

JAAARREKENING

VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN

2025



Vlaanderen
is sociaal wonen

1. VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2025 - 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 zijn¹⁾:

- 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 en hogeronderwijsinstellingen;
- Het beheer van de financiële middelen van de woonmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking;
- Het aanleggen van wooninfrastructuur.

Jaarrekening 2025 sluit af met een balanstotaal van 12.382,6 miljoen euro tegenover 11.872,8 miljoen euro in boekjaar 2024.

Het resultaat van boekjaar 2024 bedraagt 5.210.443 euro tegenover een resultaat van -4.497.038 euro einde 2024.

Het te bestemmen resultaat van het boekjaar wordt verwerkt op de beschikbare reserves

II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2025 vergeleken met 31 december 2024.

	31.12.2025	31.12.2024	Beweging
TOTAAL ACTIVA	12.382.615.327	11.872.800.967	509.814.360
Vaste activa	44.027.593	50.228.290	-6.200.697
Immateriële vaste activa	6.390.890	6.418.067	-27.177
Materiële vaste activa	37.636.703	43.784.414	-6.147.711
Financiële vaste activa	0	25.809	-25.809
Vlottende activa	12.338.587.733	11.822.572.677	516.015.057
Vorderingen op meer dan één jaar	11.171.581.894	10.808.122.976	363.458.918
Voorraden	6.651.691	6.651.808	-117
Vorderingen op ten hoogste één jaar	468.687.214	459.590.420	9.096.794
Geldbeleggingen	262.326.140	321.500.000	-59.173.860
Liquide middelen	349.009.547	151.949.483	197.060.064
Overlopende rekeningen	80.331.248	74.757.990	5.573.258

1. Art. 4:17 Vlaamse Codex Wonen van 2021.

	31.12.2025	31.12.2024	Beweging
TOTAAL PASSIVA	12.382.615.327	11.872.800.967	509.814.360
Eigen vermogen	1.814.111.428	1.877.325.182	-63.213.754
Kapitaal	123.643.247	123.643.247	0
Herwaarderingsmeerwaarden	0	3.207.465	-3.207.465
Reserves	877.278.130	869.627.232	7.650.898
Kapitaalsubsidies	813.190.051	880.847.238	-67.657.187
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	69.254.766	69.897.865	-643.099
Voorzieningen voor risico's en kosten	25.488.364	22.732.018	2.756.346
Uitgestelde belastingen	43.766.402	47.165.847	-3.399.445
Schulden	10.499.249.133	9.925.577.920	573.671.212
Schulden op meer dan één jaar	9.373.603.327	8.740.249.580	633.353.747
Schulden op ten hoogste één jaar	987.176.056	1.051.741.344	-64.565.288
Overlopende rekeningen	138.469.750	133.586.996	4.882.754

ACTIVA: 12.382.615.327 EUR

IMMATERIËLE EN MATERIËLE VASTE ACTIVA: 44.027.593 EUR

De VMSW stelt mobiele woonunits ter beschikking aan woonmaatschappijen (afgekort: WM'en) voor de tijdelijke opvang van ontheemden uit Oekraïne. Wanneer dit niet langer nodig is, kunnen deze units ook worden ingezet 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 aan hun woning. In 2025 werd er voor ca. 0,1 miljoen euro geïnvesteerd in het meubilair voor de woonunits die ingezet worden tijdens renovatiewerken.

Daarnaast zet de Vlaamse overheid in op digitalisering. In boekjaar 2025 werd 3,9 miljoen euro geïnvesteerd in software. Dit heeft betrekking op verschillende tools of projecten zoals het centraal woningregister, woningkenmerken of Subsidies en Ondersteuning voor geconventioneerde verhuur.

Verder verhuurde de VMSW eigen patrimonium in Wachtebeke, bestaande uit bebouwde gronden met woning en garage. In januari 2025 werden de woningen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen en unieke werkgebieden overgedragen tegen netto-boekwaarde aan Woonmaatschappij Woonpijler.

VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 11.640.269.107 EUR

Uitstaande leningen: 11.602.986.211 EUR

Het totaal uitstaand saldo aan vorderingen is in vergelijking met einde 2024 gestegen met 364,2 miljoen euro. De verstrekte leningen hebben in hoofdzaak een normale status.

Door een dading is er een renteloze vordering ontstaan die over een periode van 15 jaar betaald wordt. Conform de wettelijke bepalingen is er geen disconto of waardevermindering toegepast op deze vordering.

Vordering subsidies SSI/FFEU/SBE/SV: -8.433.659 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: -1.389.283 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: 85.305 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

De Vlaamse Regering heeft twee financiële maatregelen genomen in het kader van de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne met het statuut 'Tijdelijk Ontheemde'. Enerzijds wordt er een subsidie voorzien voor de terugbetaling aan woonmaatschappijen van de kosten voor opknappen 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: 223.574 EUR

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

Bij de verhuring 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 is 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 2025 voorgefinancierd en dit tijdens het boekjaar teruggevorderd waardoor het saldo op jaareinde 2025 nul bedraagt.

VOORRADEN: 6.651.691 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 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.

Binnen de gronden Sociale Last (0,5 miljoen euro) was er geen beweging. De VMSW heeft nog steeds op twee locaties gronden in eigendom. In boekjaar 2025 zijn er 5 restgronden verkocht en werden er 3 openbare domeinen kosteloos overgedragen aan de gemeente. De totale verkoopprijs van de verkochte restgronden bedraagt 153.690 euro.

GELDBELEGGINGEN: 262.326.140 EUR / LIQUIDE MIDDELEN: 349.009.547 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 op korte termijn (looptijd kleiner dan of gelijk aan 12 maanden) in Vlaams Papier bij de Vlaamse overheid en in beperkte mate bij financiële instellingen. De VMSW sluit geen beleggingen op lange termijn (looptijd langer dan 12 maanden) af, overeenkomstig het decreet houdende de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën. De liquide middelen bestaan uit de saldi aangehouden op bankrekeningen.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 80.331.248 EUR

De overlopende rekeningen van het actief bevatten de verkregen opbrengsten die nog niet ontvangen zijn, maar wel betrekking hebben op boekjaar 2025. De prorata interesten van vorderingen op de verstrekte leningen, de prorata interesten op de beleggingen en de prorata van de beheersvergoeding marge zijn de voornaamste posten in deze rubriek.

PASSIVA: 12.382.615.327 EUR

KAPITAAL: 123.643.247 EUR

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 123.643.247 euro.

RESERVES EN RESULTAAT: 877.278.130 EUR

Het resultaat van boekjaar 2025 bedraagt 5.210.443 euro. De winst wordt toegewezen aan de beschikbare reserves. Het resultaat van het Globaal Algemeen Fonds (GAF-fonds) bedraagt een winst van 21.165.212 euro. Het Bijzonder Overheidsfonds (BOF-fonds) eindigt met een verlies van -15.954.770 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 die niet afgeroomd wordt door de BOF-toelage. De resultatenrekening en de samenstelling van het resultaat worden in punt 1.2 besproken.

Verder wordt er ook 2.440.455 euro toegevoegd aan de beschikbare GAF-reserves. Dit komt door het uitboeken van de herwaarderingsmeerwaarde m.b.t. de woningen in Wachtebeke n.a.v. de verkoop. De gelopen afschrijvingen van het verleden op de herwaarderingsmeerwaarde aan de actiefzijde wordt tegengeboekt door een overboeking van dit bedrag naar de reserves.

KAPITAALSUBSIDIES: 813.190.051 EUR / UITGESTELDE BELASTINGEN: 43.766.402 EUR

Sinds boekjaar 2016 ontvangt de VMSW geen kapitaalsubsidies meer voor de financiering van de sociale woonactoren. In punt 7 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. Onder de uitgestelde belastingen worden eveneens de latente belastingen weergegeven die van toepassing zijn op deze kapitaalsubsidies.

Sinds 2022 heeft de VMSW kapitaalsubsidies ontvangen voor de investeringen in Oekraïne-woonunits en het bijhorend meubilair voor deze woonunits. Tegenover de gedane investeringen voor de Oekraïne-woonunits en het meubilair is een even groot bedrag aan kapitaalsubsidies (34,6 miljoen euro) geboekt. Het aandeel van de uitgestelde belastingen (1,8 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: 25.488.364 EUR

De grootste post is de voorziening voor kredietrisico. Deze bedraagt 24,9 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 2025 is 2,7 miljoen euro aan de provisie toegevoegd.

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 deze provisie periodiek aangepast.

SCHULDEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 10.360.779.382 EUR

Leningen bij kredietinstellingen: 2.424.156.244 EUR

Sinds najaar 2015 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: 7.154.154.340 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 2025 heeft de VMSW 1 miljard euro aan leningen opgenomen bij Vlaanderen voor het financieringssysteem FS3. De overige schulden aan het Vlaams Gewest (oude financieringssystemen, huursector) zijn aflopend.

Handelsschulden: 5.109.430 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: 511.938.471 EUR

Op de rekening-courant korte termijn staat 322,3 miljoen euro aan positief saldo uit, wat ca. 130,3 miljoen euro minder is dan op jaareinde 2024. Deze sterke daling moet genuanceerd worden omdat er een verschuiving is van middelen naar de rekening-courant herinvesteringsverplichting en lange termijn. Daarnaast steeg de FS3-leningslast voor de Woonmaatschappijen. Gedurende 2025 stortten de woonmaatschappijen meer door naar hun rekening-courant dan in 2024. Dit is een breuk met de dalende trend in de doorstortingen van de voorgaande 2 boekjaar. De gemiddelde rentevoet voor de rekening-courant korte termijn was 1,25% voor 2025.

De rekening-courant lange termijn is gestegen met 49,5 miljoen euro. Voor boekjaar 2026 staat 189,6 miljoen euro belegd bij de VMSW tegen 1,75%.

Saldi op rekening-courant herinvesteringsverplichting en rekening-courant herinvesteringsverplichting woonmaatschappijen: 77.934.033 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 76.031.931 euro op jaareinde 2025. Op dit type rekening-courant is dezelfde rentevoet van toepassing als op de rekening-courant korte termijn. De rekening-courant herinvesteringsverplichting woonmaatschappijen heeft op jaareinde 2025 een saldo van 1.902.102 euro en is renteloos.

Saldi op rekeningen-courant huurwaarborgen: 109.404.566 EUR

Op de rekeningen-courant huurwaarborgen staat 109,4 miljoen euro aan huurwaarborgen. Het saldo is met ca. 9,7 miljoen euro gestegen tegenover boekjaar 2024. De saldostijging is enerzijds te verklaren doordat 1 woonmaatschappij nieuwe huurwaarborgdossiers hebben geopend. Anderzijds is er een saldostijging bij bijna alle overige aangesloten woonmaatschappijen. Einde 2025 zijn er 38 woonmaatschappijen die hun huurwaarborgen laten beheren door de VMSW.

Fonds voor de financiering van de VMSW: 13.782.303 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 worden er geen inkomsten meer in het fonds ontvangen. Het resterend saldo van het fonds vloeit integraal terug 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 2025 is er zo 13,9 miljoen euro teruggegaan naar de sector.

Premies Vlaams Klimaatfonds: 25.957.571 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 2025 werd niets aangerekend op dit fonds. Er zijn nog drie lopende dossiers.

Toe te wijzen subsidies woonunits: 2.743.775 EUR

De VMSW kan aan Woonmaatschappijen Oekraïne-units ter beschikking stellen voor de tijdelijke opvang van ontheemden uit Oekraïne of sociale huurders tijdens grondige renovatiewerken aan hun woning. Einde 2025 heeft de VMSW in totaal 40,8 miljoen euro aan toelage ontvangen voor de aankoop van Oekraïne-units en bijkomende kosten. Tot einde 2024 werd al 38,1 miljoen euro daarvan toegewezen aan investeringen en kosten m.b.t. Oekraïne-units. In 2025 waren er geen investeringen in de Oekraïne-units, maar zijn er wel ca. 87.000 euro kosten gemaakt. Hiervoor werd een toelage in de bedrijfsopbrengsten geboekt.

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

Subsidies innovatieve projecten: 23.821.834 EUR

De sociale huisvestingssector wil een voortrekkersrol spelen in duurzaam en toekomstgericht bouwen. De oproep 'Innovatieve projecten' heeft tot doel om sneller in te zetten op de 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 2025. 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): 10.073.316 EUR

In 2016 is de financieringswijze van de VMSW hervormd. U leest in punt 5 hoe de financiering georganiseerd is. De BOF-fondsen worden afgerekend met Vlaanderen. De afrekening is een bedrag in het voordeel van Vlaanderen van 10,1 miljoen euro.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 138.469.750 EUR

Deze overlopende rekeningen bevatten enerzijds de toe te rekenen kosten die betrekking hebben op boekjaar 2025. De prorata interesten op leningen bij financiële instellingen en de prorata FS3-tussenkost zijn de voornaamste posten. Anderzijds zijn er over te dragen opbrengsten die op boekjaar 2026 slaan zoals de prorata wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging van FS3-leningen in 2012.

III. RESULTATENREKENING

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

	31.12.2025	31.12.2024	Mutatie
Bedrijfsresultaat	-8.092.726,57	-7.369.500,63	-723.225,94
Financieel resultaat	9.903.724,30	-545.892,54	10.449.616,84
Resultaat van het boekjaar vóór belastingen	1.810.997,73	-7.915.393,17	9.726.390,90
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	3.399.445,06	3.418.354,76	-18.909,70
Belastingen op het resultaat	0	0	0
Regularisatie betaalde belastingen	0	0	0
Resultaat van het boekjaar	5.210.442,79	-4.497.038,41	9.707.481,20
Waarvan GAF	21.165.212,47	11.444.034,46	9.721.178,01
Waarvan BOF	-15.954.769,68	-15.941.072,87	-13.696,81

Boekjaar 2025 sluit af met een winst van 5.210.443 euro.

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

BEDRIJFSRESULTAAT

	31.12.2025	31.12.2024	Beweging
Bedrijfsopbrengsten	1.339.581,27	3.066.202,89	-1.726.621,62
Bedrijfskosten	-9.432.307,84	-10.435.703,52	1.003.395,68
Bedrijfsresultaat	-8.092.726,57	-7.369.500,63	-723.225,94

Het bedrijfsresultaat bedraagt -8,1 miljoen euro voor boekjaar 2025. 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 kosten in verband met de Oekraïne-units en renovatie-units en een subsidie die doorgegeven wordt aan Vlabinvest. De kosten voor de Oekraïne-units worden wel geneutraliseerd binnen het bedrijfsresultaat doordat er in de bedrijfsopbrengsten een even grote toelage is geboekt. De kosten voor de renovatie-units worden niet gedekt door een toelage. Alle kosten en opbrengsten, behalve de kosten en huuropbrengsten van de renovatie-units voor ca.

45.000 euro, worden in het financieel resultaat geneutraliseerd door de BOF-toelage.

Het GAF vertoont eveneens een negatief bedrijfsresultaat, namelijk -5,5 miljoen euro.

De bedrijfsopbrengsten van GAF bestaan uit de opbrengsten uit de verhuring van de woningen in Wachtebeke (97.000 euro), de ontvangen beheersvergoeding van Vlabinvest (15.000 euro), diverse terugvorderingen voor 129.000 euro en de verkopen van restgronden (154.000 euro). De bedrijfskosten van het GAF bestaan uit de diensten en diverse goederen voor 1,4 miljoen euro, afschrijvingen voor 3,9 miljoen euro, de fee huurwaarborgen voor 529.000 euro en kosten op de gronden en woningen {6.000 euro}.

FINANCIEEL RESULTAAT

	31.12.2025	31.12.2024	Beweging
Financiële opbrengsten	363.616.395,81	329.061.584,39	34.554.811,42
Financiële kosten	-353.712.671,51	-329.607.476,93	-24.105.194,58
Financieel resultaat	9.903.724,30	-545.892,54	10.449.616,84

Voor boekjaar 2025 is het financieel resultaat 9,9 miljoen euro.

Op jaareinde 2025 is het financieel resultaat van BOF een verlies van 16,8 miljoen euro, dat door de volgende post 'onttrekking aan de uitgestelde belastingen' daalt naar een verlies van 15,9 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 26,7 miljoen euro. De voornaamste posten zijn de ontvangen interesten op de kredietverlening bedragen 28,6 miljoen euro en de beleggingsopbrengsten voor 8,9 miljoen euro. Hiertegenover staan de interestlasten op rekeningen-courant voor 10,8 miljoen euro en de betaalde interesten op de aangegane leningen voor 9,7 miljoen euro.

IV. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De te bestemmen winst van 5.210.443 euro werd samen met de terugname van de afschrijvingen op de herwaarderingsmeerwaarde van het patrimonium in Wachtebeke van 2.440.455 euro toegewezen aan de beschikbare reserves. Dit is in overeenstemming met de statuten.

V. UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS

De VMSW maakt september 2014 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 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 het GAF-fonds.

UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS			
		Resultaat 31.12.2025	Resultaat 31.12.2024
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	45.230	58.927
	RESULTAAT BOF	-15.954.470	-15.941.073
Globaal Autonoom Fonds (GAF)	RESULTAAT GAF	21.165.212	11.444.034
VMSW	RESULTAAT VMSW: GAF + BOF	5.210.442	-4.497.038

2. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Oprichtingskosten	20		
VASTE ACTIVA	21/28	44.027.593,49	50.228.289,57
Immateriële vaste activa	21	6.390.890,46	6.418.066,65
Materiële vaste activa	22/27	37.636.703,03	43.784.414,22
Terreinen en gebouwen	22	31.314.960,33	37.374.523,53
Installaties, machines en uitrusting	23		13.630,01
Meubilair en rollend materieel	24	1.478.178,16	1.552.696,14
Overige materiële vaste activa	26	4.843.564,54	4.843.564,54
Financiële vaste activa	28		25.808,70
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3		
Deelnemingen	282		
Andere financiële vaste activa	284/8		25.808,70
Aandelen	284		25.808,70
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8		
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	12.338.587.733,29	11.822.572.677,44
Vorderingen op meer dan één jaar	29	11.171.581.893,64	10.808.122.976,24
Overige vorderingen	291	11.171.581.893,64	10.808.122.976,24
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	6.651.690,96	6.651.807,76
Voorraden	30/36	6.651.690,96	6.651.807,76
Handelsgoederen	34	1.314,40	1.428,10
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	6.650.376,56	6.650.379,66
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	468.687.213,67	459.590.419,61
Handelsvorderingen	40	20.093,34	3.979,36
Overige vorderingen	41	468.667.120,33	459.586.440,25
Geldbeleggingen	50/53	262.326.140,06	321.500.000,00
Overige beleggingen	51/53	262.326.140,06	321.500.000,00
Liquide middelen	54/58	349.009.546,52	151.949.483,49
Overlopende rekeningen	490/1	80.331.248,44	74.757.990,34
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	12.382.615.326,78	11.872.800.967,01

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	10/15	1.814.111.427,99	1.877.325.182,02
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
Reserves	13	877.278.129,60	869.627.231,90
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	824.356.696,27	816.705.798,57
Overgedragen winst (verlies)	14		
Kapitaalsubsidies	15	813.190.051,04	880.847.238,18

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	69.254.766,29	69.897.864,79
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	25.488.364,16	22.732.017,60
Overige risico's en kosten	164/5	25.488.364,16	22.732.017,60
Uitgestelde belastingen	168	43.766.402,13	47.165.847,19
SCHULDEN	17/49	10.499.249.132,50	9.925.577.920,20
Schulden op meer dan één jaar	17	9.373.603.326,65	8.740.249.580,21
Financiële schulden	170/4	9.186.264.727,93	8.578.310.583,62
Kredietinstellingen	173	2.262.753.568,54	2.424.156.243,58
Overige leningen	174	6.923.511.159,39	6.154.154.340,04
Overige schulden	178/9	187.338.598,72	161.938.996,59
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	987.176.055,69	1.051.741.344,34
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	392.045.855,71	362.871.241,77
Financiële schulden	43		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	5.109.429,90	3.732.757,41
Leveranciers	440/4	5.109.429,90	3.732.757,41
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45		
Belastingen	450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9		
Overige schulden	47/48	590.020.770,08	685.137.345,16
Overlopende rekeningen	492/3	138.469.750,16	133.586.995,65
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	12.382.615.326,78	11.872.800.967,01

3. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	1.339.581,27	3.066.202,89
Omzet	70	343.300,86	2.527.599,08
Andere bedrijfsopbrengsten	74	166.983,80	538.603,81
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	829.296,61	
BEDRIJFSKOSTEN			
Bedrijfskosten	60/66A	9.432.307,84	10.435.703,52
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	116,80	1.065.185,87
Aankopen	600/8		
Afname (toename) van de voorraad	609	116,80	1.065.185,87
Diensten en diverse goederen	61	1.542.006,54	1.999.251,67
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	5.820.999,24	5.648.277,85
Uitvoering en op handelsvorderingen: Toevoegingen (terugnemingen)	631/4		495.897,89
Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen)	635/8	53.703,18	-148.448,87
Andere bedrijfskosten	640/8	2.015.482,08	1.375.539,11
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A		
BEDRIJFSWINST (VERLIES)	9901	-8.092.726,57	-7.369.500,63
FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Financiële opbrengsten	75/76B	363.616.395,81	329.061.584,39
Recurrente financiële opbrengsten	75	350.490.662,21	329.061.584,39
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	934,15	600,60
Opbrengsten uit vlottende activa	751	263.782.461,69	244.850.299,95
Andere financiële opbrengsten	752/9	86.707.266,37	84.210.683,84
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B	13.125.733,60	
FINANCIËLE KOSTEN			
Financiële kosten	65/66B	353.712.671,51	329.607.476,93
Recurrente financiële kosten	65	353.712.671,51	329.607.476,93
Kosten van schulden	650	333.338.895,19	312.662.947,58
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	651	-23.408.756,25	125.000,00
Andere financiële kosten	652/9	43.782.532,57	16.819.529,35
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING	9903	1.810.997,73	-7.915.393,17
ONTTREKKINGEN AAN DE UITGESTELDE BELASTINGEN	780	3.399.445,06	3.418.354,76
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	5.210.442,79	-4.497.038,41
ONTTREKKING AAN DE BELASTINGVRIJE RESERVES	789		
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES	689		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	9905	5.210.442,79	-4.497.038,41

4. RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst-(verlies)saldo	9906	5.210.442,79	-4.497.038,41
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	5.210.442,79	-4.497.038,41
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		4.497.038,41
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791		
Aan de reserves	792		4.497.038,41
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	5.210.442,79	
Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691		
Aan de wettelijke reserves	6920		
Aan de overige reserves	6921	5.210.442,79	
Over te dragen winst (verlies)	(14)		
Tussenkoms 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

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	21.713.063,83
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	3.883.868,27
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032	
Overboekingen van een post naar een andere	8042	
Per einde van het boekjaar	8052	25.596.932,10
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)		
Per einde van het vorige boekjaar	8122P	15.294.997,18
Mutaties tijdens het boekjaar:		
Geboekt	8072	3.911.044,46
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102	
Overgeboekt van een post naar een andere	8112	
Per einde van het boekjaar	8122	19.206.041,64
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	211	6.390.890,46

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	47.873.023,50	8192P	211.344,92
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		8162	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	13.228.935,06	8172	211.344,92
Overboeking van een post naar een andere	8181		8182	
Per einde van het boekjaar	8191	34.644.088,44	8192	
Meerwaarden				
Per einde van het vorige boekjaar	8251P	3.207.464,59	8252P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8211		8212	
Afgeboekt	8231	3.207.464,59	8232	
Per einde van het boekjaar	8251		8252	
Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)				
Per einde van het vorige boekjaar	8321P	13.705.964,56	8322P	197.714,91
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8271	1.732.204,61	8272	
Teruggenomen	8281		8282	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	12.109.041,06	8302	197.714,91
Per einde van het boekjaar	8321	3.329.128,11	8322	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(22)	31.314.960,33	(23)	

	Codes	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Codes	Overige materiële vaste activa (post 26)
Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar	8193P	1.730.923,22	8195P	5.143.564,54
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	103.232,19	8165	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		8175	
Overboeking van een post naar een andere	8183		8185	
Per einde van het boekjaar	8193	1.834.155,41	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	178.227,08	8325P	300.000,00
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Geboekt	8273	177.750,17	8275	
Teruggenomen	8283		8285	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		8305	
Per einde van het boekjaar	8323	355.977,25	8325	300.000,00
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(24)	1.478.178,16	(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	25.808,70
Per einde van het boekjaar	8392		8393	
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(282)		(284)	
2. Vorderingen		(post 283)		(post 285/8)
Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	283P		285/8P	
Mutaties tijdens het boekjaar:				
Toevoegingen	8582		8583	
Terugbetalingen	8583		8593	
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	58.526.140,06	30.000.000,00
Met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:			
Hoogstens één maand	8686	1.126.140,06	1.000.000,00
Meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	57.400.000,00	29.000.000,00
Meer dan één jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	203.800.000,00	291.500.000,00

OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Verkregen interesten leningen	70.562.780,86
Verkregen marge op FS3-leningen	6.490.391, 12
Verkregen interesten op beleggingen Vlaams Papier	2.875.382,42

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	570.260,94
Voorziening voor kredietrisico	24.918.103,22

STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes		Codes		Codes	
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	392.045.855,71	8802	1.548.879.300,83	8803	7.637.385.427,10
Kredietinstellingen	8841	161.402.675,06	8842	612.793.734,20	8843	1.649.959.834,34
Overige leningen	8851	230.643.180,65	8852	936.085.566,63	8853	5.987.425.592,76
Overige schulden	8901		8902		8903	187.338.598,72
Totaal	(42)	392.045.855,71	8912	1.548.879.300,83	8913	7.824.724.025,82

Gewaarborgde schulden		Boekjaar
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	2.422.633.993,86
Kredietinstellingen	8961	2.422.633.993,86
Totaal	9061	2.422.633.993,86

OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Toe te rekenen interesten leningen	48.109.188, 74
Toe te rekenen kosten interestruilovereenkomsten	282.292,04
Toe te rekenen FS3-tussenkost	88.818.583,06
Over te dragen opbrengsten wederbeleggingsvergoeding n.a.v. duurtijdverlenging	730.496,53

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet		343.300,86	2.527.599,08
Uitsplitsing per bedrijfscategorie/geografische markt			
Omzet		343.300,86	2.527.599,08
Andere bedrijfsopbrengsten	740	86.556,00	388.703,16
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		
Andere personeelskosten	623		
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		
Voorzieningen voor pensioenen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		495.897,89
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	53.703,18	56.929,50
Bestedingen en terugnemingen	9116		205.378,37
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	4.368,25	88.342,13
Andere	641/8	2.011.113,83	1.287.196,98
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	67.657.187,14	69.094.744,21
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Toelage Vlaanderen met betrekking tot verlieslatende fondsen		16.815.440,23	12.963.117,78
Basisbijdrage financiële dienstverlening		2.234.638,99	2.152.821,85
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Waardevermindering op vlottende activa			
Geboekt	6510	50.000,00	125.000,00
Teruggenomen	6511	23.458.756,25	
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter:			
Toevoegingen	6560	2.702.643,38	657.747,90
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655		
Bank- en girokosten		1.693,22	619,00
Toelage Vlaanderen m.b.t. winstgevende fondsen		17.816.707,38	16.156.650,31
Verwijlinteressen		354,04	4.512,12

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	13.955.030,21	
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	829.296,61	
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	779.303,13	
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	49.993,48	
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	13.125.733,60	
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	13.125.733,60	
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66		
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)		
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		

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	232.317,35	414.058,56
Door de vennootschap	9146	4.381.894,74	4.288.072,02
Ingehouden bedragen ten laste van derden als:			
Bedrijfsvoorheffing	9147	2.269,67	
Roerende voorheffing	9148		

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN		
Persoonlijke en zakelijke zekerheden		
Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap	9391	2.422.633.993,86

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	36.438,77

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.

De afschrijvingen worden als volgt berekend:

- 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 10 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.
- Door een dading is er in 2025 een renteloze vordering ontstaan die over een periode van 15 jaar zal terugbetaald worden. Conform de wettelijke bepalingen is er geen disconto of waardevermindering toegepast op deze vordering.

Geldbeleggingen

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

PASSIVA

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:

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%

- 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 aangegane leningen en de toegestane leningen berekent. Een tabel met de (vaste) degressieve afschrijvingspercentages wordt bijgehouden in het boekhoudpakket.
- In boekjaar 2016 werd het saldo aan door te geven FS3-tussenkost 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 op de vorige 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 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 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. Deze worden gedekt door een federale en Vlaamse staatswaarborg. De waarde hiervan is opgenomen onder code 9391 in de jaarrekening.

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 2025

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 drieëntwintig 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 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 12.382.615.326,78 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 5.210.442,79.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2025, 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 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 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 2023) 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, 25 maart 2026

RSM InterAudit BV
Commissaris,
vertegenwoordigd door
Karine Morris,
Vennoot

