopbrengsten	74	538.603,81	1.701.704,06
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A		135.233,96
BEDRIJFSKOSTEN			
Bedrijfskosten	60/66A	10.435.703,52	14.164.617,20
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	1.065.185,87	38,46
Aankopen	600/8		
Afname (toename) van de voorraad	609	1.065.185,87	38,46
Diensten en diverse goederen	61	1.999.251,67	3.105.342,53
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62		4.408,16
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	5.648.277,85	4.666.874,16
Uitvoering en op handelsvorderingen: Toevoegingen (terugnemingen)	631/4	495.897,89	3.040.404,00
Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen)	635/8	-148.448,87	-641.872,32
Andere bedrijfskosten	640/8	1.375.539,11	3.989.410,37
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A		11,84
BEDRIJFSWINST (VERLIES)	9901	-7.369.500,63	-11.034.108,31
FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Financiële opbrengsten	75/76B	329.061.584,39	305.670.115,44
Recurrente financiële opbrengsten	75	329.061.584,39	305.670.115,44
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	600,60	546,00
Opbrengsten uit vlottende activa	751	244.850.299,95	223.657.151,39
Andere financiële opbrengsten	752/9	84.210.683,84	82.012.418,05
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
FINANCIËLE KOSTEN			
Financiële kosten	65/66B	329.607.476,93	302.238.782,58
Recurrente financiële kosten	65	329.607.476,93	302.238.782,58
Kosten van schulden	650	312.662.947,58	287.352.397,98
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	651	125.000,00	
Andere financiële kosten	652/9	16.819.529,35	14.886.384,60
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING	9903	-7.915.393,17	-7.602.775,45
ONTTREKKINGEN AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN	780	3.418.354,76	3.432.009,80
OVERBOEKINGEN NAAR DE UITGESTELDE BELASTINGEN	680		

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			
Belastingen op het resultaat	67/77		
Belastingen	670/3		
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77		
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR	9904	-4.497.038,41	-4.170.765,65
ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES	789		
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES	689		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	9905	-4.497.038,41	-4.170.765,65

4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst-(verlies)saldo	9906	-4.497.038,41	-4.170.765,65
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	-4.497.038,41	-4.170.765,65
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	4.497.038,41	4.193.313,99
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791		
Aan de reserves	792	4.497.038,41	4.193.313,99
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		22.548,34
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691		
Aan de wettelijke reserves	6920		22.548,34
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

CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN

	Codes	Concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken en soortgelijke rechten (post 21)
Aanschaffingswaarde		
Per einde van het vorige boekjaar	8052P	17.801.096,48
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	3.911.967,35
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	
Overboekingen van een post naar een andere	8042	
Per einde van het boekjaar	8052	21.713.063,83
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)		
Per einde van het vorige boekjaar	8122P	11.475.052,59
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Geboekt	8072	3.819.944,59
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	
Overgeboekt van een post naar een andere	8112	
Per einde van het boekjaar	8122	15.294.997,18
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	211	6.418.066,65

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	44.268.551,04	8192P	211.344,92
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	3.604.472,46	8162	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		8172	
Overboeking van een post naar een andere	8181		8182	
Per einde van het boekjaar	8191	47.873.023,50	8192	211.344,92
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	12.009.683,62	8322P	192.288,14
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8271	1.696.280,94	8272	5.426,77
Teruggenomen	8281		8282	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		8302	
Per einde van het boekjaar	8321	13.705.964,56	8322	197.714,91
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(22)	37.374.523,53	(23)	13.630,01

	Codes	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Codes	Overige materiële vaste activa (post 26)
Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar	8193P	785.895,37	8195P	5.143.564,54
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	945.027,85	8165	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		8175	
Overboeking van een post naar een andere	8183		8185	
Per einde van het boekjaar	8193	1.730.923,22	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	51.601,53	8325P	300.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8273	126.625,55	8275	
Teruggenomen	8283		8285	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		8305	
Per einde van het boekjaar	8323	178.227,08	8325	300.000,00
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(24)	1.552.696,14	(26)	4.843.564,54

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Onder- nemingen met deelnemings- verhouding	Codes	Andere ondernemingen
1. Deelnemingen en aandelen		(post 282)		(post 284)
Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar	8392P		8393P	25.808,70
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		8393	25.808,70
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(282)		(284)	25.808,70
2. Vorderingen		(post 283)		(post 285/8)
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	283P		285/8P	1.500,00
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Toevoegingen	8582		8583	
Terugbetalingen	8583		8593	1.500,00
Overige mutaties			8633	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(283)		(285/8)	

GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen	51		
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681		
Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Vastrentende effecten	52		
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	30.000.000,00	26.000.000,00
Met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:			
Hoogstens één maand	8686	1.000.000,00	1.000.000,00
Meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	29.000.000,00	25.000.000,00
Meer dan één jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	291.500.000,00	264.000.000,00

OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Verkregen interesten leningen aan sociale woonactoren	64.092.247,40
Verkregen marge op FS3-leningen	6.171.391,61
Verkregen interesten op beleggingen Vlaams Papier	3.685.543,23

STAAT VAN HET KAPITAAL

	Codes	Bedragen	Aantal
Maatschappelijk kapitaal			
Geplaatst kapitaal			
Per einde van het vorige boekjaar	100P	123.643.247,35	
Per einde van het boekjaar	(100)	123.643.247,35	
Samenstelling van het kapitaal			
Soorten aandelen			
Aandelen op naam	8702	123.643.247,35	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 hangende geschillen	516.557,76
Voorziening voor kredietrisico	22.215.459,84

STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	(post 42)	Codes	(post 17)	Codes	(post 17)
Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan één jaar, naargelang hun resterende looptijd		hoogstens één jaar		meer dan één jaar, doch hoogstens vijf jaar		meer dan vijf jaar
Financiële schulden	8801	362.871.241,77	8802	1.448.977.727,95	8803	7.129.332.855,67
Kredietinstellingen	8841	160.552.038,77	8842	629.133.261,93	8843	1.795.022.981,65
Overige leningen	8851	202.319.203,00	8852	819.844.466,02	8853	5.334.309.874,02
Overige schulden	8901		8902		8903	161.938.996,59
Totaal	(42)	362.871.241,77	8912	1.448.977.727,95	8913	7.291.271.852,26

Gewaarborgde schulden		Boekjaar
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	2.582.956.176,87
Kredietinstellingen	8961	2.582.956.176,87
Totaal	9061	2.582.956.176,87

OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Toe te rekenen interesten leningen	52.181.613,70
Toe te rekenen kosten interestruilovereenkomsten	313.413,92
Toe te rekenen FS3-tussenkost	79.483.917,05
Over te dragen opbrengsten wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging	1.063.858,47

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie/geografische markt			
Andere bedrijfsopbrengsten	740	388.703,16	1.567.136,42
Exploitatiesubsidies			
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086		
Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088		
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620		
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621		26.052,58
Andere personeelskosten	623		-21.644,42
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		
Voorzieningen voor pensioenen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	495.897,89	3.040.404,00
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	56.929,50	73.700,28
Bestedingen en terugnemingen	9116	205.378,37	715.572,60
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	88.342,13	85.378,74
Andere	641/8	1.287.196,98	3.904.031,63
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 RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening:			
Kapitaalsubsidies	9125	69.094.744,21	69.515.339,56
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Toelage Vlaanderen met betrekking tot verlieslatende fondsen		12.963.117,78	10.447.078,49
Basisbijdrage financiële dienstverlening		2.152.821,85	2.050.000,00
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Waardevermindering op vlottende activa			
Geboekt	6510	125.000,00	
Teruggenomen	6511		
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter:			
Toevoegingen	6560	657.747,90	604.620,30
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655		
Bank- en girokosten		619,00	1.105,61
Toelage Vlaanderen m.b.t. winstgevende fondsen		16.156.650,31	14.279.714,77
Verwijlinteressen		4.512,12	943,42

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76		135.233,96
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)		135.233,96
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		
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		135.233,96
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		11,84
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)		11,84
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7		11,84

BELASTINGEN EN TAKSEN

	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 vennootschap (aftrekbaar)	9145	414.058,56	6.287.318,63
Door de vennootschap	9146	4.288.072,02	9.074.532,90
Ingehouden bedragen ten laste van derden als:			
Bedrijfsvoorheffing	9147		
Roerende voorheffing	9148		

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	
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	
MET DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)		
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	36.922,27

6. WAARDERINGSREGELS

ACTIVA

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. Meubilair en rollend materieel
 - C. Vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht
 - D. Overige materiële vaste activa
 - E. 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 (bv. 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;
- de aanschaffingsprijs van de mobiele woonunits: lineair over 20 jaar;

C. Meubilair en rollend materieel

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- meubilair mobiele woonunits: lineair over tien jaar;

E. Overige materiële vaste activa

Aankopen van gronden in erfpacht of opstal worden voor hun aankoopwaarde geboekt op het actief van de balans, andere inkoopkosten (bv. aktekosten, opmetingskosten) inbegrepen.

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.

Voorraden en bestellingen in uitvoering

Handelsgoederen:

- De voorraad documenten wordt gewaardeerd aan aanschaffingswaarde.

Onroerende goederen bestemd voor verkoop:

- De gronden worden geboekt op het actief van de balans, hetzij voor hun aankoopwaarde, inclusief de aankoopkosten, hetzij voor de marktwaarde ingeval deze laatste lager is.
- De gebouwen worden geboekt op het actief van de balans, hetzij voor hun bouwwaarde, hetzij voor hun marktwaarde indien deze lager is. De bouwwaarde is inclusief de niet-afgetrokken btw.

Vorderingen op ten hoogste één jaar

- De vorderingen worden voor hun nominale waarde geboekt.
- Het saldo van de dubieuze debiteuren wordt integraal als waardevermindering in het resultaat genomen.

Geldbeleggingen

- De vastrentende effecten worden gewaardeerd tegen hun aanschaffingswaarde. Wanneer evenwel hun actuariële rendement berekend bij de aankoop, met inachtneming van hun terugbetalingswaarde op de vervaldag, verschilt van hun nominale rendement, wordt het verschil tussen de aanschaffingswaarde en de terugbetalingswaarde pro rata temporis voor de resterende looptijd van de effecten in resultaat genomen als bestanddeel van de renteopbrengst van deze effecten en, naargelang van het geval, toegevoegd aan of afgetrokken van de aanschaffingswaarde van de effecten. De inresultaattelling 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, rubriekrekeningen, commercial paper en schatkistcertificaten, worden voor hun nominale waarde opgenomen.
- De tegoeden bij de Vlaamse overheid, o.a. Vlaams Papier, worden tegen hun nominale waarde opgenomen.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

EIGEN VERMOGEN

Kapitaal

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

Reserves

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

Kapitaalsubsidies

- De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ontving tot boekjaar 2015 ter financiering van haar gewone investeringsprogramma's kapitaalsubsidies van het Vlaams Gewest, berekend als een percentage van het investeringsvolume voor de huursector en de koopsector.
- De kapitaalsubsidies worden gewaardeerd aan nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen.
- Deze subsidies worden afgeschreven volgens het hiernavolgend schema:

- Kapitaalsubsidies op de programma's vóór 1994 huursector: lineair over 68 jaar;
- Kapitaalsubsidies op de programma's vóór 1994 koopsector: lineair over 25 jaar;
- Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 huursector: lineair over 35 jaar;
- Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 koopsector, geboekt vóór 2002: lineair over 25 jaar;
- Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 koopsector, geboekt vanaf 2002: lineair over 20 jaar;
- Kapitaalsubsidies op de programma's vanaf 1994 koopsector, geboekt vanaf 2015: lineair over 25 jaar
- De kapitaalsubsidies voor de programma's vanaf 2008 voor de huursector (financieringssysteem NFS2) worden vanaf betalingsjaar 2012 degressief afgeschreven volgens een model dat de renteversillen tussen de theoretisch 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 op de volgende pagina.

- In boekjaar 2016 werd het saldo aan door te geven FS3-tussenkomen 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 financieringssysteem, 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 op de volgende pagina.

- De kapitaalsubsidies in het kader van de investeringen in de mobiele woonunits en het bijhorend meubilair worden afgeschreven over de economische levensduur van de onderliggende activa.
- Kapitaalsubsidies voor de investeringen in de mobiele woonunits: lineair over 20 jaar
- Kapitaalsubsidies voor de investeringen in het meubilair voor de mobiele woonunits: lineair over 10 jaar

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 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 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

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-tussenkost	
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%

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.

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

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.

7. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2024

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 23 april 2024, 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 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen NV uitgevoerd gedurende tweeëntwintig opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2024 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 11.872.800.967,01 euro en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het 4.497.038,41 euro.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2024, 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

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 jaarrekening 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 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, 24 maart 2025

RSM InterAudit BV
Commissaris,
vertegenwoordigd door
Karine Morris,
Vennoot

