

10				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz	E.	D.	A.VOL1.1

JAARREKENING IN EURO

IDENTIFICATIEGEGEVENS

NAAM: Vlaams Woningfonds.....

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Adres: Ieperlaan..... Nr.: 41..... Bus:

Postnummer: 1000..... Gemeente: Brussel.....

Land: België.....

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Brussel – Nederlandstalige afdeling

Internetadres¹: <http://www.vlaamswoningfonds.be>

Ondernemingsnummer **0421.111.543**

DATUM **13 / 01/ 2012** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO²**

goedgekeurd door de algemene vergadering van **06/05/2020**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2019** tot **31/12/2019**

Vorig boekjaar van **01/01/2018** tot **31/12/2018**

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet³** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Georges
Nagels
(Signature)
Handtekening
Georges Nagels
Ondervoorzitter

Digitaal ondertekend
door Georges Nagels
(Signature)
Datum: 2020.04.07
16:26:19 +02'00'

Alfons
Duchateau
(Signature)
Handtekening
Alfons Duchateau
(Signature)
Datum:
2020.04.07
10:19:53 +02'00'

Digitaal
ondertekend door
Alfons Duchateau
(Signature)
Datum:
2020.04.07
10:19:53 +02'00'

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrappen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

1. Bestuurders

1. Alfons Duchateau, schepen , Neptunusstraat 52, 2600 Berchem, voorzitter
2. Georges Nagels, Raadgever, Beekhoekstraat 6, 2547 Lint, ondervoorzitter
3. Marc Mahieu, gepensioneerd, Vondelstraat 7, 1750 Lennik, ondervoorzitter
4. Jef Mannaerts, gepensioneerd, Pieter Kintsstraat 8, 9800 Deinze, bestuurder
5. Eric De Wasch, gepensioneerd, Pluvierlaan 6, 8370 Blankenberge, bestuurder
6. Danny Pauly, ambtenaar, Keernestraat 111, 3540 Herk-de-Stad, bestuurder
7. Gert Vanderheyden, gepensioneerd, Adrien Van Roeyenstraat 29, 2070 Zwijndrecht, bestuurder
8. Johanna Van Hoorebeke, zelfstandige, Lembergsesteenweg 108, 9820 Merelbeke, bestuurder
9. Els Demol, Hoogveldstraat 15, 3020 Herent, bestuurder
10. Koen Devoldere, Inspecteur van Financiën, Guido Gezellelaan 98, 8800 Roeselare, bestuurder

2. Algemeen directeur

Peter Becuwe, algemeen directeur, Nachtegalenstraat 97, 3210 Lubbeek (Linden)

3. Commissaris

VGD bedrijfsrevisoren CVBA (BV onder nieuw WVV) (B00150)

Schaliënstraat 5 bus 2

2000 Antwerpen

BE 0875.430.443

Herbenoemd op 08-05-2019 t.e.m. de algemene vergadering te houden in 2022.

Vertegenwoordiger Bart Roose (A02143)

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~/ **werd niet*** geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming**,
- B. Het opstellen van de jaarrekening**,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

Nr.	0421 111 543	A.VOL 2.	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. BALANS NA WINSTVERDELING			
ACTIVA			
I. Oprichtingskosten (toelichting I)	20		
VASTE ACTIVA	21/28	78.295.471	75.652.988
II. Immateriële vaste activa (toel. II)	21		
III. Materiële vaste activa (toel. III)	22/27	78.198.404	75.555.921
A. Terreinen en gebouwen	22	77.965.523	75.219.634
B. Installaties, machines en uitrusting	23		
C. Meubilair en rollend materieel	24	232.881	329.725
D. Leasing en soortgelijke rechten	25		
E. Overige materiële vaste activa	26		6.562
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en V)	28	97.067	97.067
A. Verbonden ondernemingen	280/1		
1. Deelnemingen	280		
2. Vorderingen	281		
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	95.608	95.608
1. Deelnemingen	282	95.608	95.608
2. Vorderingen	283		
C. Andere financiële vaste activa	284/8	1.459	1.459
1. Aandelen	284		
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	1.459	1.459
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	3.450.219.329	3.396.187.440
V./VII. Vorderingen	292/6	3.271.594.320	3.209.309.491
A. Hypothecaire leningen	292	3.267.088.682	3.206.772.302
1. Hypothecaire leningen met reconstitutie	2921		
2. Hypothecaire leningen zonder reconstitutie	2922	3.267.088.682	3.206.772.302
3. Hypothecaire leningen bij tussenkomst	2923		
B. Vorderingen uit leasingverrichtingen en uit de huur van roerende goederen	293		
C. Kredieten op afbetaling	294		
D. Andere kredieten en voorschotten	295	3.669.532	
E. Andere debiteuren	296	836.106	2.537.189
VIII. Geldbeleggingen (toel. VI)	50/53	157.755.061	170.781.645
A. Eigen aandelen	50		
B. Overige beleggingen	51/53	157.755.061	170.781.645
IX. Liquide middelen	54/58	18.370.041	13.108.265
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	490/1	2.499.907	2.988.039
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	3.528.514.800	3.471.840.428

Nr.	0421 111 543	A.VOL 3.		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	144.640.574	145.567.163
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	6.321	6.321	
A. Geplaatst kapitaal	100	25.285	25.285	
B. Niet-opgevraagd kapitaal	101	(18.964)	(18.964)	
II. Uitgiftepremies	11			
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12			
IV. Reserves	13	202.105.519	201.439.127	
A. Wettelijke reserve	130	75.483	75.483	
B. Onbeschikbare reserves	131	201.711.525	201.045.133	
1. Voor eigen aandelen	1310			
2. Andere	1311	201.711.525	201.045.133	
C. Belastingvrije reserves	132	318.511	318.511	
D. Beschikbare reserves	133			
V. Overgedragen winst	140			
Overgedragen verlies	141	(76.800.317)	(76.400.439)	
VI. Kapitaalsubsidies	15	19.329.051	20.522.154	
VII. Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	19	()	()	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5			
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160			
2. Belastingen	161			
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162			
4. Milieuverplichtingen	163			
5. Overige risico's en kosten (toel. IX)	164/5			
B. Uitgestelde belastingen	168			
SCHULDEN		17/49	3.383.874.226	3.326.273.265
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17	3.096.883.235	3.053.020.551	
A. Financiële schulden	170/4	3.096.883.235	3.053.020.551	
1. Achtergestelde leningen	170			
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171	2.232.977.279	2.392.496.048	
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	172			
4. Deposito's	1741			
5. Reconstitutiefonds voor hypothecaire leningen	1742			
6. Verbintenissen met een actuariel of technisch karakter	1743			
7. Kredietinstellingen	173			
8. Overige leningen	174	863.905.956	660.524.503	
B. Handelsschulden	175			
1. Leveranciers	1750			
2. Te betalen wissels	1751			
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176			
D. Overige schulden	178/9			

Nr.	0421 111 543	A.VOL 3bis		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA (vervolg)				
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. X)		42/48	225.709.754	207.265.237
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	190.127.595	 177.616.203
B. Financiële schulden		43	.....	.....
1. Deposito's		434	.....	.....
2. Verbintenissen met een actuarieel of technisch karakter		435	.....	.....
3. Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
4. Overige leningen		439	.....	.....
C. Handelsschulden		44	162.163	 631.710
1. Leveranciers		440/4	162.163	631.710
2. Te betalen wissels		441	.....	.....
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	1.315.269	1.393.698
1. Belastingen		450/3	528.505	616.120
2. Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	786.764	777.578
F. Overige schulden		47/48	34.104.727	27.623.626
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)		492/3	61.281.237	65.987.477
TOTAAL DER PASSIVA		10/49	3.528.514.800	3.471.840.428

Nr.	0421 111 543	A.VOL 4.	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
2. RESULTATENREKENING (in staffelvorm)			
I./IV. Bedrijfs- en financiële opbrengsten.....	75/74	109.355.254	115.641.516
A. Interesten op en opbrengsten uit kredieten	7510	59.852.327	58.733.008
1. Hypothecaire leningen.....	7511	59.849.462	58.733.008
2. Kredieten op afbetaling.....	7512		.....
3. Andere kredieten.....	7513	2.865	.....
B. Opbrengsten uit beleggingen	7518	82.305	83.846
C. Opbrengsten uit financiële vaste activa.....	750	11.169	14.255
D. Andere financiële opbrengsten (toel. XII, 1, A)	752/9	35.815.648	42.436.400
E. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, 1, B)	74	13.341.325	14.021.647
F. Niet-recurrente opbrengsten (toel. XIV A)	76A	252.480	352.360
II./V. Bedrijfs- en financiële kosten	(-) 65/64	(109.088.740)	(114.930.155)
A. Kosten van schulden	650	92.810.108	98.577.048
B. Andere financiële kosten (toel. XII, 2, B2)	652/9	918.909	934.819
C. Diensten en diverse goederen.....	61	2.980.863	3.139.439
D. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, 2, C2)	62	6.858.345	7.028.010
E. Commissiekosten (toel. XII, 2, D)	648		.....
F. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	4.288.371	3.994.569
G. Waardeverminderingen op vlottende activa (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XII, 2, E)	651	1.015.549	779.048
1. Op kredieten en beleggingen.....	6517	999.957	761.610
2. Op andere vlottende activa.....	6518	15.592	17.438
H. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen+, bestedingen en terugnemingen -) (toel. XII, 2, C3 enF)	635/7		.....
I. Andere bedrijfskosten (toel. XII, 2, G)	640/7	216.595	477.222
J. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfs- kosten	(-) 649	(.....)	(.....)
K. Niet-recurrente kosten (toel. XIV B)	66A	.....	.....
VI. Winst/verlies van het boekjaar vóór belasting	(+) 70/65	266.514	711.361
Xbis. A. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen (+)	780		
B. Overboeking naar de uitgestelde belastingen (-)	680		
X. Belastingen op het resultaat.....	(-) (+) 67/77		
A. Belastingen (toel. XV)	(-) 670/3		
B. Regularisering van belastingen en terugnemings van voorzieningen voor belastingen	77		
XI. Winst(verlies) van het boekjaar	(+) 9904	266.514	711.361
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves	(+) 789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves	(-) 689		
XIII. Te bestemmen winst/(verlies) van het boekjaar.....	(+) 9905	266.514	711.361

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RESULTAATVERWERKING			
A. Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	(76.133.925)	(75.815.121)
1. Te bestemmen winst/(verlies) van het boekjaar..... (+)/(-)	(9905)	266.514	711.361
2. Overgedragen winst/(verlies) vorige boekjaar	14P	(76.400.439)	(76.526.482)
B. Onttrekking aan het eigen vermogen.....	791/2	.....	.....
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791	.....	.....
2. aan de reserves	792	.....	.....
C. Toevoeging aan het eigen vermogen..... (-)	691/2	(666.392)	(585.318)
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
2. aan de wettelijke reserve.....	6920	.....	.....
3. aan de overige reserves.....	6921	(666.392)	(585.318)
D. Over te dragen winst/(verlies) (+)/(-)	(14)	(76.800.317)	(76.400.439)
E. Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
F. Uit te keren winst	694/6	.....	.....
1. Vergoeding van het kapitaal	694	.....	.....
2. Bestuurders of zaakvoerders.....	695	.....	.....
3. Werknemers	696	.....	.....
4. Andere rechthebbenden	697	.....	.....

3. TOELICHTING

I. STAAT VAN DE OPRICHTINGSKOSTEN (post 20 van de activa)

Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Nieuwe kosten van het boekjaar

. Afschrijvingen..... (-)

. Andere..... (+)(-)

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar

Waarvan: - Kosten van oprichting of kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten

- Herstructureringskosten

Codes	Bedragen
8001	
8002	
8003	(.....)
8004	
8005	
200/2	
204	

II. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA (post 21 van de activa)

	Codes	1. Kosten van onderzoek en ontwikkeling	2. Concessies, octrooien, licenties, enz.
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	801	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	802	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	803	(.....)	(.....)
. Overboekingen van een post naar een andere	804	.....	.....
Per einde van het boekjaar	805		
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN			
Per einde van het vorige boekjaar	806	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Geboekt	807	.....	.....
. Teruggenomen	808	(.....)	(.....)
. Verworven van derden	809	.....	.....
. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	810	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere	811	.....	.....
Per einde van het boekjaar	812		
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)-(c)	813		

	Codes	3. Goodwill	4. Vooruitbetalingen
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	801	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	802	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	803	(.....)	(.....)
. Overboekingen van een post naar een andere	804	.....	.....
Per einde van het boekjaar	805		
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN			
Per einde van het vorige boekjaar	806	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:			
. Geboekt	807	.....	.....
. Teruggenomen	808	(.....)	(.....)
. Verworven van derden	809	.....	.....
. Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	810	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere	811	.....	.....
Per einde van het boekjaar	812		
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)-(c)	813		

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA

(posten 22 tot 27 van de activa)

a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Aanschaff., incl. de geprod. vaste activa

. Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)

. Overboek. van een post naar een andere ... (+)(-)

Per einde van het boekjaar

b) MEERWAARDEN

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Geboekt

. Verworven van derden

. Afgeboekt (-)

. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMIND.

Per einde van het vorige boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar:

. Geboekt

. Teruggenomen (-)

. Verworven van derden

. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell. (-)

. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)

Per einde van het boekjaar

d) NETTOBOEKW. PER EINDE BOEKJAAR (a)+(b)-(c)

Codes	1. Terreinen en gebouwen (post 22)	2. Installaties, machines en uitrusting (post 23)	3. Meubilair en rollend materieel (post 24)
815	142.934.455..	.....	..... 1.095.769
816	7.002.327	.....	109.661
817	(339.111)	(.....)	()
818	.....	.....	.....
819	149.597.671	.....	1.205.430
820	5.933	.....	.....
821	.....	.....	.....
822	.....	.....	.....
823	(.....)	(.....)	(.....)
824	.....	.....	.....
825	5.933	.....	.....
826	67.720.754	.....	.....766.044
827	4.075.303	.....	206.505
828	(.....)	(.....)	()
829	.....	.....	.....
830	(157.976)	(.....)	(.....)
831	.....	.....	.....
832	71.638.081	.....	972.549
833	77.965.523	.....	232.881
Codes	4. Leasing en soortgelijke rechten (post 25)	5. Overige materiële vaste activa (post 26)	6. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen (post 27)
815	.....	..... 438.399	.....
816	.....	.....	.....
817	(.....)	(.....)	(.....)
818	.....	.....	..... ( )
819	.....	438.399	.....
820	.....	.....	.....
821	.....	.....	.....
823	(.....)	(.....)	(.....)
824	.....	.....	.....
825	.....	.....	.....
826	.....	..... 431.837	.....
827	.....	6.562	.....
828	(.....)	(.....)	(.....)
829	.....	.....	.....
830	(.....)	(.....)	(.....)
831	.....	.....	.....
832	.....	438.399	.....
833	.....	0	.....
250	.....	.....	.....
251	.....	.....	.....
252	.....	.....	.....

Waarvan: Terreinen en gebouwen

. Installaties, machines en uitrusting ..

. Meubilair en rollend materieel

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA (post 28 van de activa)

	Codes	1. Verbonden ondernemingen	2. Ondernemingen met deelnemingsverhouding	3. Andere ondernemingen
1. Deelnemingen en aandelen		<i>(post 280)</i>	<i>(post 282)</i>	<i>(post 284)</i>
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar	835	.....	..... 95.608	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Aanschaffingen	836	.....	.....	.....
. Overdrachten en buitengebruikstellingen	837	(.....)	(.....)	(.....)
. Overboek. van een post naar een andere(+)(-)	838	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	839		95.608	.....
b) MEERWAARDEN				
Per einde van het vorige boekjaar	840	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt	841	.....	.....	.....
. Verworven van derden	842	.....	.....	.....
. Afgeboekt	843	(.....)	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)	844	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	845			
c) WAARDEVERMINDERINGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	846	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Geboekt	847	.....	.....	.....
. Teruggenomen	848	(.....)	(.....)	(.....)
. Verworven van derden	849	.....	.....	.....
. Afgeboekt na overdr. en buitengebruikstell.....(-)	850	(.....)	(.....)	(.....)
. Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)	851	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	852			
d) NIET-OPGEVRAAGDE BEDRAGEN				
Per einde van het vorige boekjaar	853	.....	.....	.....
Mutaties tijdens het boekjaar.....(+)(-)	854	.....	.....	.....
Per einde van het boekjaar	855			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a) + (b) - (c) - (d)	856		95.608	
2. Vorderingen		<i>(post 281)</i>	<i>(post 283)</i>	<i>(post 285/8)</i>
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	857	.....	.....	..... 1.459
Mutaties tijdens het boekjaar:				
. Toevoegingen	858	.....	.....	.....
. Terugbetalingen	859	(.....)	(.....)	(.....)
. Geboekte waardeverminderingen	860	(.....)	(.....)	(.....)
. Teruggenomen waardeverminderingen	861	.....	.....	.....
. Wisselkoersverschillen	862	.....	.....	.....
. Overige	863	.....	.....	.....
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	864			1.459
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	865			

V. A. DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Maatschappelijke rechten gehouden door			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	de onderneming (rechtstreeks)		doch- Ters	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
DOMUS FLANDRIA NV Havenlaan 88/94 1000 BRUSSEL	22.500	11,22	---	31-12-18	EUR	2 975 435	(+) 101 819

V. B. ONDERNEMINGEN WAARVOOR DE ONDERNEMING ONBEPERKT AANSPRAKELIJK IS IN HAAR HOEDANIGHEID VAN ONBEPERKT AANSPRAKELIJK VENNOOT OF LID

De jaarrekening van elk van de ondernemingen waarvoor de onderneming onbeperkt aansprakelijk is, wordt bij de voorliggende jaarrekening gevoegd en samen hiermee openbaar gemaakt, tenzij in de tweede kolom de reden wordt vermeld waarom dit niet het geval is; deze vermelding gebeurt door te verwijzen naar de van toepassing zijnde code (A, B of C) die onderaan het blad wordt bepaald.

NAAM, volledig adres van de ZETEL, RECHTSVORM en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Eventuele code (*)

(*) De jaarrekening van de vermelde onderneming:

- A. wordt door deze onderneming openbaar gemaakt door neerlegging bij de Nationale Bank van België;
- B. wordt door deze onderneming daadwerkelijk openbaar gemaakt in een andere lidstaat van de Europese Unie, overeenkomstig artikel 3 van de richtlijn 2009/101/EEG;
- C. wordt door integrale of evenredige consolidatie opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de onderneming die is opgesteld, gecontroleerd en openbaar gemaakt overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen inzake de geconsolideerde jaarrekening.

VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN (post 51/53 van de activa)

Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen.

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag.....
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag (-)
Edele metalen en kunstwerken (-)

Vastrentende effecten

waarvan uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

met een resterende looptijd of opzegtermijn van:

. hoogstens één maand
. meer dan één maand en hoogstens één jaar.....
. meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681	.....	.....
8682	(.....)	(.....)
8683		
52		
8684	.....	.....
53	157.775.061	170.781.645
8686	7.390.806	 25.642.049
8687	122.114.255	 103.639.596
8688	28.250.000	 41.500.000
8689		

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

1. Over te dragen kosten en overlopende rekeningen EKM.....

2. Verkregen opbrengsten : intresten termijnrekeningen.....

3. Rekening-courant B2.....

.....
.....

Codes	Boekjaar
490	602.441
491	72.523
	1.824.943
	
	

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	25.285
(100)	25.285	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

.....

.....

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Deelbewijzen op naam van 247,89 EUR.....

.....

.....

.....

Aandelen op naam.....

Gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	 (0,00)	.....
		
	25.285	102
		
		
8702	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	102
8703	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Zie toelichting A. VOL 24

.....

.....

.....

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	18.964	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
		
		
		

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal.....

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop.....

Bedrag van het te plaatsen kapitaal.....

Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen
 Daaraan verbonden stemrecht
 Uitsplitsing volgens de aandeelhouders
 Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
 Aantal aandelen gehouden door haar dochters.....

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, artikel 631 §2 laatste lid en artikel 632 §2 laatste lid; de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, artikel 14 vierde lid; en het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten, artikel 5.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de onderneming in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de maatschappelijke zetel, zo het een rechtspersoon betreft), en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			
	Aard	Aantal stemrechten		%
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	
Zie toelichting A. VOL 24				

IX. VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

Uitsplitsing van de post 163/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

X. STAAT VAN DE SCHULDEN (vervolg)

C. SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

	Codes	Boekjaar
1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)		
a) Vervallen belastingschulden	9072	.....
b) Niet-vervallen belastingschulden	9073	528.505
c) Geraamde belastingschulden	450	.....
2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)		
a) Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	786.764

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

1. Toe te rekenen kosten	492	59.048.960
Nog niet vervallen intresttaandeel op obligatielening en leningen EKM.....		59.048.960
2. Over te dragen opbrengsten	493	407.334
Vooruit ontvangen : huurgelden.....		325.349
dossiersvergoedingen		81.985
3. Rekening Courant B		1.824.943

XII. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE RESULTATEN

1. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE OPBRENGSTEN (post 75/74)

A. Andere financiële opbrengsten (post 752/9)

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op het resultaat:

- kapitaalsubsidies
- financieringstoelage

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft.

andere

B. Andere bedrijfsopbrengsten (post 74)

Uitsplitsing van de andere bedrijfsopbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft.

- Commissielonen.....
- Huuropbrengsten
- Dossiersvergoedingen
- Diverse Recuperaties
- Werkingsloelage

2. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE KOSTEN (post 65/64)

A. Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio

B1. Geactiveerde interesten

B2. Andere financiële kosten (post 652/9)

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen

Voorzieningen met financieel karakter

- Gevormd
- Aangewend en teruggenomen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten, indien het belangrijke bedragen betreft.

- Andere: Bankkosten
- andere

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	1.193.103	 1.193.103
9126	33.376.123	40.145.960
	1.246.422	1.097.337
		
	666.392	585.318
	3.122.098	3.003.557
	215.300	229.700
	231.890	338.762
	9.105.645	9.864.310
6501	.....	.....
6503	.....	.....
653	.....	.....
6560	.....	.....
6561	(.....)	(.....)
	4.875.	 5.189
	914.034.	 929.630
		
		

XII. BEDRIJFS- EN FINANCIËLE RESULTATEN (vervolg)
C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	 102	 105
b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	 93,9	 91,8
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	 134.374	 126.036

C2. Personeelskosten (post 62)

a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	4.642.614	4.651.342
b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	 1.168.336	 1.218.458
c) Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	 658.608	 818.437
d) Andere personeelskosten	623	 388.787	 339.773
e) Pensioenen	624	.....	.....

C3. Voorzieningen voor pensioenen (begrepen in de post 635/7)

Toevoegingen (+); bestedingen en terugnemingen (-)	635		
--	-----	-------	-------

D. Commissiekosten (post 648)

Toegekende commissies	9861	.....	.....
Geactiveerde toegekende commissies	9871	(.....)	(.....)
Tenlasteneming van geactiveerde toegekende commissies	9881	.....	.....

E. Waardeverminderingen op vlottende activa (post 651)

Geboekt	6510	1.309.210	 976.568
Teruggenomen..... (-)	6511	(293.661)	(197.520)

F. Voorzieningen voor risico's en kosten (post 635/7)

Toevoegingen	9115	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	9116	(.....)	(.....)

G. Andere bedrijfskosten (post 640/7)

Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	640	215.727	 476.354
Andere.....	641/7	 868	 868

H. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

1. Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
2. Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	.....
Kosten voor de onderneming	617	.....	.....

XIV. OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	252.480	352.360
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	252.480	352.360
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	252.480	352.360
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	.....	.....
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	.....	.....
B. NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	.....	.....
Niet-recurrente 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	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690	.....	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691	.....	.....

XV. BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar

Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen

Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen

Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen

Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd..

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	
	
	
	

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

.....

.....

.....

.....

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

.....

.....

.....

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties.....

Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten

Andere actieve latenties

.....

.....

Passieve latenties.....

Uitsplitsing van de passieve latenties

.....

.....

Codes	Boekjaar
9141	
9142	168.471.919
	
9144	
	
	
	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

Aan de onderneming (aftrekbaar)

Door de onderneming

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing

Roerende voorheffing.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	.....	.....
9146	.....	.....
9147	1.186.793	1.240.411
9148	.....	.....

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Persoonlijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van derden

Waarvan:

- . De door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop
- . De door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten
- . Het maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	

Zakelijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd op haar eigen activa als waarborg voor schulden en verplichtingen van

- . Hypotheken:
 - .. boekwaarde van de bezwaarde activa
 - .. bedrag van de inschrijving
- . Pand op het handelsfonds:
 - .. bedrag van de inschrijving
- . Pand op andere activa:
 - .. boekwaarde van de in pand gegeven activa
- . Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa:
 - .. bedrag van de betrokken activa

Codes	Boekjaar	
	1. de onderneming	2. derden
916		
917		
918		
919		
920		

De goederen en waarden gehouden door derden in hun naam maar ten bate en op risico van de onderneming, voor zover deze goederen en waarden niet in de balans zijn opgenomen

.....

.....

.....

.....

Belangrijke verplichtingen tot aankoop van vaste activa

.....

.....

.....

Belangrijke verplichtingen tot verkoop van vaste activa

.....

.....

.....

Termijnverrichtingen:

- . Gekochte (te ontvangen) goederen
- . Verkochte (te leveren) goederen
- . Gekochte (te ontvangen) deviezen
- . Verkochte (te leveren) deviezen

Codes	Boekjaar
9213	
9214	
9215	
9216	

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

Boekjaar

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (vervolg)

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

Boekjaar

In voorkomend geval, een beknopte beschrijving van de regeling inzake het aanvullend rust- of overlevingspensioen ten behoeve van de personeels- of directieleden, met opgave van de genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

Pensioenen die door de onderneming zelf worden gedragen:

- geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk
- wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

Waarborgen verstrekt ter dekking van de schulden

Er werden vanuit de overheid waarborgen verleend aan financieringsverrichtingen. Conform het decreet van 7 mei 2004 betreffen deze waarborgen bij uitwinning enkel het uitstaande verlies. De overheidswaarborgen dekken de nog openstaande leningen bij investeerders t.b.v. 2.392.496.047,83 EUR per 31 december 2019 alsmede de contractuele intresten van toepassing voor beëindiging van de contracten.

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)

Boekjaar

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGS-VERHOUDING BESTAAT: zie blz. A.VOL 23

XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

A. BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS

B. NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN

C. ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DE ONDER B. VERMELDE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

1. Uitstaande vorderingen op deze personen
2. Waarborgen toegestaan in hun voordeel
3. Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien inbegrepen in de posten 9500, 9501 en 9502

.....

.....

.....

4. 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
 - aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9503	64.781
9504	.....

D. DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

1. Bezoldiging van de commissaris(sen)
2. Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)
 - a. Andere controleopdrachten
 - b. Belastingadviesopdrachten
 - c. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten
3. Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)
 - a. Andere controleopdrachten
 - b. Belastingadviesopdrachten
 - c. Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	33.880
95061	.....
95062	.....
95063	12.996
95081	.....
95082	.....
95083	.....

VERMELDINGEN IN TOEPASSING VAN HET ARTIKEL 133, PARAGRAAF 6 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN (artikel 3:62 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

XX. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN NIET GEWAARDEERD OP BASIS VAN DE REELE WAARDE

In voorkomend geval, een schatting van de reële waarde voor elke categorie afgeleide financiële instrumenten die niet gewaardeerd zijn op basis van de waarde in het economisch verkeer, met opgave van de omvang en de aard van de instrumenten

Categorie afgeleide financiële instrumenten	Ingedekt risico	Speculatie/dekking	Omvang	Boekjaar		Vorig boekjaar	
				Boekwaarde	Reële waarde	Boekwaarde	Reële waarde

FINANCIËLE VASTE ACTIVA GEBOEKT TEGEN EEN HOGER BEDRAG DAN HUN REËLE WAARDE

Bedrag van de afzonderlijke activa of van passende groepen ervan

.....

.....

.....

.....

Redenen waarom de boekwaarde niet is verminderd

.....

.....

.....

.....

Elementen die toelaten te veronderstellen dat de boekwaarde zal kunnen worden gerealiseerd

.....

.....

.....

.....

Boekwaarde	Reële waarde

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGS-VERHOUDING BESTAAT

	Codes	1. VERBONDEN ONDERNEMINGEN		2. ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT	
		Boekjaar	Vorig boekjaar	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	925	.....	.....	..... 95.608	 95.608
Deelnemingen	926	.....	.....	..... 95.608	 95.608
Vorderingen: achtergestelde	927	.....	.....	.....	.....
andere	928	.....	.....	.....	.....
2. VORDERINGEN	929	.....	.....	.....	.....
Op meer dan één jaar	930	.....	.....	.....	.....
Op hoogstens één jaar	931	.....	.....	.....	.....
3. GELDBELEGGINGEN	932	.....	.....		
Aandelen	933	.....	.....		
Vorderingen	934	.....	.....		
4. SCHULDEN	935	.....	.....	..... 0	 0
Op meer dan één jaar	936	.....	.....	.....	.....
Op hoogstens één jaar	937	.....	.....	..... 0	 0

	Codes	VERBONDEN ONDERNEMINGEN	
		Boekjaar	Vorig boekjaar
5. - Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofde PERSOONLIJKE EN ZAKELIJKE ZEKERHEDEN als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	9381	.....	.....
- Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofde PERSOONLIJKE EN ZAKELIJKE ZEKERHEDEN als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming	9391	.....	.....
6. ANDERE BETEKENISVOLLE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	9401	.....	.....
7. FINANCIËLE RESULTATEN			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa	9431	.....	.....
Andere financiële opbrengsten	9441	.....	.....
Kosten van schulden	9461	.....	.....
Andere financiële kosten	9471	.....	.....
8. REALISATIE VAN VASTE ACTIVA			
Verwezenlijkte meerwaarden	9481	.....	.....
Verwezenlijke minderwaarden	9491	.....	.....

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Bij gebrek aan wettelijke criteria die toelaten om de transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden te inventariseren, werd géén enkele transactie opgenomen in VOL 21. Het geheel van transacties met verbonden partijen (andere dan deze aangegaan met vennootschappen die (bijna) volledig in het bezit zijn van de groep waartoe de vennootschap behoort) wordt, ter informatie en met het oog op transparantie, hieronder bekend gemaakt. Vlaams Woningfonds CVBA (CV onder nieuw WVV) heeft met haar bestuurders en aandeelhouders de volgende transacties : - bestuurdersbezoldigingen : 64.780,53 EUR

- betalingen Gezinsbond 5.000 EUR

Verder zijn er géén transacties met de aandeelhouders en de bestuurders

Boekjaar
nihil

VERKLARING MET BETREKKING TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

A. Inlichtingen te verstrekken door elke onderneming die onderworpen is aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen inzake de geconsolideerde jaarrekening

~~De onderneming heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt*~~

~~De onderneming heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)*~~

~~De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen vermelde criteria*~~

~~De onderneming heeft alleen maar dochterondernemingen die, gelet op de beoordeling van het geconsolideerd vermogen, de geconsolideerde financiële positie of het geconsolideerd resultaat, individueel en tezamen, slechts van te verwaarlozen betekenis zijn* (artikel 110 van het Wetboek van vennootschappen)~~

~~De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt*~~

In voorkomend geval, motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 113, paragrafen 2 en 3 van het Wetboek van vennootschappen, is voldaan:

.....

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming die de geconsolideerde jaarrekening opstelt en openbaar maakt, op grond waarvan de vrijstelling is verleend:

.....

B. Inlichtingen die moeten worden verstrekt door de onderneming indien zij dochteronderneming of gemeenschappelijke dochteronderneming is

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)**:

Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is**:

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

B. Niet gestort kapitaal**Aandeelhouders die nog moeten volstorten niet opgevraagd bedrag (post 101)**

GEZINSBOND VZW	9 296,00 EUR
BOUTSEN Raymond	371,83 EUR
LATINNE Jan	371,83 EUR
VAN BREEN August Marcel	371,83 EUR
OVERDULVE Lydie, echtg. WIJNINCKX J.	371,83 EUR
DE WASCH Eric	371,83 EUR
QUINTELIER Leonard	371,83 EUR
COENE Nicole	371,83 EUR
VAN DEN BOSCH Jos	371,83 EUR
WOUTERS Wilfried	371,83 EUR
ARIJS Erik	371,83 EUR
VAN MELE Eric	371,83 EUR
RAYMAECKERS Annemie, echtg. BOEL R.	371,83 EUR
BELLEMANS Robert	371,83 EUR
DE ROECK-ISEBAERT An	371,83 EUR
NAGELS Georges	371,83 EUR
ROPPE Annemie	371,83 EUR
VAN DEN BRANDE Aureel	371,83 EUR
BECUWE Peter	371,83 EUR
DE LEENER Benny	371,83 EUR
DEMOL Els	371,83 EUR
ENNAERT Pascal	371,83 EUR
MAHIEU Marc	371,83 EUR
ONGENA Tom	371,83 EUR
PAULY Danny	371,83 EUR
KRISTOFFERSEN Ingrid, echtg. PONJAERT	371,83 EUR
SPIESSENS Geert	371,83 EUR
TOTAAL code 871	18.963,58 EUR

=====

XX. INLICHTINGEN INZAKE DE GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODEN.

De elementen waaruit het patrimonium samengesteld is, worden in de inventaris opgenomen voor hun aankoopwaarde of vervaardigingsprijs en de schulden en verbintenissen voor het openstaand bedrag.

ACTIVA

III. Materiële vaste activa

a) boekwaarde:

De werken in uitvoering worden opgenomen aan de aanschaffingswaarde. De bijkomende kosten omvatten onder andere, de notariskosten, de niet aftrekbare belastingen en taksen. Deze kosten worden afgeschreven over dezelfde periode als het goed waarop ze betrekking hebben.

b) afschrijvingspercentages:

De afschrijvingen op materiële vaste activa vertegenwoordigen de conventionele waardevermindering die de gebouwen hebben ondergaan. In het eerste jaar van de investeringen van deze activa wordt vanaf 2003 de afschrijving pro rata temporis berekend, conform de wet van 24.12.2002 tot wijziging van de vennootschapsregeling inzake inkomstenbelastingen.

Wat de gebouwen van de maatschappelijke en de provinciale kantoren betreft, wordt er afgeschreven op 33 jaar, toepassing van een percentage van 3%. De afschrijving wordt berekend op het bedrag van de aanschaffingswaarde, verminderd met een vastgestelde forfaitaire som, zoals in overleg met de Administratie van de Belastingen bepaald, die de waarde van de grond vertegenwoordigt en een zesde bedraagt van de oorspronkelijke kostprijs, tenzij de werkelijke waarde gekend is.

Betreffende de gebouwen, aangekocht in het kader van de huurhulpverrichtingen, bestemd voor verhuring in overeenstemming met het terzake van toepassing zijnde Besluit van de Vlaamse Regering, is de afschrijving berekend ten belope van 5 % op het jaarlijks gemiddelde van de netto belegde kapitalen; behalve wat de BTW op de werken betreft, welke voor 100 % wordt afgeschreven.

Inzake de verrichtingen met huurcompensatie, in het kader van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19.05.1987, waar alleen het bedrag uitbesteed aan uitgevoerde werken bepalend is, wordt de gecumuleerde afschrijving berekend door middel van een breuk waarvan de noemer gelijk is aan het aantal jaren dat bedongen is in het huurcontract en de teller gelijk is aan het aantal reeds verlopen jaren sedert het invoege treden van bedoeld contract.

De kantoormeubelen, materieel en machines worden afgeschreven à rato van 20%. Voor wat betreft de aankopen van informaticamaterieel worden deze afgeschreven op 3 jaar.

IV. Financiële vaste activa

De aandelen worden opgenomen voor hun aanschaffingswaarde.

De rubriek "overige vorderingen en borgtochten in contanten" omvat werkelijk gestorte waarborgen bij besturen, overheidsdiensten en eigenaars van gehuurde gebouwen.

V/VII. Vorderingen

Vorderingen

De verliezen op vorderingen werden geboekt in de volgende gevallen:

- wanneer de debiteur, die zijn verplichtingen niet nagekomen heeft, vervolgd werd en zijn hypothecaire waarborg verdwenen is door de gedwongen verkoop van het in pand gegeven goed;
- wanneer de debiteur, die zijn verplichtingen niet nagekomen heeft, vervolgd werd en de maximale looptijd voor de terugbetaling van de huurwaarborglening is verstreken;
- wanneer bij huurders, niet-geïnde huurgelden voorkomen.

De vorderingen op het Vlaams Gewest die ontstaan zijn door invoering van het protocol werden opgenomen onder de vorderingen en niet op overlopende rekeningen geboekt.

Verbruiksgoederen voorraad

Gezien hun geringe waarde worden deze elementen rechtstreeks in de kosten opgenomen.

PASSIVA

IV - B. Onbeschikbare reserves.

Bevatten de niet uitkeerbare reserves in geval van ontslag van de samenwerkende vennoten of de reserves als dusdanig door de Algemene Vergadering aangeduid en, onder andere, de delgingsreserve voor dubieuze schuldvorderingen Fonds B2 zoals voorzien in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983 van toepassing tot 31 december 2015. Het artikel 3 werd geschrapt met ingang vanaf 1 januari 2016.

In deze rubriek is eveneens opgenomen de onbeschikbare reserve Fonds B2, voorzien in artikel 2 van hetzelfde Besluit van 21 december 1983, die de door Fonds B2 verwezenlijkte winsten bevat waarvan de Vlaamse Regering het gebruik regelt bij toepassing van artikel 53 van het decreet van 15 juli 1997, houdende de Vlaamse Wooncode.

Op 31 december 2019 bedroegen de "onbeschikbare reserves" 201.711.526 EUR (inclusief de reserve voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen). Opgesplitst geeft dit 123.072.663 EUR voor het Fonds B2 en 78.638.863 voor het Fonds B.

Van de onbeschikbare reserves Fonds B2 werd, mits uitdrukkelijk akkoord van de bevoegde voogdijministers, voor een totaalbedrag van 229.183.825,67 EUR aangewend per eind van vorig boekjaar.

Rekening houdend met de ontvangen mensualiteiten van de toegekende hypothecaire leningen in de reservefondsen die betrekking hebben op deze aanwendungen en met het resultaat van het boekjaar 2019 zijn de onbeschikbare reserves Fonds B2 per 31 december 2019 voor 114.312.206 EUR of voor 92,88 % aangewend.

VI. – Kapitaalsubsidies

Door de invoering van de FS3 financiering voor huurhulpinvesteringen is het systeem van kapitaalsubsidies een aflopend verhaal. Door de vermenging van de investeringen werd het moeilijk om de afschrijvingen nog juist te bepalen. Daarom werd beslist om het saldo aan kapitaalsubsidies lineair af te schrijven over 20 jaar vanaf 31/12/2016. Dit komt overeen met de in het verleden in resultaat genomen afschrijvingen.

VII. - B. Uitgestelde belastingen

Het advies 2013/14 van de CBN met betrekking tot de "uitgestelde belastingen", laat niet langer toe om uitgestelde belastingen op de balans te laten staan als er onvoldoende zicht is op een mogelijke aanwending. Aangezien het VWF een belangrijk bedrag aan overgedragen verliezen heeft, zal een aanwending nog zeer lang op zich laten wachten en is het bijgevolg niet opportuun deze op het passief van de balans te laten staan.

IX. - E. Voorzieningen wegens belastingen, sociale lasten en bezoldigingen.

Voorziening voor vakantiegeld

De berekening van de voorziening voor vakantiegeld is gebeurd op basis van het door de Administratie der Belastingen jaarlijks aangenomen percentage en rekening houd met de werkelijke prestaties van de personeelsleden die wettelijk kunnen genieten van het dubbel vakantiegeld.

Voorziening wegens belastingen

De voorziening voor belastingen is berekend op basis van de bijzondere belastingpercentages die voor onze instelling gelden. Deze voorziening bevat ook de nog te betalen saldi naar aanleiding van controle of akkoord.

X. Overlopende rekeningen

De overlopende rekeningen bevatten oa de vervallen intresten die te betalen zijn in het volgende boekjaar zonder compensatie van de hiermede verbonden toelagen.

XXI. Pensioenregeling

Het pensioenreglement heeft als doel aanvullende ouderdoms- en overlevingsrenten te verzekeren, eventueel gedeeltelijk overdraagbaar ten gunste van de partner.

Voor de sinds 7 juni 2012 in dienst getreden personeelsleden, is er een ander pensioenreglement van toepassing.

De groepsverzekeringsspolissen dekken al de verbintenissen welke uit die bepalingen voortvloeien.

XXII. Orderekeningen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Neerleggen van borgstellingen i.v.m. huurhulpverrichtingen	241 306,09 EUR	255.597,11 EUR
Hypothecaire leningsaanvragen in behandeling	57.254.591,00 EUR	90.824.244,11 EUR
Huurhulpverrichtingen in verwezenlijking		
- bestelde werken	560.805,77 EUR	704.118,90 EUR

XXIII. Kapitaalsubsidies

De ontvangen kapitaalsubsidies vanwege de Vlaamse Regering in 2019 bedroegen 0 EUR.

XXIV. Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Conform artikel 3:6 § 1, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is het bestuursorgaan ertoe gehouden om de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te verantwoorden.

De jaarrekening 2019 vermeldt op het passief van de balans een overgedragen verlies van 76.800.317,50 EUR.

De vennootschap kan haar verplichtingen op korte termijn nakomen met de bestaande activa. De bepalingen van artikel 3:6 § 1, 6° hebben, rekening houdend met het op de balans voorkomende overgedragen verlies, geen invloed op de bestaande waarderingsregels. Bovendien blijft het resultaat door de huidige financiering onder controle en zal het overgedragen verlies in principe niet verder toenemen.

Derhalve beslissen de bestuurders dat de discontinuïteitbeginselen niet van toepassing zijn op de bestaande waarderingsregels.

De gevolgen van de uitbraak van de COVID-19-crisis op de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 worden door het bestuursorgaan verantwoord als een gebeuren dat niet leidt tot aanpassing van de jaarrekening, aangezien de significante veranderingen in de bedrijfsactiviteiten en de economische omstandigheden zich hebben voorgedaan als gevolg van gebeurtenissen na de balansdatum, zoals de maatregelen genomen door de regering en de privésector als reactie op de uitbraak van het virus.

De veronderstellingen die gehanteerd worden bij de waardering van financiële en niet-financiële activa op de balansdatum geven de informatie zoals die op 31 december 2019 beschikbaar was op voorzichtige, redelijke en onderbouwde wijze weer.

Het bestuursorgaan beoordeelt dat de toelichtingen bij de jaarrekening gepast zijn om de nieuwe gebeurtenissen of veranderingen in voorwaarden na de balansdatum getrouw weer te geven, met inbegrip van de inschatting van de financiële impact van de Corona-crisis. Het bestuursorgaan wijst hierbij op de mogelijke financiële risico's als gevolg van de uitzonderlijke omstandigheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Mevrouw, mijnheer

Hierbij stellen wij u, in overeenstemming met artikel 35 van de statuten, het jaarverslag 2019 voor. Tevens wordt u de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019 ter goedkeuring voorgelegd.

Het jaarverslag van de Raad van Bestuur bevat:

- belangrijkste gebeurtenissen doorheen het jaar
- bespreking van de cijfers
- personeel
- feiten na balansdatum
- financieel risico beheer
- bijkomende vennootschapsinformatie

DEEL I Verslag over het boekjaar 2019

1. Inleiding

Naast het jaarverslag wordt eveneens een uitgebreid activiteitenverslag opgesteld. In dit verslag komt het maatschappelijk belang van de activiteiten van het VWF duidelijk tot uiting.

De activiteiten van de vennootschap beogen de concrete huisvestingssituatie van de gezinnen in Vlaanderen structureel te verbeteren waardoor de impact ervan niet louter cijfermatig is weer te geven maar ook van sociale aard is.

De resultaten van het boekjaar 2019 bevestigen de nood van de doelgroep aan betaalbare woonkredieten, ondersteuning voor de samenstelling van een huurwaarborg en sociale huurwoningen.

In 2019 informeerden opnieuw veel gezinnen en alleenstaanden zich bij het VWF over de bijzondere sociale lening of huurwoning die de vennootschap aanbiedt. Sinds 1 januari 2019 kan de doelgroep ook terecht bij het VWF voor een huurwaarborglening.

Het totaal aantal in 2019 door de vennootschap toegekende (vereffende) bijzondere sociale leningen en huurwaarborgleningen bedroegen respectievelijk 2.323 en 3.392.

Eind 2019 bevatte de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (NBB) 32.986 kredietovereenkomsten van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 3.223.969 aan geregistreerde hypothecaire kredietovereenkomsten.

Het Vlaams Woningfonds voldeed aan de verplichting van artikel 54 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode betreffende de strijd tegen verkrotting.

De investeringen in de huurhulpsector bedroegen 6.069 kEUR.

1. Verbintenissenmachtiging (investeringsvermogen)

Overeenkomstig artikel 35 paragraaf 1 van het decreet dd. 21 december 2018 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2019, werd de machtiging 2019 bepaald op 484.879.000 EUR. In overeenstemming met datzelfde artikel werd de machtiging vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2018 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 90.824.244 EUR. Naar analogie met 2018 bleef er door de zeer lage marktrente een hoge concurrentie bestaan met de commerciële banken. Hierdoor kon de verbintenissenmachtiging van het begrotingsjaar niet volledig worden benut en werd op deze machtiging (incl. ruiter 2018-2019) voor een bedrag van 384.382.888,52 EUR aan leningen vereffend of het leningsaanbod verstuurd.

Naast de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen, wordt in paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet een bijkomende machtiging bepaald op 20.000.000 EUR voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2019.

Voor het begrotingsjaar 2020 wordt de machtiging voor de toekenning van bijzondere sociale leningen vastgelegd op 490.873.000 EUR zoals bepaald in artikel 17 paragraaf 1 van het decreet dd. 20 december 2019 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap. In overeenstemming met datzelfde artikel wordt de machtiging voor 2020 vermeerderd met het totaal bedrag van de op 31 december 2019 in samenstelling zijnde leningsaanvragen waarvoor het leningsaanbod nog niet werd verstuurd, zijnde 57.254.591 EUR.

In paragraaf 2 van hetzelfde artikel van het begrotingsdecreet wordt opnieuw een machtiging bepaald voor de toekenning van huurwaarborgleningen in 2020 van 20.000.000 EUR.

2. Lening met rentevermindering

Overeenkomstig het geldende financieringssysteem werden er in de loop van 2019 voor 230.000.000 EUR kredieten opgenomen bij het Vlaams Gewest. Op 4 januari 2019 werd een eerste bedrag van 130.000.000 EUR opgenomen. Op 27 juni en 24 september 2019 werd een tweede en derde krediet opgenomen van telkens 50.000.000 EUR. Dit bedrag is lager dan initieel begroot als gevolg van het grote bedrag aan vervroegde terugbetalingen en het lager dan voorziene bedrag aan nieuwe hypothecaire leningen.

3. Huurwaarborgleningen

Het Vlaams huurdecreet dat op 1 januari 2019 in werking trad, omvat een volledige herziening van het woninghuurrecht in Vlaanderen. Naar aanleiding van de verhoging van het maximale bedrag van de huurwaarborg tot drie maanden werd hierbij de renteloze huurwaarborglening in het leven geroepen. De huurwaarborgleningen zijn onderworpen aan het besluit van de Vlaamse Regering dd. 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening waarbij het Vlaams Woningfonds als verstrekker werd aangeduid.

In 2019 werden door het Vlaams Woningfonds 4.091 huurwaarborgleningen goedgekeurd waarvan er 3.392 werden vereffend voor een totaal bedrag van 5.295.060 EUR. Voorts waren er per eind 2019 ook nog 699 principieel goedgekeurd voor een totaal bedrag van 1.420.168 EUR.

2. Bespreking van de cijfers

Werkingskader

De jaarrekening van het Vlaams Woningfonds wordt opgesteld op basis van het aangepaste model opgenomen in het Koninklijk Besluit van 18 december 2015 dat in voege is getreden op 1 januari 2016 en van het afwijkend schema dat in toepassing van artikel 15 van de wet van 17 juli 1975 door de Minister van Economische Zaken werd toegelaten.

In overeenstemming met artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1983, moeten de kapitalen die worden beheerd door het VWF, afzonderlijk worden geboekt naargelang hun oorsprong of eigendom. Dit houdt in dat alle verrichtingen afzonderlijk worden geboekt naargelang deze betrekking hebben op het Fonds B2 of het Fonds B. Er dienen dus twee afzonderlijke balansen en resultatenrekeningen te worden opgemaakt om dit verschil aan te geven en het verloop in de tijd op te volgen.

De financieringsmiddelen van het Fonds B2 werden tot 31 december 2015 samengesteld door de lange termijnkredieten, waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hechtte en rentesubsidies verleende. Met ingang van 1 januari 2016 werd dit financieringssysteem vervangen door een regeling vastgesteld in het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en leningen met rentevermindering aan het VWF verstrekt. De toekenningsvoorwaarden van de toelagen werden vastgesteld door het besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016. De concrete berekeningswijze ervan werd eind december 2015 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol dat op 10 mei 2019 voor het laatst werd gewijzigd.

De financiering en de werkingsmiddelen van het Fonds B behoren tot het eigen patrimonium van het Vlaams Woningfonds.

Voor wat de opmaak en neerlegging van de jaarrekening bij de balanscentrale betreft, wordt gewerkt met samengevoegde cijfers van beide Fondsen.

Afkorting

De verrichtingen van het Vlaams Woningfonds worden ingedeeld in verschillende categorieën, Fondsen genaamd. Hieronder volgt een beknopte uitleg van de afkortingen die gebruikt worden om deze fondsen te onderscheiden.

Fonds B2 Deze benaming wordt gegeven aan de vóór 31 december 2015 ontplooiden activiteiten verwezenlijkt door middel van kapitalen voortkomend uit lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest zijn waarborg hechtte en de vanaf 1 januari 2016 ontplooiden activiteiten verwezenlijkt door middel van leningen met rentevermindering verstrekt door het Vlaams Gewest. De werking en de lenings- en huuractiviteiten worden bovendien gefinancierd door middel van werkings- en financieringstoelagen.

Fonds B Deze benaming duidt de verrichtingen aan, die met eigen middelen verwezenlijkt worden. Boekhoudkundig worden zij gegroepeerd in deelgroepen zoals FST (Fonds voor Speciale Tussenkomen), FAB (Fonds voor Aankoop van Bouwgrond) en RF6 (reservefonds waarmee sociale leningen werden verstrekt).

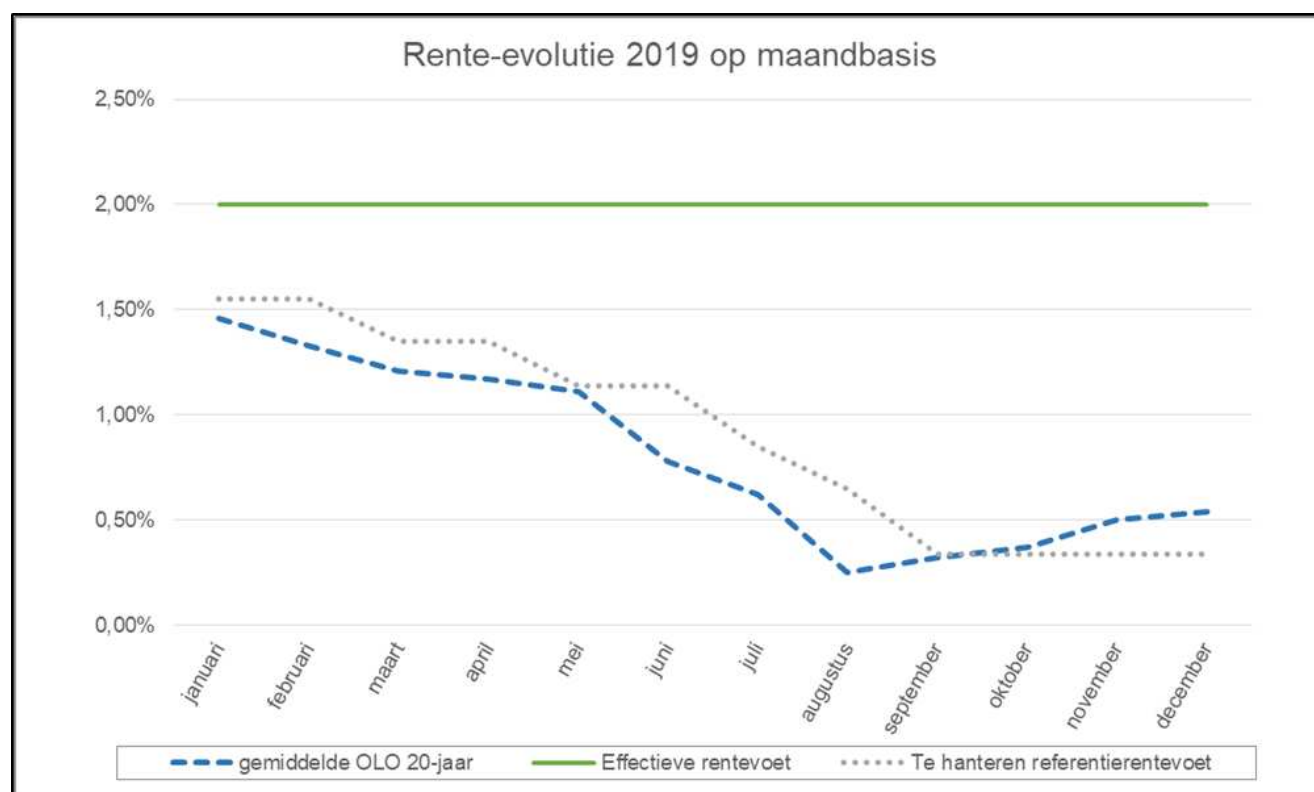
2.1. BELANGRIJKSTE GEBEURTENISSEN DOORHEEN HET JAAR

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste gebeurtenissen die rechtstreeks of onrechtstreeks een invloed hebben gehad op de jaarrekening van het VWF.

Rente-evolutie

Voor de berekening van de rentevoeten van toepassing op de bijzondere sociale leningen bepaalt het eengemaakt leningenbesluit dat met de gemiddelde OLO-20 jaar als basis voor de referentierentevoet dient te worden gewerkt. De toe te passen rentevoet kan nooit hoger dan 4/3den en nooit lager dan 2/3den van de referentierentevoet zijn met een absoluut minimum van 2%.

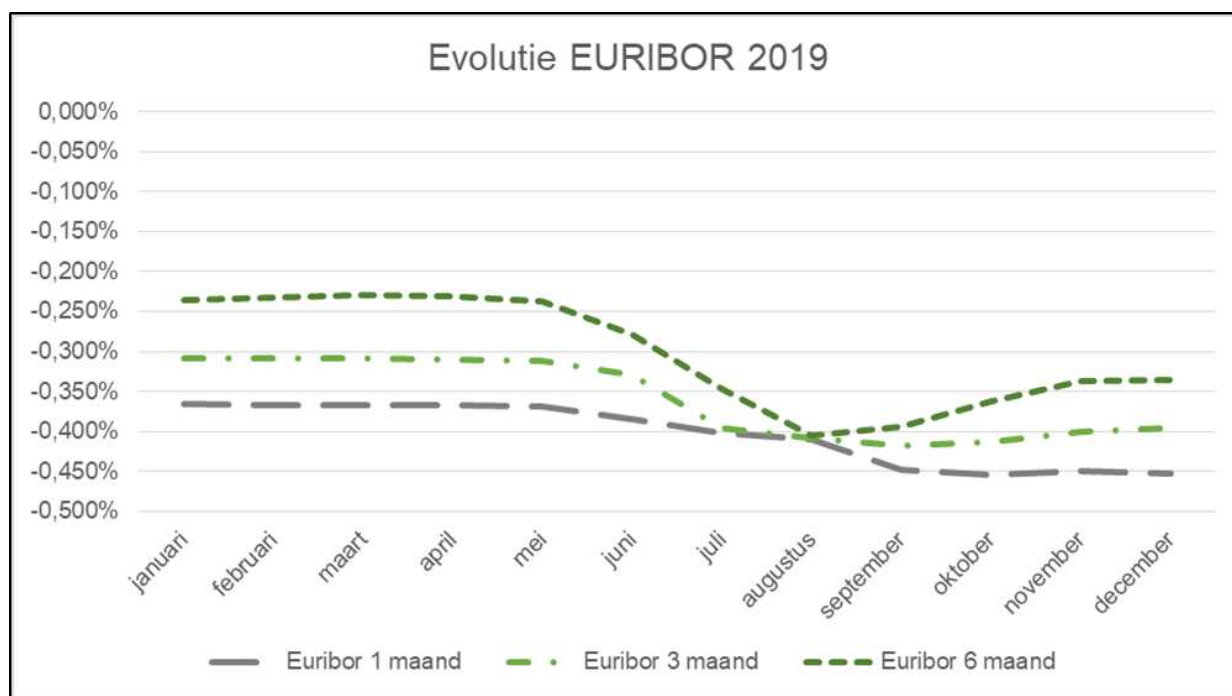
De gemiddelde OLO 20 jaar bleef uiterst laag en zakte in de tweede jaarhelft 2019 tot een nieuw dieptepunt. Als gevolg van de aanhoudende lage referentierentevoet die hieruit voortvloeit, werden alle nieuwe leningen net als in 2018 toegekend aan 2%.



De lage langetermijnrente zorgde ervoor dat ook in 2019 de sterke concurrentie verder bleef aanhouden in de markt van de woonkredieten. In het laatste kwartaal vond echter een tijdelijke versnelling van het toekennen van nieuwe kredieten plaats door de afschaffing van de woonbonus per 1 januari 2020. Ondanks een hoger bedrag aan vervroegde terugbetalingen van de lopende leningen die hiervan eveneens een gevolg zijn, hebben deze steeds minder negatieve invloed op de rente-inkomsten voor het Vlaams Woningfonds. Sinds midden 2018 wordt een beperkte stijging vastgesteld in de gewogen gemiddelde rentevoet van toepassing op de portefeuille en zorgde deze samen met de aangroei van de portefeuille voor een stijging van de rente-inkomsten.

De kortetermijnrente is reeds sinds eind 2015 negatief en kende net als de langetermijnrente een daling in 2019. Renteopbrengsten uit beleggingen op korte termijn zijn door de lage kortetermijnrente dan ook uiterst beperkt.

Daarenboven diende ook in 2019 een voortdurende evenwichtsoefening te worden gemaakt om negatieve rentes op cashoverschotten te vermijden. Verschillende banken rekenen immers rente aan op de onmiddellijk opvraagbare rekeningen die bepaalde limieten overschrijden.



In Fonds B werd hierop reeds geanticipeerd door een aangepaste beleggingsstrategie waarbij op langere termijn wordt belegd, maar steeds met kapitaalsgarantie. In huidige marktsituatie en met de defensieve beleggingsstrategie wordt het steeds moeilijker om ook op middellange termijn nog een minimaal rendement te bekomen op nieuwe beleggingen.

Voor wat Fonds B2 betreft, werden ook de nodige maatregelen getroffen om de liquide middelen binnen bepaalde grenzen te houden. Zoals afgesproken met de administratie Financiën en Begroting kunnen leningen met rentevermindering sinds aanvang 2017 in kleinere schijven opgenomen worden.

Ondanks de lage rentevoeten en de strenge limieten op het aanhouden van liquiditeiten slaagde het Vlaams Woningfonds er opnieuw in om negatieve intresten in 2019 te vermijden.

Financiering

Tot 31 december 2015 werden de activiteiten van het Vlaams Woningfonds gefinancierd met via de procedure overheidsopdrachten aanbestede en opgenomen bilaterale lange termijnkredieten waaraan het Vlaams Gewest onder bepaalde voorwaarden zijn waarborg hechtte en rentesubsidies verleende.

Met ingang van 1 januari 2016 werd dit financieringssysteem vervangen door een regeling vastgesteld in het decreet van 11 december 2015 waarbij het Vlaams Gewest toelagen en leningen met rentevermindering aan het VWF verstrekt. De toekenningvoorwaarden van de toelagen werden vastgesteld door het besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016. De concrete berekeningswijze van de toelagen werd eind december 2016 opgenomen in een door beide voogdijministers ondertekend protocol en voor het laatst werd gewijzigd op 10 mei 2019.

In de loop van 2019 werden, zoals het geldend protocol voorziet, kredieten met rentevoetvermindering opgenomen. In de loop van het boekjaar werden 3 opnames verkregen voor een totaal bedrag van 230.000.000 EUR.

In toepassing van het financieringsprotocol wordt voorzien in een toelagesysteem opgedeeld in financierings- en werkingstoelagen. Op 2 april 2019 werd een eerste schijf van de toelagen ontvangen voor een bedrag van 37.804.216,36 EUR. Een tweede schijf aan toelagen ten bedrage van 7.746.783,64 EUR werd ontvangen door het VWF op 23 december 2019. De afrekening op basis van de werkelijke kosten zal worden opgenomen in de berekening van de toelagen voor 2020.

Nr.	0421 111 543	A.VOL 33
-----	--------------	----------

Provinciale kantoren

Als laatste stap in de modernisering en vergroening van het kantorennet werd het nieuw kantoor te Antwerpen officieel in gebruik genomen op 21 juni 2019.

De verkoop van het voormalig kantoor in Antwerpen zal in 2020 plaats vinden.

Deze investeringen kaderen in een verdere implementatie van het tweesporenbeleid dat zowel inzet op een betere en energiezuinigere infrastructuur (kantoren) als op een verdere digitalisering.

2.2. BESPREKING VAN DE JAARREKENING 2019

2.2.1. RESULTATENREKENING

Bedrijfs- en financiële opbrengsten

Intresten en opbrengsten uit kredieten

De opbrengsten van intresten op hypothecaire leningen zijn gestegen met 1,91 % in vergelijking met vorig jaar. De stijging van de totale portefeuille aan kredieten had een positieve invloed op de rente-inkomsten uit de hypothecaire leningen alsook de gewogen gemiddelde rentevoet op de totale portefeuille die in 2019 een beperkte groei kende.

Opbrengsten uit beleggingen

Zoals onder hoofdstuk 2.1 reeds aangehaald, is de opbrengst uit beleggingen sterk afhankelijk van de kortetermijnrentevoeten (zie grafiek A.VOL 32) en kenden deze een daling in 2019.

Opbrengsten uit financiële vaste activa

In 2019 werden lagere dividenden ontvangen ten opzichte van het voorgaande jaar vanwege de kapitaalvermindering die in 2018 werd uitgevoerd bij Domus Flandria.

Andere financiële opbrengsten

Op 2 april en 23 december 2019 werden de respectievelijke schijven van 26.208.768 EUR en 9.067.232 EUR van de voorziene financieringstoelage (BA 2019 inclusief de afrekening voor boekjaar 2018) uitbetaald en dit voor een totaalbedrag van 35.276.000 EUR. Het berekende saldo aan te veel ontvangen financieringstoelagen op basis van de uitvoering 2019 bedroeg 1.707.916 EUR en wordt mee opgenomen in de berekening van de financieringstoelage van 2020. Een bedrag van 33.376.123 EUR aan financieringstoelage is toe te wijzen aan 2019.

Commissie schuldsaldoverzekering

De ontvangen verzekeringscommissies op de schuldsaldoverzekeringen stegen ten opzichte van 2018 en dit in overeenstemming met de evolutie van de betaalde verzekeringspremies voor lopende hypothecaire kredieten door de ontleners.

Andere bedrijfsopbrengsten

Naast de financieringstoelage wordt er in het protocol ook een werkingstoelage voorzien. Samen met de financieringstoelage werd op 2 april een eerste schijf van 11.595.448 EUR of 80% van de voorziene werkingstoelage uitbetaald (BO2019 inclusief de afrekening voor boekjaar 2018). Aangezien de berekende werkingstoelage bij de begrotingsaanpassing 2019 lager uitviel dan initieel begroot, werd dit verschil op 23 december 2019 in mindering gebracht bij de uitbetaling van het saldo van de financieringstoelage en dit voor een bedrag van 1.320.448 EUR. Het berekende saldo aan te veel ontvangen werkingstoelagen op basis van de uitvoering 2019 bedroeg 2.666.045 EUR en wordt mee opgenomen in de berekening van de werkingstoelage van 2020. Een bedrag van 9.105.645 EUR aan werkingstoelage is toe te wijzen aan 2019.

Niet-recurrente opbrengsten

De niet-recurrente opbrengsten in het boekjaar 2019 betreffen voornamelijk de verkoop van twee woningen die voor de huurhulpactiviteit werden aangehouden en een meerwaarde opleverden van 233.303 EUR. Het saldo vloeit voort uit de gerealiseerde meerwaarden op occasionele verkopen van woningen na uitwinning van de lening.

Bedrijfs- en financiële kosten

Kosten van schulden

In uitvoering van de nieuwe financieringswijze kan het Vlaams Woningfonds zich nu rechtstreeks financieren bij het Vlaams Gewest door middel van kredieten met rentevermindering tot 0%. Hierdoor daalde de rentelast t.o.v. vorig boekjaar met 5,85% en zal deze in de toekomst nog verder afnemen.

Werkingskosten

De post "Diensten en diverse goederen" daalde met 5,05 % t.o.v. 2018. Niettegenstaande de lichte aangroei van de portefeuille en de bijkomende activiteit, blijven de algemene werkingskosten op een laag niveau als gevolg van de blijvende strikte kostenbeheersing.

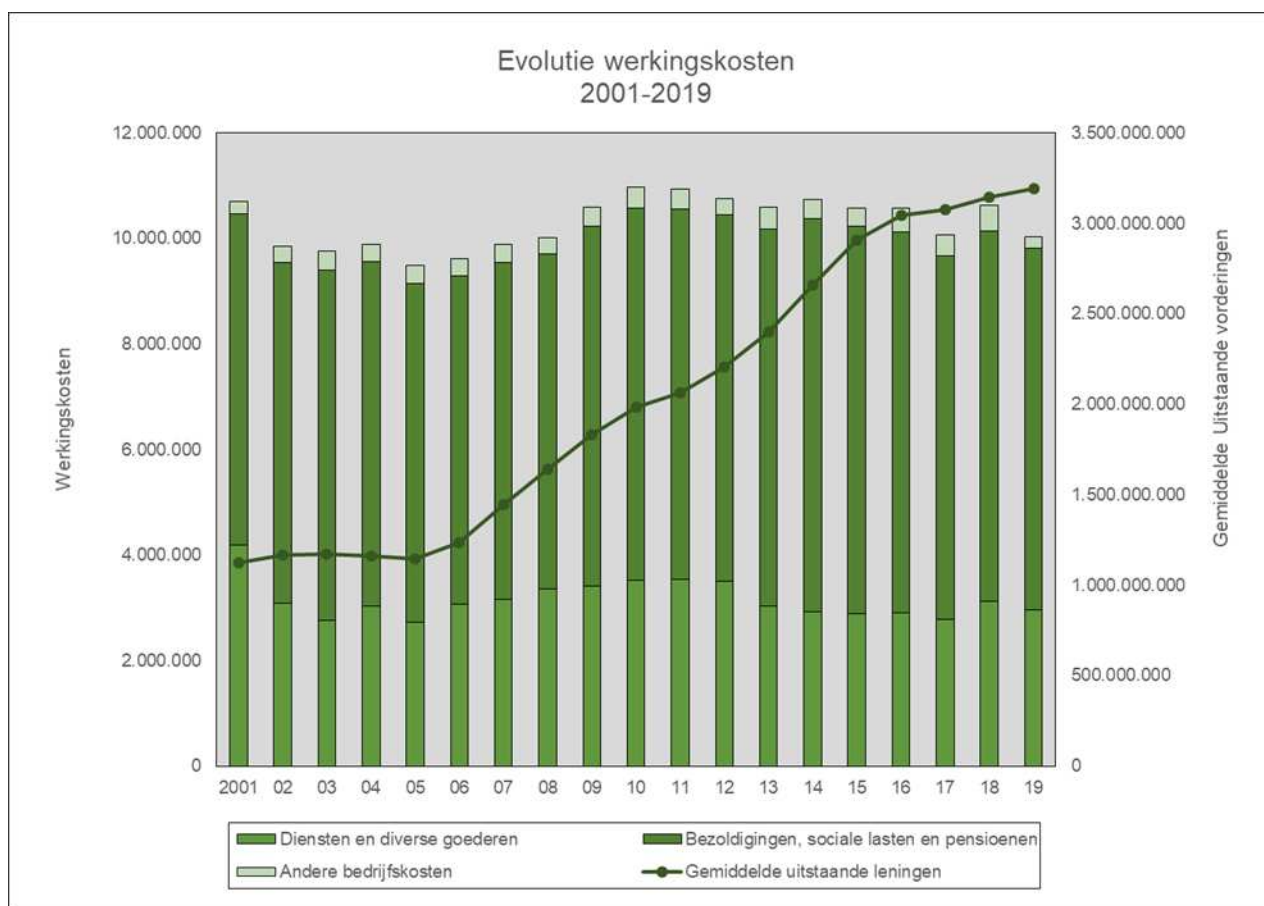
Ondanks de jaarlijkse baremaverhogingen, de verplichte indexatie van 2,16% zoals voorzien in het paritair comité 200 en de uitvoering van het loonakkoord met 1,1% zijn de “Bezoldigingen” met 2,41% gedaald in vergelijking met vorig boekjaar. De daling is vooral te verklaren door de lagere kosten voor de pensioensverzekering van het personeel. De personeelskost wordt verder van zeer nabij opgevolgd.

De waardeverminderingen op dubieuze debiteuren steeg met 30,36% ten opzichte van 2018. De toename van deze post is voornamelijk te verklaren door de voorziening voor wanbetaling bij huurwaarborgleningen die vanaf 2019 wordt aangelegd.

De ‘Andere bedrijfskosten’ daalden met 54,61% of 261 kEUR ten opzichte van 2018. De daling is voornamelijk het gevolg van de terugname van de provisies naar aanleiding van de ontvangen aanslagen onroerende voorheffing en diverse taksen met betrekking tot maatschappelijke zetel.

Conclusie

Onderstaande grafiek toont duidelijk aan dat de totale werkingskosten in het Fonds B2 beperkter waren t.o.v. vorig jaar en de voorbije 10 jaar stabiel bleven in verhouding tot de jaarlijkse stijging van de portefeuille aan hypothecaire leningen. Dit is het resultaat van de doorgedreven kostenbeheersing. Deze werkingskosten dekken bovendien de activiteiten inzake huurwaarborgleningen en huurhulp.



Resultaat van het boekjaar

Het Vlaams Woningfonds doet blijvende inspanningen om de werkingsmiddelen zo efficiënt mogelijk in te zetten en een optimale dienstverlening te bieden.

Het boekjaar 2019 kon worden afgesloten met een positief resultaat van 266.514,13 EUR.

Door het substantieel bedrag aan overgedragen verliezen worden er geen belastingen voorzien.

2.2.2. BALANS

Materiële vaste activa: huurhulpverrichtingen

Voor de investeringen in de huurhulpverrichtingen
bedraagt het overgedragen saldo op 01.01.2019

134.079.593,92 EUR

In de loop van het jaar 2019 werden woningen aan- en verkocht
en renovatiewerken uitgevoerd voor een bedrag van

+ 5.796.876,02 EUR

Het saldo (excl. de afschrijvingen) bedraagt op 31.12.2019 =

139.876.469,94 EUR

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bleven in 2019 gelijk en omvatten de deelneming in Domus Flandria.

Vorderingen

Niettegenstaande er voor 165 miljoen EUR aan vervroegde terugbetalingen werden ontvangen, kan er een netto
aangroei in de vorderingen van hypothecaire leningen worden vastgesteld van 1,88% wat de totale vordering uit
hypothecaire leningen op 3.267.088.682 EUR bracht.

Daarnaast ontstond er tegen eind 2019 een bijkomende vordering naar aanleiding van de toekenning van
huurwaarborgleningen en dit ten belope van 3.669.532 EUR.

Voor beide types vorderingen wordt er elk jaar een provisie voor wanbetaling aangelegd.

Provisie voor wanbetalingen van de vorderingen van de hypothecaire leningen of delgingen van schuldvorderingen en huurachterstallen

In het verleden werd de provisie voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen aangelegd via een dotatie aan
de reserves zoals voorzien in artikel 3 van het BVR van 12 december 1983. Door de schrapping van dit artikel
wordt de provisie voor dubieuze debiteuren vanaf 2016 op een andere manier verwerkt waarbij deze wordt
aangelegd door het boeken van een provisie voor waardeverminderingen in de resultatenrekening. Op 18
december 2019 werden de waarderingsregels m.b.t. de vorderingen uit huurwaarborgleningen door de Raad van
Bestuur vastgelegd zoals hieronder beschreven.

Bij het VWF is de delging van schuldvorderingen door zijn aard onderverdeeld in twee groepen:

- in de ene groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies voortkomend van de
onbetaalde huurgelden of van het effectief verdwijnen van het hypothecair pand. Vanaf 2019 wordt ook
de onbetaalde sommen na afloop van de looptijd van huurwaarborgleningen aan deze groep
toegevoegd. Daarvoor worden delgingsreserves voor geïndividualiseerde schuldvorderingen
aangelegd. In de jaarrekening worden deze bedragen als waardevermindering geboekt van de
overeenstemmende activaposten.
- in de andere groep bevindt zich de nodige provisie voor het dekken van het verlies, dat kan voortkomen
uit de eventuele verdwijning van het hypothecaire pand. Vanaf 2019 worden eveneens voor de
huurwaarborgleningen provisies aangelegd en dit ter dekking van het verlies dat kan voortkomen uit
wanbetaling. Daarvoor worden delgingsreserves voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen
aangelegd. In de jaarrekening werden tot en met 2015 deze laatste bedragen ingeschreven als dotaties
aan de reserves. Vanaf boekjaar 2016 wordt deze provisie ook geboekt als waardevermindering in de
resultatenrekening.

De totale vermindering in Fonds B2 van de geïndividualiseerde schuldvorderingen bedraagt 585.027,86 EUR
terwijl de nieuwe toevoegingen 565.517,35 EUR bedragen. Dit brengt de totale geïndividualiseerde voorziening
(voor zowel de leningen als de huurders) op het einde van 2019 op 5.588.353,69 EUR. Aangezien op het eind
van het boekjaar nog geen enkele terugbetalingstermijn voor huurwaarborgleningen is overschreden, zijn er
conform de waarderingsregels nog geen provisies voor geïndividualiseerde schuldvorderingen in het kader
hiervan aangelegd.

Voor wat de provisie voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen uit hypothecaire leningen betreft, is er een
vermindering van de provisie voor FAB en FST van 93,76 EUR als gevolg van de terugbetalingen. De toevoeging
is het gevolg van de berekening op basis van de 0,20% van de uitstaande hypothecaire leningen, na aftrek van
de dubieuze schulden of voor wat Fonds B2 betreft:

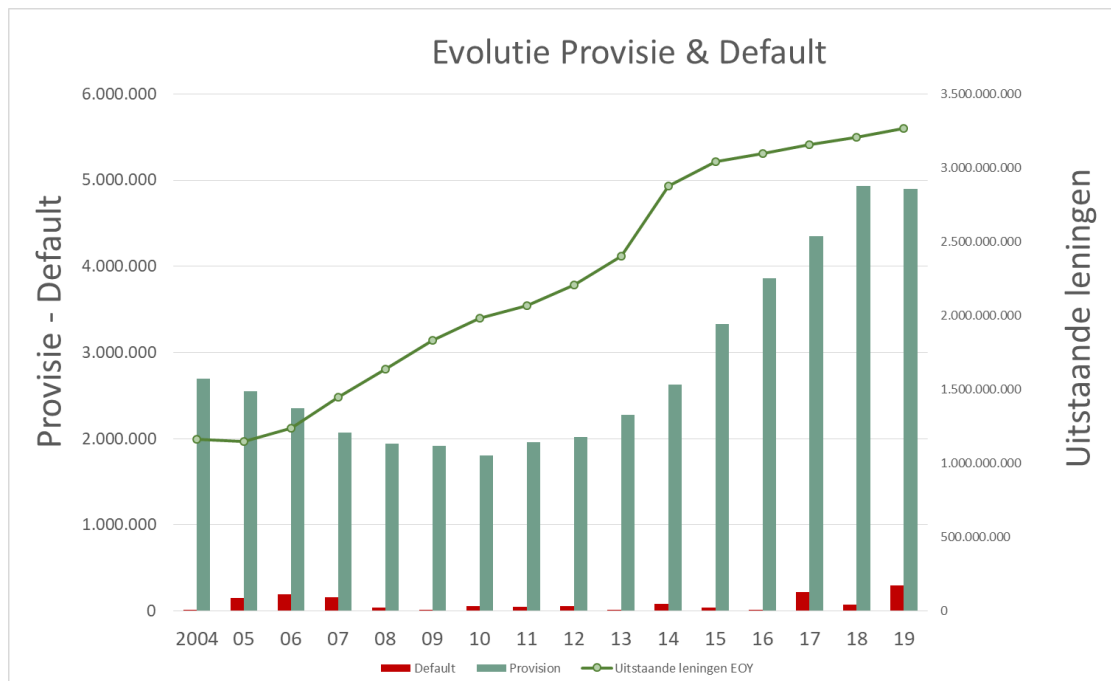
Totale hypothecaire vorderingen	3.252.386.210,01 EUR
Verminderd met de dubieuze vorderingen	4.893.631,13 EUR
Netto basis	3.247.492.578,88 EUR
Aan 0,20 %	6.494.985,15 EUR

Door het onderscheid in provisies voor geïndividualiseerde en niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen - is het mogelijk om de verhouding te berekenen tussen het globale volume van de hypothecaire schuldvorderingen en het saldo van de werkelijk verrichte afschrijvingen op de hypothecaire schuldvorderingen waarvan het pand vervreemd werd.

De provisie uitgedrukt in verhouding tot de totale portefeuille bedraagt:

4.893.631,13
 ----- of 0,1505 %
 3.252.386.210,01

Tegenover de stijgende tendens van de voorbije jaren is dit verhoudingsgetal voor het eerst sinds jaren gedaald. Het bedrag blijft nog steeds lager dan bij de commerciële instellingen en dit in tegenstelling tot wat men zou verwachten bij bijzondere sociale leningen.



Bij beslissing van de raad van bestuur op 18 december 2019 wordt jaarlijks een delgingsreserves voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen huurwaarborgleningen aangelegd. Deze provisie wordt jaarlijks geboekt als waardevermindering in de resultatenrekening. De provisie voor niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen worden teruggenomen na afloop van de maximale terugbetalingsperiode van de huurwaarborgleningen waarop de provisie betrekking heeft.

De toevoeging aan de provisies van deze niet-geïndividualiseerde schuldvorderingen wordt op de volgende wijze berekend:

$$\text{Provisie boekjaar} = \frac{\text{Bedrag achterstand}}{\text{Vervallen sommen}} \times \text{vereffende huurwaarborgleningen van het boekjaar}$$

Voor 2019 wordt bijgevolg een provisie voor wanbetaling bij huurwaarborgleningen geboekt van 618.445,02 EUR of 11,75% van het vereffende bedrag aan huurwaarborgleningen in 2019.

De provisies die op die manier werden aangelegd voor de delging van schuldvorderingen bedragen eind 2019 in totaal 12.701.783,86 EUR.

Geldbeleggingen en Liquide middelen

Naar aanleiding van de aanhoudende, bijzondere situatie op de rentemarkt en de intentie van de banken om negatieve rentes aan te rekenen, werd voor beide Fondsen de beleggingsstrategie opnieuw geëvalueerd. De Raad van Bestuur besliste op 18 september 2019 om de geldende beleggingsstrategie ongewijzigd aan te houden.

Door de aanhoudende lage en zelfs negatieve rente op korte termijn, kan in Fonds B2 niet anders dan blijvend te werken met hoogrentende zichtrekeningen. Liquide middelen worden tijdelijk geparkeerd op termijnrekeningen met een looptijd van maximaal 35 dagen waardoor het onderscheid tussen de geldbeleggingen en de liquide middelen bijzonder klein is. Deze werkwijze wordt gevolgd omdat op die manier de rendementen licht positief zijn t.o.v. de gewone zichtrekeningen ten gevolge de negatieve Euribor.

Door de geldende financiering met rechtstreekse leningen van het Vlaams Gewest, dient de zeer lange procedure betreffende de openbare aanbesteding voor de geldopnames sinds 2015 niet meer gevolgd te worden. Hierdoor kan er reeds met een lagere liquiditeitspositie gewerkt worden. Gezien de uitdaging om negatieve rente te vermijden en toch de continue werking te garanderen, is een eventuele aanpassing van het financieringsprotocol inzake duur van de opnametermijn voor leningen aangewezen.

Wijzigingen in het eigen vermogen

Het eigen vermogen wijzigde ten gevolge van de resultaatsverwerking van eind 2019.

Kapitaalsubsidies

Door de invoering van de FS3 financiering voor huurhulpinvesteringen in 2013 is het systeem van kapitaalsubsidies een aflopend verhaal. Door de vermenging van de investeringen door het parallel lopen van beide systemen, werd het onmogelijk om de afschrijvingen nog juist te bepalen. Daarom werd beslist om het saldo aan kapitaalsubsidies lineair af te schrijven over 20 jaar. Dit komt overeen met de in het verleden in resultaat genomen afschrijvingen.

Schulden op meer dan 1 jaar

Gezien de geldende financieringswijze, het risico op negatieve rente op cashoverschotten en het hoge bedrag aan vervroegde terugbetalingen werd er in 2019 slechts een beperkt bedrag aan leningen opgenomen, namelijk 230 miljoen EUR.

Daarnaast stegen de schulden op meer dan één jaar door de consolidatie van FS3-leningen naar 13,7 miljoen EUR. Deze leningen werden aangegaan ter financiering van de investeringen voor de huurhulpactiviteiten.

Overlopende rekeningen passief

De overlopende rekeningen op het passief daalden ten opzichte van 2018 als gevolg van de geldende financieringswijze.

Resultaatsverdeling

Het te bestemmen winst van het boekjaar bedroeg 266.514,13 EUR.

In overeenstemming met de ter zake geldende ministeriële beslissingen, werd 666.392,31 EUR van de commissielonen ontvangen van de verzekeringsmaatschappij toegevoegd aan het Reservefonds voor Speciale Tussenkomen en 536.244,80 EUR toegevoegd aan het overgedragen verlies.

De winst van het Fonds B2 van 136.366,62 EUR werd in mindering gebracht van het overgedragen verlies. Dit brengt het overgedragen verlies van het Fonds B2 op 75.750.351,22 EUR.

2.2.2. CASHFLOW

Door de aard van de activiteiten van het Vlaams Woningfonds, voornamelijk het verstrekken van hypothecaire leningen gefinancierd door lange termijnkredieten, is de cashflow volledig in lijn met de verwachtingen.

De cashflow van de operationele activiteiten geeft een aanwending weer van 44,85 miljoen EUR (saldo van de uitgifte van hypothecaire kredieten, huurwaarborgleningen en de terugbetalingen). Daarnaast is er een aanwending van de cashflow voor de investeringsactiviteiten voor een bedrag van 6,77 miljoen EUR.

Uit de cashflow van de financieringsactiviteiten ontstond een bron aan middelen ten belope van 56,89 miljoen EUR ter financiering van de bovenstaande activiteiten. De liquiditeitspositie steeg met 5,26 miljoen EUR.

	TOTAAL
<u>CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN</u>	
Resultaat na belasting	266.514
Afschrijvingen & waardeverminderingen	4.130.394
Wijziging in Vorderingen (stijging (-)/daling (+))	-62.284.829
Wijziging in Schulden max 1 jaar (stijging (+)/daling (-))	18.444.518
Wijziging overlopende rekeningen Actief (stijging (-)/daling (+))	488.132
Wijziging overlopende rekeningen Passief (stijging (+)/daling (-))	-4.706.240
Kapitaalsubsidies	-1.193.103
CASHFLOW VAN OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-44.854.614
<u>CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN</u>	
Aankopen van Vaste Activa	-7.192.214
Verkopen van Vaste Activa	419.337
CASHFLOW VAN INVESTERINGSACTIVITEITEN	-6.772.877
<u>CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN</u>	
Wijziging Geldbeleggingen (stijging (-)/daling (+))	13.026.584
Wijziging LT schulden (stijging (+)/daling (-))	43.862.683
Wijziging FVA (stijging (-)/daling (+))	0
Wijziging Kapitaal (stijging (-)/daling (+))	0
CASHFLOW VAN FINANCIERINGSACTIVITEITEN	56.889.268
TOTAAL CASHFLOW	5.261.777
<u>NETTO CASH BEWEGING</u>	
Begin toestand Liquide Middelen	13.108.265
Eind toestand Liquide Middelen	18.370.042
NETTO CASH BEWEGING EINDE PERIODE	-5.261.777

2.3. PERSONEEL

Het gemiddeld aantal personeelsleden in voltijds equivalenten steeg van 91,80 tijdens het boekjaar 2018 naar 93,90 tijdens het boekjaar 2019. In absolute cijfers daalde het totaal personeelsbestand met 3 personeelsleden van 105 per eind december 2018 naar 102 per eind december 2019.

2.4. FEITEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen bijzonder feiten na balansdatum te melden die de interpretatie van de jaarrekening zouden wijzigen.

De gevolgen van de uitbraak van de COVID-19-crisis op de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 worden door het bestuursorgaan verantwoord als een gebeuren dat niet leidt tot aanpassing van de jaarrekening, aangezien de significante veranderingen in de bedrijfsactiviteiten en de economische omstandigheden zich hebben voorgedaan als gevolg van gebeurtenissen na de balansdatum, zoals de maatregelen genomen door de regering en de privésector als reactie op de uitbraak van het virus.

De veronderstellingen die gehanteerd worden bij de waardering van financiële en niet-financiële activa op de balansdatum geven de informatie zoals die op 31 december 2019 beschikbaar was op voorzichtige, redelijke en onderbouwde wijze weer.

Het bestuursorgaan beoordeelt dat de toelichtingen bij de jaarrekening gepast zijn om de nieuwe gebeurtenissen of veranderingen in voorwaarden na de balansdatum getrouw weer te geven, met inbegrip van de inschatting van de financiële impact van de Corona-crisis. Het bestuursorgaan wijst hierbij op de mogelijke financiële risico's als gevolg van de uitzonderlijke omstandigheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt

2.5. FINANCIEEL RISICO BEHEER

Door de gewijzigde manier van financiering zijn de financiële risico's die worden genomen door het VWF uiterst beperkt. Er zijn natuurlijk de marktfunctuaties maar aangezien er enkel in euro wordt gewerkt en de financiering gebeurt met renteloze leningen bij het Vlaams Gewest hebben deze enkel invloed op de beleggingen.

Rentevoetschommelingen

De negatieve korte termijnrente heeft het VWF genoodzaakt om de liquide middelen zoveel mogelijk te beperken. Te grote overschotten leiden namelijk tot het aanrekenen van negatieve rente door de banken. De voorbije dalingen hebben bovendien tot gevolg dat er veel lagere beleggingsopbrengsten worden gerealiseerd. Dit risico kan echter niet ingedekt worden. In Fonds B werd daarom besloten om op langere termijn te beleggen, maar steeds met kapitaalsgarantie om de risico's te beperken.

De daling van de lange termijnrente heeft een beperkte impact. Aangezien vanaf 2016 gewerkt wordt met een rechtstreekse financiering van het Vlaamse Gewest en met rentevermindering tot 0%, is er op heden geen renterisico meer.

Financiële Instrumenten

Het VWF gebruikt momenteel geen afgeleide financiële instrumenten.

Wisselkoersrisico's

Aangezien het VWF enkel in euro's handelt, zijn er geen wisselkoersrisico's.

2.6. Bijkomende vennootschapsinformatie

De jaarrekening geeft een getrouw beeld van de ontwikkelingen en resultaten van de vennootschap.

Het boekjaar 2019 sluit af met een winst van 266.514,13 EUR. Na toevoeging aan de reserves van Fonds B van 666.392,31 EUR brengt dit het gecumuleerde overgedragen verlies van het Vlaams Woningfonds op een totaal van 75.750.351,22 EUR.

De Raad van Bestuur wijst er op dat de onbeschikbare reserves in het Fonds B2 van 123.072.662,50 EUR, met instemming van de bevoegde Vlaamse voogdijministers, voor 114.312.206,21 EUR netto of 92,88% werden aangewend per einde van het boekjaar 2019.

De vennootschap heeft naast de maatschappelijke zetel, 4 bijkantoren:

- Antwerpen in de Plantin en Moretuslei 66-68
- Roeselare op de Brugsesteenweg 221
- Gent in de Oude Houtlei 13a/001
- Hasselt in de Koningin Astridlaan 75

Om goed bereikbaar te zijn voor de kandidaat-ontleners, worden er naast de maatschappelijke zetel, de provinciale kantoren en regionale kantoren bijkomend lokale zitdagen georganiseerd.

Er zijn geen kosten voor onderzoek en ontwikkeling.

Conform artikel 3:6 § 1, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn de bestuurders ertoe gehouden om de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te verantwoorden. De vennootschap kan haar verplichtingen op korte termijn nakomen met de bestaande activa. De bepalingen van artikel 3:6 § 1, 6° hebben, rekening houdend met het op de balans voorkomende overgedragen verlies, geen invloed op de bestaande waarderingsregels. Door de gewijzigde financiering is bovendien het resultaat onder controle en zullen de verliezen zich niet verder opstapelen.

Besluit: de vennootschap kan de bestaande waarderingsregels behouden. Daarom beslist de Raad van Bestuur dat de discontinuïteitbeginselen niet van toepassing zijn en de bestaande waarderingsregels kunnen behouden blijven.

Alle lopende lange termijn kredieten werden ofwel toegestaan door het Vlaams Gewest ofwel werd er een gewestwaarborg toegekend door het Vlaams Gewest.

De Raad van Bestuur verzoekt de Algemene Vergadering om kwijting te verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris-revisor voor het uitoefenen van hun mandaat tijdens het boekjaar 2019.

CS1				1	EUR	
NAT.	Datum van ontvangst door de NBB	Nr.	Blz.	E.	D.	CS1/1.

SOCIALE BALANS volgens het VOLLEDIG MODEL

MET BEDRAGEN IN EENHEDEN EURO

Naam : Vlaams Woningfonds.....

Rechtsvorm : cv

Adres : Ieperlaan Nr. : 41 Bus :

Postnummer : 1000..... Gemeente : Brussel.....

Ondernemingsnummer⁴ : 0421111543.....

Omschrijving van de hoofdactiviteit van de onderneming : verstrekken van hypothecaire leningen en huurwaarborgleningen en het verhuren van sociale woningen

Sociale balans met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2019 tot 31 / 12 / 2019

Contactpersoon van de onderneming

Naam : Peter Becuwe.....

Telefoon : 02 548 91 93..... Telefax :

E-mailadres : dirsec@vlaamswoningfonds.be

Handtekening voor de onderneming waarvan de sociale balans is opgesteld :

⁴ Of inschrijvingsnummer bij de Balanscentrale. Dit nummer moet herhaald worden in de linkerbovenhoek van elke bladzijde in het vak dat daartoe voorzien is.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 200

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers

Voltijds
Deeltijds
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	71	44,50	26,50
1002	30,30	6,60	23,80
1003	93,90	49,50	44,40
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren			
1011	107 105,40	68 300,60	38 804,80
1012	27 268,40	5 335,20	21 933,20
1013	134 373,80	73 635,80	60 738
Personeelskosten			
1021	5 277 797,23	3 307 915,17	1 969 882,07
1022	1 580 547,68	345 097,75	1 235 449,93
1023	6 858 344,91	3 653 012,91	3 205 332,00
1033	88 580,10	46 695,58	41 884,52

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds
Deeltijds
Totaal

Personeelskosten

Voltijds
Deeltijds
Totaal

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
Personeelskosten
Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	91,80	47,90	43,90
1013	126 036,20	67 676	58 360,20
1023	7 028 010,55	3 705 103,02	3 322 907,53
1033	84 939,94	44 326,15	40 613,79

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

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	75	27	95,50
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	66	27	89,50
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	9		6
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	45	5	49
lager onderwijs	1200	1	0	1
secundair onderwijs	1201	17	2	18,60
hoger niet-universitair onderwijs	1202	16	3	18,40
universitair onderwijs	1203	11	0	11
Vrouwen	121	30	22	46,50
lager onderwijs	1210	0	1	0,8
secundair onderwijs	1211	16	12	24,90
hoger niet-universitair onderwijs	1212	5	7	10,40
universitair onderwijs	1213	9	2	10,40
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	4		4
Bedienden	134	71	27	91,50
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onder- neming gestelde personen Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,0769	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	152	
Kosten voor de onderneming	152	6 092,10	

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	10	1	10,60
210		1	0,60
211	10		10
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	11	3	12,90
310	6	3	7,90
311	5		5
312			
313			
340	1	1	1,80
341			
342			
343	10	2	11,10
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	34	5811	35
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	566,90	5812	564,60
Nettokosten voor de onderneming	5803	30 627,05	5813	30 318,43
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	29 409,97	58131	29 386,03
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	1 217,08	58132	932,40
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821	27	5831	30
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	387,80	5832	848,60
Nettokosten voor de onderneming	5823	33 408,69	5833	73 090,17
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE
COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019
(RPR BRUSSEL, NEDERLANDSTALIGE AFDELING– BTW BE 0421.111.543)**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vlaams Woningfonds (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 8 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op voordracht van de ondernemingsraad. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid uitgevoerd gedurende 7 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 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 3.528.514.800 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 266.514.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2019, 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.

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 of 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, 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 ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, 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 en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

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.
- Een saldo ten bedrage van 666.392 is toegevoegd aan de onbeschikbare reserves, in overeenstemming met de statuten, de ter zake geldende ministeriële beslissingen en conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999, terwijl het boekjaar wordt afgesloten met een winst ten bedrage van 266.514 EUR en een overgedragen verlies ten bedrage van 76.800.317 EUR.
- Voor het overige stemt de resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen en dienen wij u voor het overige geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten, het Wetboek van vennootschappen of, vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.



Opgesteld te Antwerpen, 7 april 2020

Bart Roose
(Signature)

Digitally signed by Bart
Roose (Signature)
Date: 2020.04.07
20:31:46 +02'00'

VGD Bedrijfsrevisoren CVBA (BV onder het WVV)

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Bart Roose

Bedrijfsrevisor