

Jaarrekening 2003



www.vhm.be

Vlaamse Huisvestingsmaatschappij

JAARREKENING 2003

VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ



Maatschappelijke zetel

Koloniënstraat 40

1000 Brussel

Tel.: 02/505.45.45

Fax: 02/505.42.00

www.vhm.be

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2003 - FINANCIËEL GEDEELTE

I. INLEIDING

De jaarrekening 2003 sluit af met een **balanstotaal van € 4.845.321.788,27** tegenover € 4.658.866.923,70 in boekjaar 2002.

Het **resultaat van het boekjaar 2003** bedraagt **€ 9.037.845,42** tegenover een resultaat van € 11.352.921,95 in 2002. In tegenstelling tot boekjaar 2002 werd de meerwaarde op verkoop van onbebouwde terreinen (€ 15.442.188,46 in 2003 ; € 6.703.191,43 in 2002) om fiscale redenen niet overgeboekt naar de belastingvrije reserves en in de te bestemmen winst gehouden. De resultatenrekening sluit dus af met een **te bestemmen winst van € 9.037.845,42** tegenover een te bestemmen winst van € 4.649.730,52 in het boekjaar 2002.

De balans en de resultatenrekening kunnen, vergeleken met het boekjaar 2002 als volgt voorgesteld worden :

II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2003, vergeleken met de toestand op 31 december 2002.

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
TOTAAL ACTIVA	4.845.321.788,27	4.658.866.923,70	186.454.864,57
Vaste activa	31.973.871,53	34.325.861,40	-2.351.989,87
Immateriële vaste activa	1.823.656,93	3.225.359,58	-1.401.702,65
Materiële vaste activa	23.852.853,96	24.803.327,18	-950.473,22
Financiële vaste activa	6.297.360,64	6.297.174,64	186,00
Vlottende activa	4.813.347.916,74	4.624.541.062,30	188.806.854,44
Vorderingen op meer dan 1 jaar	4.192.899.718,60	4.084.158.845,26	108.740.873,34
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3.385.677,49	12.907.674,61	-9.521.997,12
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	508.956.870,35	440.889.648,94	68.067.221,41
Geldbeleggingen	76.981.416,19	66.349.124,04	10.632.292,15
Liquide middelen	27.175.342,40	17.517.641,69	9.657.700,71
Overlopende rekeningen	3.948.891,71	2.718.127,76	1.230.763,95

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
TOTAAL PASSIVA	4.845.321.788,27	4.658.866.923,70	186.454.864,57
Eigen vermogen	590.352.462,73	512.482.111,00	77.870.351,73
Kapitaal	65.101,80	65.101,80	0,00
Herwaarderingsmeerwaarden	5.867.866,88	5.867.866,88	0,00
Reserves	154.231.133,37	145.193.287,95	9.037.845,42
Overgedragen winst	0,00	0,00	0,00
Kapitaalsubsidies	430.188.360,68	361.355.854,37	68.832.506,31
Voorzieningen en uitgest. belast.	43.505.281,09	29.969.542,56	13.535.738,53
Voorzien. voor risico's en kosten	20.147.662,97	10.349.271,96	9.798.391,01
Uitgestelde belastingen	23.357.618,12	19.620.270,60	3.737.347,52
Schulden	4.211.464.044,45	4.116.415.270,14	95.048.774,31
Schulden op meer dan één jaar	3.072.436.301,79	3.772.863.594,78	-700.427.292,99
Schulden op ten hoogste één jaar	295.365.475,05	329.504.257,54	-34.138.782,49
Overlopende rekeningen	843.662.267,61	14.047.417,82	829.614.849,79

ACTIVA : € 4.845.321.788,27**IMMATERIËLE VASTE ACTIVA : € 1.823.656,93**

De boekwaarde van de immateriële vaste activa daalt in het boekjaar 2003 met € 1.401.702,65. Er werden investeringen in software gedaan m.b.t. het HIS-project (laatste schijf en begeleiding), diverse projecten van Cronos en de support van Dolmen betreffende het Woonnet-platform. De investeringen bedroegen in 2003 € 194.381,18. De afschrijvingen ten bedrage van € 1.596.083,83 zorgen ervoor dat de boekwaarde van de software sterk daalt. De afschrijvingen van het hypothecair pakket (HIS) zijn reeds pro-rata gestart in 2002. Voor boekjaar 2003 zijn zij goed voor € 1.202.630,78.

MATERIËLE VASTE ACTIVA : € 23.852.853,96

De investeringen kunnen als volgt uitgesplitst worden :

Machines, installaties en uitrusting	90.702,65
Meubilair en rollend materieel	<u>28.511,80</u>
Uitboeking afgeschreven rollend materieel	<u>119.214,45</u>
	26.368,71

De investeringen in machines, installaties en uitrusting, betreffen voornamelijk investeringen in hardware (servers, pc's, printers en flat-screens). De investeringen in meubilair en rollend materieel behelzen o.a. meubilair, een plooiemachine, een stof- en waterzuiger. Er werd geïnvesteerd in rollend materieel (Citroën C5; € 23.354,62) en tegelijk werd de afgeschreven BMW verkocht met een meerwaarde van € 7.000, die geboekt werd onder de uitzonderlijke opbrengsten. Aanschaffingswaarde en afschrijvingen m.b.t. de BMW werden t.o.v. elkaar afgeboekt voor een bedrag van € 26.368,71. De afschrijvingen in het materieel vast actief bedragen € 1.069.687,67.

De netto boekwaarde van de verhuurde terreinen en gebouwen te Knokke, Zelzate en Wachtebeke bedraagt € 9.158.971,44. Naar aanleiding van een eventuele overdracht aan de maatschappijen, zullen deze woningen geschat worden in 2004.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA : € 6.297.360,64

Geen materiële wijzigingen t.o.v. 31/12/2002.

VORDERINGEN OP MEER DAN 1 JAAR : € 4.192.899.718,60

De langetermijnvorderingen stijgen in boekjaar 2003 met € 108.740.873,34 t.o.v. vorig boekjaar. We bekijken de belangrijkste wijzigingen binnen de rubriek :

Vorderingen op SHM's : € 3.288.625.836,81

Het langetermijnsaldo van de toegestane leningen aan SHM's stijgt met € 115.551.170 t.o.v. het boekjaar 2002 : er werd € 270.789.564,80 opgenomen in boekjaar 2003 ; de terugbetalingen bedroegen € 99.124.736,21. Het volgend boekjaar (2004) zal € 175.761.781,33 van de langetermijnvordering terugbetaald worden.

Langetermijnvordering op SKV's : € 12.818.333,00

De langetermijnvordering op de SKV's (eerste effectisering) die ontstond naar aanleiding van het liquiditeitstekort in 1999, werd in boekjaar 2003 met € 2.208.433 (schuldverschikkingen én driemaandelijke couponafrekeningen) terugbetaald. Dit bedrag is het totaal van de aflossingen die vervat zitten in een schuldherschikking alsook de driemaandelijke couponafrekeningen van de SKV's die nog geen schuldherschikking bedongen hebben.

Hypothecaire vorderingen : € 891.452.316,27

Het langetermijnsaldo van de hypothecaire leningen bestaat uit de langetermijnvorderingen ten bedrage van € 897.567.744,30 verminderd met de waardeverminderingen ten bedrage van € 6.115.428,03.

Het lange termijn omloopsaldo van de hypothecaire vorderingen daalt in boekjaar 2003 met € 5.663.485,90 t.o.v. boekjaar 2002 (een daling van € 903.231.230,20 naar € 897.567.744,30). In het volgend boekjaar (2004) zal € 70.965.886,78 vervallen aan kapitaal.

Waardeverminderingen op hypothecaire debiteuren : € 6.115.428,03

De waardevermindering bestaat uit **vier delen** :

a) Waardevermindering op dossiers in uitwinning/opzeg : € 96.077,75

De waarderingsregels geven aan dat 10% van de achterstand van dossiers in uitwinning dient geboekt te worden als waardevermindering, tenzij individuele beoordeling aangeeft dat het vermoedelijk oninbaar gedeelte hoger ligt, waarbij dan dit laatste bedrag als waardevermindering geboekt wordt.

De achterstanden in deze dossiers bedragen per 31/12/2003 € 508.510,54. Voor vijf dossiers werd een waardevermindering hoger dan 10% van de achterstand geboekt.

b) Waardevermindering op dossiers in achterstand vóór de uitwinning : € 562.117,15

Voor alle dossiers in achterstand die zich in een stadium vóór uitwinning bevinden werd per 31/12/2003 een waardevermindering van 50% op de achterstand geboekt. De achterstanden bedragen per 31/12/2003 € 1.124.234,29 en de waardevermindering bedraagt bijgevolg € 562.117,15.

c) Waardevermindering op lopende dossiers in correctie : € 4.425.147,52

Initieel werd voor de herziening van de lopende hypothecaire dossiers een waardevermindering op de vorderingen aangelegd ten bedrage van € 12.173.367,09. Voor de dossiers die reeds herzien werden, zijn de kosten ten laste genomen van de resultatenrekening.

d) Waardevermindering op dossiers in correctie – algemene waardevermindering : € 1.032.085,62

Per 31/12/2002 heeft de voorzichtige beoordeling van de waardevermindering voor correcties een extra algemene waardevermindering gecreëerd. Deze bestond uit het positieve verschil tussen de waardevermindering voorzien voor de gecorrigeerde dossiers en de werkelijke gedragen kosten ervan. Omdat deze extra pot de aangelegde geïndividualiseerde waardevermindering niet zou beïnvloeden, werd deze overgeboekt naar een aparte grootboekrekening.

VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING : € 3.385.677,49

Deze rubriek daalt in boekjaar 2003 met € 9.521.997,12. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan de overdracht van gronden. Deze worden aan aankooprijzen uit de voorraden gelicht.

Daar staat een verkoopprijs van € 25.773.178,49 tegenover. Conform de beslissing van de Raad van Bestuur, werden echter ook nog een aantal correcties op verkoopprijzen doorgevoerd, die geboekt werden in de rubriek 'uitzonderlijke kosten/opbrengsten'. Het gaat om € 882.967,64 in kosten en € 82.775,31 in opbrengsten.

VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR : € 508.956.870,35

Deze rubriek kent in boekjaar 2003 een stijging met € 68.067.221,41 t.o.v. boekjaar 2002. We bespreken de belangrijkste evoluties binnen deze rubriek.

Vorderingen op SHM's : € 175.761.781,33

Het kortetermijngedeelte van de vorderingen op SHM's neemt toe met € 55.844.909,37.

Debiteuren in rekening-courant : € 25.323.210,62

De negatieve saldi op R/C SHM's kennen een opmerkelijke stijging van € 8.900.551,18 t.o.v. boekjaar 2002. Het gaat om 30 SHM's. De rekening-courant geeft per 31/12/2003 een momentopname weer (die invloed ondervindt van bijvoorbeeld het uitblijven van subsidies) en bijgevolg dienen we, voor het inschatten van risico's, de negatieve rekeningen-courant samen met de openstaande vorderingen te bekijken.

Zowel de vorderingen op SHM's als de rekening-courant zijn in opvolging door een werkgroep.

Vordering op SKV's – productie vanaf 1999 : € 4.256.098,96

Wat nu nog openstaat als vordering is de tussenkomst in het swap-verlies naar aanleiding van het ontstaan van de warehouse, zijnde € 4.256.098,96. Op deze vordering bestaat een 100% waardevermindering. Het uitstaand verlies op de swap-transactie wordt per kwartaal terugbetaald via 3 basispunten van de beheersvergoeding EVE. Voor boekjaar 2003 bedraagt deze terugbetaling (en de terugname van de waardevermindering) € 29.699,66.

Vordering op SKV's – prefunding en backstop liquidity : € 3.230.808,29

De **prefunding liquidity facility** is een kredietlijn van VHM aan de warehousecompartimenten binnen EVE om het continu aankopen van hypothecaire woonkredieten mogelijk te maken vermits bij de externe financier (Bank of America) slechts maandelijks geld kan worden opgenomen (bij de volgende uitgiftedatum van effecten; de 19e van de maand). De overeenkomst werd gesloten voor een maximumbedrag van € 7.436.805,74 tegen een rentevoet van Euribor 1 maand + 0,20%. Per 31/12/2003 staat een saldo open van € 2.743.949,74, dat kan verdeeld worden over de twee compartimenten Sociaal Woonkrediet Vlaanderen (€ 571.519,03) en Elk zijn huis (€ 2.172.431,14).

De **backstop liquidity facility** daarentegen betreft voorschotten verstrekt aan de warehousecompartimenten binnen EVE voor de financiering van hypothecaire leningen die eerder aan het warehouse overgedragen werden, maar die niet meer voldoen aan de voorwaarden om in deze structuur opgenomen te zijn. Bij een achterstand van meer dan 60 dagen wordt de lening uit de warehousestructuur gehaald en dient de VHM de nodige financiële middelen ter beschikking te stellen om deze uitgesloten hypothecaire leningen te financieren. De overeenkomst werd gesloten voor een maximumbedrag van € 2.478.935,35 tegen een rentevoet van Euribor 1 maand + 1,20%. De financiering loopt maximum 1 jaar. Per 31/12/2003 staat een saldo open van € 486.858,55, dat volledig terug te vorderen is van het compartiment Sociaal Woonkrediet Vlaanderen.

Vanaf 17/02/2004 werden, naar aanleiding van de hernieuwing van het contract, de maximumbedragen van prefunding en backstop aangepast naar respectievelijk € 5.000.000 en € 2.000.000.

Hypothecaire vorderingen : € 74.977.915,22

Het kortetermijngedeelte van de hypothecaire vorderingen dat vervalt binnen de 12 maanden bedraagt € 70.965.886,78. Daarnaast staan onmiddellijk opeisbare bedragen open, afkomstig van vervaldagen, ten bedrage van € 2.001.229,38.

Rekening-courant maatschappij in ontbinding : € 629.275,46 + 100% waardevermindering

Deze vordering bezwaart de balans niet, doordat hiervoor een 100% waardevermindering aangelegd werd. De vordering werd tot op heden niet afgeboekt, aangezien zij niet als verloren beschouwd wordt.

Vorderingssaldo Vlaams Gewest : € 227.317.091,66

De conclusies van de commissie Van Hoof worden opgevraagd.

Deze vordering dient misschien mee beschouwd te worden in de afwikkeling van de ALESH-operatie (zie punt V 'ALESH-operatie').

Dubieuze hypothecaire vorderingen : € 681.089,90

Deze grootboekrekening bevat de resterende vordering na verkoop van de woning.

In 2003 werden 6 nieuwe dossiers opgenomen onder de dubieuze vorderingen voor een bedrag van € 77.361,33 en werd € 9.012,47 terugbetaald.

GELDBELEGGINGEN : € 76.981.416,19

In vergelijking met 31/12/02 zijn de openstaande geldbeleggingen gestegen met € 10.632.292,15.

De portefeuille obligaties staat genoteerd met een boekwaarde van € 39.766.416,19. De marktwaarde van deze obligaties bedraagt per 31/12/2003 € 44.918.357,44. De latente meerwaarde ten bedrage van € 5.151.941,25 wordt conform de boekhoudregels niet in resultaat genomen.

Per 31/12/2003 staat € 37.215.000,00 aan termijnbeleggingen open. Dit is een stijging met € 17.957.170,00 t.o.v. 31/12/2002.

LIQUIDE MIDDELEN : € 27.175.342,40

De liquide middelen zijn gestegen t.o.v. 31/12/2002 met € 9.657.700,71.

OVERLOPENDE REKENINGEN : € 3.948.891,71

De overlopende rekeningen van het actief kennen een stijging met € 1.230.763,95. Per 31/12/2003 werden pro-rata-intresten geboekt op hypothecaire vorderingen, terwijl er per 31/12/2002 helemaal geen pro-rata-intresten waren. De verklaring daarvoor ligt in de overgang van prenumerando naar postnumerando mensualiteiten bij de inproductiename van het nieuwe hypothecaire opvolgingssysteem. Concreet betekent dit dat, waar vroeger de intrestlast van december op 01/12 lag, ligt deze nu op 01/01 en moet deze dus ook geprorateerd worden naar het juiste boekjaar.

Wat de pro-rata-intresten op OLO's betreft, kunnen we zeggen dat de daling te verklaren is doordat een OLO begin 2003 vervallen is, die per einde 2002 nog een pro-rata intrest genereerde van € 619.150,68.

PASSIVA : € 4.845.321.788,27**KAPITAAL : € 65.101,80**

Het kapitaal blijft t.o.v. 31/12/02 ongewijzigd.

RESERVES : € 154.231.133,37

De rubriek 'belastingvrije reserves' blijft onveranderd in vergelijking met 31/12/2002. In het verleden werd de meerwaarde op verkopen van onbebouwde terreinen uit de winst van het boekjaar gelicht en bijgeboekt bij de reserve voor wederopbouw (belastingvrije reserve). Vanaf 2003 wordt de meerwaarde op verkopen van onbebouwde gronden in de winst van het boekjaar gelaten (en gereserveerd onder de beschikbare reserves), om deze meerwaarde dan in de fiscale aangifte vrij te stellen in de derde bewerking.

Het te bestemmen resultaat van het boekjaar ten bedrage van € 9.037.845,42 werd gereserveerd onder de beschikbare reserves.

KAPITAALSUBSIDIES : € 430.188.360,68**UITGESTELDE BELASTINGEN : € 23.357.618,12**

De kapitaalsubsidies nemen t.o.v. 31/12/2002 toe met € 84.407.387,74. De afschrijvingen bedragen € 15.574.881,43.

De uitgestelde belastingen op subsidies bedragen 5,15%. Dit bedrag is gestegen t.o.v. 31/12/2002 met € 4.583.005,25.

De afschrijvingen bedragen € 845.657,73.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN : € 20.147.662,97

De voorzieningen omvatten:

- Voorziening administratief gebouw	503.300,00
- Voorziening verhuurde gebouwen	2.566.862,16
- Voorziening hangende geschillen	1.125.175,28
- Compensatiefonds	2.101.038,59
- Voorziening correctie afgesloten hyp. dossiers	4.214.189,92
- Voorziening uitstapregeling 2003	637.097,02
- Voorziening voor marktrisico	<u>9.000.000,00</u>
	20.147.662,97

Voorziening administratief gebouw

Deze provisie wordt opgebouwd op basis van nauwkeurige ramingen van de kostprijs van de geplande werkzaamheden. De geraamde kostprijs wordt opgebouwd over een periode van vijf jaar.

Voorziening voor verhuurde gebouwen

De voorziening voor verhuurde gebouwen wordt, conform de waarderingsregels, verhoogd met 10% van de basishuur. In de waarderingsregels is echter geen begrenzing voor deze provisie aangegeven.

Voorziening hangende geschillen

Op basis van de opvolgingslijst van de juridische dienst wordt de provisie periodiek aangepast. De provisie werd verhoogd met € 53.431,91 en teruggenomen met € 41.518,05.

Compensatiefonds

De Raad van Bestuur van 12/06/2001 heeft beslist om het Compensatiefonds te gebruiken om het verschil te dekken tussen de verkoopwaarde van de gronden en de verkregen verkoopprijs, dit na afwikkeling van de lopende dossiers om tussenkomst. Thans is nog 1 dossier lopende. Voor boekjaar 2003 werden er geen intresten bijgeboekt.

Voorziening voor correctie afgesloten hypothecaire dossiers

Per 31/12/2000 werd een voorziening aangelegd voor de correctie van afgesloten hypothecaire dossiers ten bedrage van € 4.214.189,92. Deze correcties werden voorzien voor na de correctie van de lopende dossiers. In tegenstelling tot de waardevermindering op lopende hypothecaire dossiers, is deze voorziening niet individueel bepaald.

Voorziening uitstapregeling

Per 30/06/2003 werd een voorziening aangelegd voor de éénmalige uitstapregeling, waarvan 14 personen genieten. Conform de boekhoudwet werd de totale kost voorzien (berekend op basis van actuele gegevens), zijnde € 1.150.601,42. In 2003 werd al € 513.504,40 van de voorziening teruggenomen, waardoor de resterende voorziening € 637.097,02 bedraagt.

Voorziening voor marktrisico

Gezien de specifieke maatschappelijke functie van de VHM neemt deze een risico op haar financieringen van haar maatschappijen. Maatschappijen dienen blijvend ondersteund te worden en de mogelijkheid geboden om de hun onroerende investeringen te vernieuwen of te onderhouden zonder dat steeds hun resultaten of cash flows op korte termijn voldoende zijn. Om dit risico (deels) te dekken wordt een provisie voor marktrisico aangelegd gebaseerd op de openstaande saldi met maatschappijen met negatieve resultaten en negatieve cash flows.

SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR : € 3.072.436.301,79

De schulden op meer dan 1 jaar dalen in boekjaar 2003 met € 700.427.292,99.

Leningen bij kredietinstellingen : € 2.595.015.203,30

In de rubriek 'leningen bij banken' hebben we in boekjaar 2003 leningopnames ten bedrage van € 176.675.000 voor de programma's VB, KV en de aanvullende financiering. Daarnaast werd een bedrag van € 1.741.437.310,45 opgenomen voor de terugbetaling van de ALESH-schuld. In 2003 werd € 17.441.355,09 aan kapitaal terugbetaald. In boekjaar 2004 vervalt € 39.882.195,52 aan kapitaal.

Overige leningen : € 476.883.562,79

In de rubriek 'overige leningen' zijn alle leningen behalve Vlabinvest aflopend. De ALESH-schuld werd grotendeels (op € 9.147.224,84 na) vervroegd terugbetaald (zie puntje 'ALESH-operatie'). Het verschil tussen de openstaande schuld en de aangegane kredietlijn bij kredietinstellingen kan niet beschouwd worden als winst omdat tegenover dit verschil een marktrenterisico komt te staan. Omdat de transactie nog niet volledig afgesloten is, werd geopteerd om dit verschil over te boeken naar een wachtrekening van het passief.

De terugbetalingen van de schuld aan het Vlaams Gewest en EGKS bedragen voor boekjaar 2003 € 5.670.328,50.

Voor de leningen Vlabinvest hebben we enerzijds opnames ten bedrage van € 562.078,13 en anderzijds aflossingen op geconsolideerde leningen ten bedrage van € 200.484,13. In 2004 vervalt € 267.060,70 aan kapitaal voor geconsolideerde Vlabinvest-leningen.

In de totale rubriek vervalt in boekjaar 2004 een bedrag van € 9.667.999,46 aan kapitaal.

SCHULDEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR : € 295.365.475,05

Schulden > 1 jaar die binnen het jaar vervallen : € 49.985.557,98

De kapitaaldelen van leningen die in het volgend boekjaar vervallen, liggen per 31/12/2003 € 48.660.446,30 lager dan per 31/12/2002. Voor de ALESH-schuld die nog resteert ligt de korte termijn een heel stuk lager, terwijl voor de herfinanciering ervan bij kredietinstellingen nog geen korte termijn geboekt werd. Daarnaast zal voor de leningen KV-programma's vóór 1994 € 24.789.352,48 komen te vervallen in 2004.

Saldi op rekening-courant : € 201.786.627,92

De saldi op rekeningen-courant aangehouden door de SHM's ondervinden t.o.v. 31/12/02 een daling met € 24.931.502,79. De debetsaldi op R/C stijgen t.o.v. boekjaar 2002 met € 8.900.551,18 tot een niveau van € 25.323.210,62.

Belastingen

De geraamde belastingen die hier geboekt staan, zijn deze die betrekking hebben op inkomstenjaar 2002 en die nog niet werden betaald. Voor inkomstenjaar 2003 is er ten gevolge van de belastingvrije voorziening voor marktrisico ten bedrage van € 9.000.000 geen belastbare basis. Naar aanleiding van een fiscale controle over inkomstenjaar 2000 werd een verschuldigde belasting geboekt van € 2.073,09.

III. RESULTATENREKENING

Hierna vindt u een overzicht van de resultatenrekening op 31 december 2003 vergeleken met de toestand op 31 december 2002.

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Kosten	192.117.039,07	174.795.550,60	17.321.488,47
Bedrijfskosten	41.633.684,03	25.363.947,56	16.269.736,47
Financiële kosten	140.385.474,75	137.778.235,59	2.607.239,16
Uitzonderlijke kosten	1.057.961,78	18.464,21	1.039.497,57
Belastingen	2.073,09	281.981,29	-279.908,20
Winst van het boekjaar :	9.037.845,42	11.352.921,95	-2.315.076,53
Te bestemmen winst	9.037.845,42	4.649.730,52	4.388.114,90
Overboek. naar belastingvrije res.	0,00	6.703.191,43	-6.703.191,43
Opbrengsten	192.117.039,07	174.795.550,60	17.321.488,47
Bedrijfsopbrengsten	38.168.767,61	21.366.403,51	16.802.364,10
Financiële opbrengsten	152.881.605,05	152.712.655,62	168.949,43
Uitzonderlijke opbrengsten	221.008,68	11.344,79	209.663,89
Onttrekking a/d uitgestelde belast.	845.657,73	705.146,68	140.511,05

BEDRIJFSRESULTAAT : € -3.464.916,42

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	38.168.767,61	21.366.403,51	16.802.364,10
Bedrijfskosten	41.633.684,03	25.363.947,56	16.269.736,47
Bedrijfsverlies	-3.464.916,42	-3.997.544,05	532.627,63

BEDRIJFSOPBRENGSTEN : € 38.168.767,61

De grote posten binnen de **bedrijfsopbrengsten** zijn :

- verkopen van gronden aan SHM's : € 25.773.178,49
- beheersvergoeding patrimonium VB-sector : € 9.344.482,88
- beheersvergoeding werven en gronden KV-sector : € 382.687,87

BEDRIJFSKOSTEN : € 41.633.684,03

De grote posten binnen de **bedrijfskosten** zijn :

- voorraadwijziging verkopen gronden : € 9.530.797,70
- afschrijving software : € 1.596.083,83
- voorziening uitstapregeling : € 637.097,02
- voorziening voor marktrisico : € 9.000.000

De bedrijfskosten kennen een stijging met € 16.269.736,47 t.o.v. 31/12/2002, die grotendeels kan verklaard worden door de voorraadwijziging ten gevolge van de verkopen gronden (stijging met € 5.965.238,18). Ook de afschrijvingen van software ondervinden een stijging met € 264.979,76. Vervolgens vinden we nog belangrijke kostenposten in de voorzieningen, nl. de aanleg van de voorziening van de uitstapregeling en de aanleg van de voorziening voor marktrisico.

FINANCIEEL RESULTAAT : € 12.496.130,30

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Financiële opbrengsten	152.881.605,05	152.712.655,62	168.949,43
Financiële kosten	140.385.474,75	137.778.235,59	2.607.239,16
Financiële winst	12.496.130,30	14.934.420,03	-2.438.289,73

FINANCIËLE OPBRENGSTEN : € 152.881.605,05

De **financiële opbrengsten** dalen in boekjaar 2003 t.o.v. vorig boekjaar met € 168.949,43.

KREDIETVERLENING AAN SHM'S, SKV'S EN PARTICULIEREN :

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Intresten op kredieten aan SHM's	87.638.368,13	83.549.356,78	4.089.011,35
Intresten op kredieten aan SKV's	510.063,20	643.421,53	-133.358,33
Intresten op hypothecaire leningen	41.495.589,64	44.329.976,32	-2.834.386,68
Totaal kredietverlening	129.644.020,97	128.522.754,63	1.121.266,34

De financiële opbrengsten die verband houden met de kredietverlening kennen in boekjaar 2002 globaal een stijging met € 1.121.266,34.

CREDITINTRESTEN REKENING-COURANT SHM'S :

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Creditintresten op R/C	314.554,85	360.358,08	-45.803,23
Totaal	314.554,85	360.358,08	-45.803,23

De grote toename in negatieve saldi op rekening-courant is ook zichtbaar op vlak van de creditintresten.

OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN :

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Intresten termijnbeleggingen (1)	1.333.793,66	934.881,29	398.912,37
Intresten OLO's	765.352,31	2.068.949,11	-1.303.596,80
Meerwaarde op verkoop van OLO's	0,00	2.322.805,82	-2.322.805,82
Opbrengsten swaps	1.628.347,04	1.977.559,53	-349.212,49
Totaal beleggingsopbrengsten	3.727.493,01	7.304.195,75	-3.576.702,74

(1) bankdeposito's, termijnrekeningen en schatkistcertificaten

De opbrengsten uit beleggingen ondervinden t.o.v. 31/12/2002 een daling van € 3.576.702,74. In boekjaar 2002 werd een meerwaarde op verkoop van obligaties gerealiseerd, die er in 2003 niet is. Deze massale verkoop heeft ook tot gevolg dat in 2003 een groot deel aan intresten gedeerd werd. (daling met € 1.303.596,80). Anderzijds stijgen de intresten op termijnbeleggingen met € 398.912,37.

FINANCIËLE KOSTEN : € 140.385.474,75

De **financiële kosten** stijgen in boekjaar 2003 t.o.v. vorig boekjaar met € 2.607.239,10.

Kosten m.b.t. leningen :

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Intresten GIMV	145.305,18	189.894,10	-44.588,92
Intresten bankleningen	35.981.516,77	30.385.018,97	5.596.497,80
Kosten swaps	986.399,49	1.611.929,50	-625.530,01
Intresten overige leningen	95.063.592,71	99.155.701,44	-4.092.108,73
Premies gewestwaarborg	1.592.422,50	1.540.813,75	51.608,75
Totaal kosten m.b.t. leningen	133.769.236,65	132.883.357,76	885.878,89

De financiële kosten m.b.t. bankleningen kennen een stijging in boekjaar 2003 t.o.v. boekjaar 2002 met € 5.596.497,80 ten gevolge van nieuwe leningopnames.

Aangezien de overige leningen aflopend zijn, daalt ook de intrestlast m.b.t. deze schulden (daling met € 4.092.108,73).

Debetintresten rekening-courant SHM's :

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Debetintresten op R/C	6.533.211,60	7.002.195,99	-468.984,39
Totaal	6.533.211,60	7.002.195,99	-468.984,39

De intresten op rekening-courant SHM's kennen een daling in boekjaar 2003 t.o.v. boekjaar 2002 ten bedrage van € 468.984,39.

Hypothecaire correcties lopende dossiers :

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Correctie lopende hyp.dossiers	728.087,14	3.743.637,78	-3.015.550,64
Kwijtscheldingen hyp. Dossiers	2.240,29	1.383,54	856,75
Totaal	730.327,43	3.745.021,32	-3.014.693,89

In 2003 werden minder correcties op hypothecaire vorderingen doorgevoerd in vergelijking met 2002 ten gevolge van het in werking treden van het HIS-project en de daaraan gekoppelde inhaalbeweging.

Waardeverminderingen :

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Waardevermindering op hyp.debiteuren	-662.157,88	-5.655.844,04	4.993.686,16
Waardevermindering dubieuze vorderingen	68.348,86	49.972,85	18.376,01
Waardeverminderingen op vord SKV's	-197.104,25	-43.594,84	-153.509,41
Waardevermindering obligaties	-32.199,81	-761.511,06	729.311,25
Waardevermind.op vlott. activa	-823.113,08	-6.410.977,09	5.587.864,01

UITZONDERLIJK RESULTAAT : € -836.953,10

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Uitzonderlijke opbrengsten	221.008,68	11.344,79	209.663,89
Uitzonderlijke kosten	1.057.961,78	18.464,21	1.039.497,57
Uitzonderlijk verlies	-836.953,10	-7.119,42	-829.833,68

De **uitzonderlijke opbrengsten** hebben betrekking op meerwaarden op realisatie van vaste activa (rollend materieel, € 7.000), de herziening van de verkoopprijzen van de overgedragen gronden (€ 82.775,31) en een uitboeking van in boekjaar 2002 ten onrechte geboekte onroerende voorheffing (€ 131.233,37).

De **uitzonderlijke kosten** spruiten voornamelijk voort uit de herziening van de verkoopprijzen van de overgedragen gronden (€ 882.967,64)

WINST VAN HET BOEKJAAR : € 9.037.845,42

	31/12/2003	31/12/2002	Mutatie
Bedrijfswinst	-3.464.916,42	-3.997.544,05	532.627,63
Financiële winst	12.496.130,30	14.934.420,03	-2.438.289,73
Winst uit norm. bedrijfsuitoef.	9.031.213,88	10.936.875,98	-1.905.662,10
Uitzonderlijke winst	-836.953,10	-7.119,42	-829.833,68
Winst v/h boekj. vóór belast.	8.194.260,78	10.929.756,56	-2.735.495,78
Onttrekking aan uitgestelde belast.	845.657,73	705.146,68	140.511,05
Belastingen op het resultaat	2.073,09	281.981,29	-279.908,20
Winst van het boekjaar	9.037.845,42	11.352.921,95	-2.315.076,53
Overboeking nr res. voor wederopb.	0,00	6.703.191,43	-6.703.191,43
Te bestemmen winst van het boekj.	9.037.845,42	4.649.730,52	4.388.114,90

De te bestemmen winst van het boekjaar 2003 ten bedrage van € 9.037.845,42 werd overgeboekt naar de beschikbare reserves.

IV. VORDERING OP HET VLAAMS GEWEST TEN BEDRAGE VAN € 227.317.091,66

De terugbetaling van de vordering op het Vlaams Gewest, voortkomende uit de ontbinding van de NMH en de NLM, werd onderzocht en besproken in de commissie Van Hoof. Deze vordering dient misschien mee beschouwd te worden in de afwikkeling van de ALESH-operatie (zie punt V).

De Raad van Bestuur is van mening dat deze vordering opeisbaar en inbaar is en er zodoende op heden geen aanleiding is om hiervoor een waardevermindering aan te leggen.

V. ALESH-OPERATIE

Tijdens een vergadering van het Overlegcomité van 22 september 2003 zijn de federale regering en de gewestregeringen principieel akkoord gegaan om via een ALESH-operatie de Maastricht-schuld te verminderen tegen einde 2003.

De gewestelijke huisvestingsmaatschappijen betalen de marktwaarde¹ van de financiële schulden van het ALESH ten laste van de gewesten terug op 29 december 2003. Hiervoor kunnen de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen verbintenissen en herfinancieringen aangaan op de kapitaalmarkt met staatswaarborg, dus met federale waarborg. In ruil hoeven de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen geen annuïteiten meer te betalen aan ALESH.

De raad van bestuur van de VHM heeft op 29 december 2003 beslist in te stemmen met het principe van de operatie onder de uitdrukkelijke voorwaarden dat deze operatie sluitend is en dat de VHM niet het renterisico draagt. Bovendien werd hierin een mogelijkheid gezien om problemen uit het verleden (zoals de vordering op het Vlaamse Gewest) op te lossen.

De VHM heeft op 29 december 1.741.437.310,45 euro betaald aan het ALESH via een kredietlijn die het Vlaamse Gewest ter beschikking had bij een bank en die tijdelijk is overgenomen door de VHM. Gezien de tijdsdruk – de VHM is pas in de tweede helft van december op de hoogte gesteld – was er geen andere optie. In 2004 moet er een globale langetermijnherfinanciering komen via geldopnames einde februari, maart en april.

In 2004 zal onderzocht worden of de ALESH-schuld beheerd kan worden in een dochter van de VHM die speciaal voor dit doel opgericht zou worden. Ook zal het Vlaamse Gewest gevraagd worden om het renterisico over te nemen of om het risico te vergoeden.

Boekhoudkundig werd in de jaarrekening 2003 de ALESH-schuld afgeboekt (met € 2.569.096.131,82) tot op het niveau van de nog overblijvende schuld, zijnde € 9.147.224,84, en werd de schuld aan de kredietinstelling opgenomen ten bedrage van € 1.741.437.310,45. Het verschil tussen de afboeking en de aangegeven kredietlijn bij kredietinstellingen kan niet beschouwd worden als winst omdat tegenover dit verschil een marktrenterisico komt te staan. Omdat de transactie nog niet volledig afgesloten is, werd geopteerd om dit verschil over te boeken naar een wachtrekening van het passief.

VI. KAPITAALSUBSIDIES

Voor alle betalingen die vanaf 1 januari 1994 voor verbintenissen die in het kader van de gewone investeringsprogramma's van de VHM werden aangegaan, worden verricht, verstrekt het Vlaams Gewest een rechtstreekse kapitaalsubsidie aan de VHM. Deze subsidie bedraagt voor de begrotingsjaren 1994, 1995 en 1996 69% van het geïnvesteerde bedrag voor de sector huurwoningbouw en 28% voor de activiteit kredietverlening en verkoop.

Luidens het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 worden de vaste subsidiepercentages vanaf het begrotingsjaar 1997 vervangen door een variabele subsidie die gekoppeld wordt aan de evolutie van de langetermijnrente op het ogenblik dat de begroting door het Vlaams Parlement vastgesteld wordt.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de gebruikte subsidiepercentages vanaf 1997 :

Programmajaar	VB	KV
1997	51,35%	21,76%
1998	47,33%	17,11%
1999	35,4766%	10,4667%
2000	48,98%	23,29%
2001	47,44%	21,70%
2002	46,49%	20,84%
2003	42,38%	16,25%

Naast de waardering en verwerking van deze kapitaalsubsidies in het resultaat dient de VHM in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 1994 twee financieringsfondsen in de richtingen waarin alle kasbewegingen m.b.t. de financiering van de gewone investeringsfondsen dienen opgevolgd te worden. Die fondsen worden extra-comptabel bijgehouden.

¹ De nominale waarde voor het Vlaamse gedeelte bedraagt ca. 1,65 miljard euro; de marktwaarde ca. 1,7 miljard euro.

1. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Bedragen op 31-12-03	Bedragen op 31-12-02
VASTE ACTIVA	20/28	31.973.871,53	34.325.861,40
I. Oprichtingskosten	20	0,00	0,00
II. Immateriële vaste activa	21	1.823.656,93	3.225.359,58
III. Materiële vaste activa	22/27	23.852.853,96	24.803.327,18
A. Terreinen en gebouwen	22	23.507.174,83	24.289.493,25
B. Installaties, machines en uitrusting	23	215.061,43	358.824,08
C. Meubilair en rollend materieel	24	102.413,77	118.150,27
E. Andere materiële vaste activa	26	28.200,93	36.859,58
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. Financiële vaste activa (Toel. IV en V)	28	6.297.360,64	6.297.174,64
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat			
1) Deelnemingen	282	6.289.373,25	6.289.373,25
C. Andere financiële vaste activa	284/8		
2) Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	7.987,39	7.801,39
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	4.813.347.916,74	4.624.541.062,30
V. Vorderingen op meer dan een jaar	29	4.192.899.718,60	4.084.158.845,26
B. Overige vorderingen	291	4.192.899.718,60	4.084.158.845,26
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	3.385.677,49	12.907.674,61
A. Voorraden	30/36		
2) Goederen in bewerking	32		
4) Handelsgoederen	34	44.838,60	43.663,02
5) Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	3.340.838,89	12.864.011,59
VII. Vorderingen op ten hoogste een jaar	40/41	508.956.870,35	440.889.648,94
A. Handelsvorderingen	40	137.340,18	215.499,79
B. Overige vorderingen	41	508.819.530,17	440.674.149,15
VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)	50/53	76.981.416,19	66.349.124,04
B. Overige beleggingen	51/53	76.981.416,19	66.349.124,04
IX. Liquide middelen	54/58	27.175.342,40	17.517.641,69
X. Overlopende rekeningen (toel.VII)	490/1	3.948.891,71	2.718.127,76
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	4.845.321.788,27	4.658.866.923,70

PASSIVA	Codes	Bedragen op 31-12-03	Bedragen op 31-12-02
EIGEN VERMOGEN	10/15	590.352.462,73	512.482.111,00
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	65.101,80	65.101,80
A. Geplaatst kapitaal	100	65.101,80	65.101,80
B. Niet-opgevraagd kapitaal	101	0,00	0,00
II. Herwaarderingsmeerwaarden	12	5.867.866,88	5.867.866,88
IV Reserves	13	154.231.133,37	145.193.287,95
A. Wettelijke reserve	130	6.510,18	6.510,18
C. Belastingvrije reserves	132	40.557.108,59	40.557.108,59
D. Beschikbare reserves	133	113.667.514,60	104.629.669,18
V. Overgedragen winst	140	0,00	0,00
Overgedragen verlies	141	0,00	0,00
VI. Kapitaalsubsidies	150	430.188.360,68	361.355.854,37
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	43.505.281,09	29.969.542,56
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	20.147.662,97	10.349.271,96
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160	637.097,02	
3. Grote herstellings- en onderhoudskosten	162	3.070.162,16	2.920.782,03
4. Overige risico's en kosten (toel.IX)	163/5	16.440.403,79	7.428.489,93
B. Uitgestelde belastingen	168	23.357.618,12	19.620.270,60
SCHULDEN	17/49	4.211.464.044,45	4.116.415.270,14
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar (toel.X)	17	3.072.436.301,79	3.772.863.594,78
A. Financiële schulden	170/4	3.072.412.835,30	3.772.840.183,00
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171	514.069,21	1.044.188,39
4. Kredietinstellingen	173	2.595.015.203,30	716.762.309,46
5. Overige leningen	174	476.883.562,79	30.550.333.685,15
D. Overige schulden	178/9	23.466,49	23.411,78
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar (toel.X)	42/48	295.365.475,05	329.504.257,54
A. Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	42	49.985.557,98	98.646.004,28
B. Schulden in R/C	43	8.351.085,93	
C. Handelsschulden	44	234.206,51	2.205.579,71
1. Leveranciers	440/4	234.206,51	2.205.579,71
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	3.098,67	3.098,67
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.271.804,28	1.532.608,27
1. Belastingen	450/3	636.413,54	1.014.524,80
2. Bezoldigingen en soc. lasten	454/9	635.390,74	518.083,47
F. Overige schulden	47/48	235.519.721,68	227.116.966,61
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	843.662.267,61	14.047.417,82
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	4.845.321.788,27	4.658.866.923,70

2. RESULTATENREKENING

	Codes	Bedragen op 31-12-03	Bedragen op 31-12-02
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	38.168.767,61	21.366.403,51
A. Omzet (toel.XII, A)	70	37.752.602,22	20.871.121,96
B. Wijziging in de voorraad goederen in bewerking en gereed product en in de bestellingen in uitvoering (toename +, afname -)	71		
D. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, B)	74	416.165,39	495.281,55
II. Bedrijfskosten	60/64	(41.633.684,03)	(25.363.947,56)
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	9.534.862,12	3.575.072,15
1. Inkopen	600/8	12.865,00	108.248,69
2. Wijziging in de voorraad	609	9.521.997,12	3.466.823,46
B. Diensten en diverse goederen	61	6.593.071,61	6.641.447,75
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, C2)	62	12.777.337,43	12.180.448,14
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	2.665.771,50	2.518.300,88
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoeging +, terugnemning -)(toel.XII,D)	631/4		
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toel. XII, C3 en E)	635/7	9.798.391,01	107.695,84
G. Andere bedrijfskosten (toel. XII, f)	640/8	264.250,36	340.982,80
III. Bedrijfsverlies	64/70	(3.464.916,42)	(3.997.544,05)
IV. Financiële opbrengsten	75	152.881.605,05	152.712.655,62
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	1.092.085,00	977.227,73
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	135.666.387,34	135.703.523,62
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	16.123.132,71	16.031.904,27
V. Financiële kosten	65	(140.385.474,75)	(137.778.235,59)
A. Kosten van schulden (toel. XIII, B)	650	140.302.448,25	139.885.553,75
B. Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan bedoeld onder II.E (toevoeging +, terugnemning -)(toel.XIII,D)	651	(823.113,08)	(6.410.977,09)
C. Andere financiële kosten (toel.XIII, D)	652/9	906.139,58	4.303.658,93
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	76	221.008,68	11.344,79
A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardevermindering op immateriële activa			
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763	7.000,00	11.344,79
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten (toel. XIV, A)	764/9	214.008,68	
VIII. Uitzonderlijke kosten	66	(1.057.961,78)	(18.464,21)
C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	662	113.564,57	
D. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa	663	944.397,21	5.008,80
E. Andere uitzonderlijke kosten (toel.XIV, B)	664/8		13.455,41
IX bis. Winst(verlies) van het boekjaar voor belasting			
Onttrekking aan de uitgestelde belast.	78	845.657,73	705.146,68
X. Belastingen op het resultaat	67/77	(2.073,09)	(281.981,29)
A. Belastingen (toel.XV)	670/3	(2.073,09)	(281.981,29)
XI. Winst van het boekjaar	70/67	9.037.845,42	11.352.921,95
XII. Overboeking naar de belastingsvrije reserves	689		(6.703.191,43)
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar			

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Te bestemmen winstsaldo	70/69	9.037.845,42	4.649.730,52
Te verwerken verliessaldo (-)	69/70		
1. <i>Te bestemmen winst van het boekjaar</i>	70/68	9.037.842,42	4.649.730,52
<i>Te verwerken verlies van het boekjaar</i>	68/70		
2. <i>Overgedragen winst van het vorige boekjaar</i>	790		
<i>Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)</i>	690		
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	(9.037.845,42)	(4.649.730,52)
1. <i>Aan het kapitaal en de uitgiftepremies</i>	691		
2. <i>Aan de wettelijke reserve</i>	6920		
3. <i>Aan de overige reserves</i>	6921	9.037.845,42	4.649.730,52
D. over te dragen resultaat			
1. <i>over te dragen winst (-)</i>	693		
2. <i>over te dragen verlies</i>	793		
F. Uit te keren winst	694/6		
1. <i>Vergoeding van het kapitaal</i>	694		
2. <i>Bestuurders of zaakvoerders</i>	695		
3. <i>Andere rechthebbenden</i>	696		

3. TOELICHTING

II. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA (post 21 van de activa)		Codes	Concessies, octrooienlicenties, know-how, merken en soort- gelijke rechten	Vooruitbetalingen
A) Aanschaffingswaarde				
Per einde van het vorige boekjaar		801	6.154.671,00	
- aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		802	194.381,18	
- overboeking van een post naar een andere		804		
Per einde van het boekjaar		805	6.349.052,18	
C) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)				
Per einde van het vorige boekjaar		806	2.929.311,42	
- geboekt		807	1.596.083,83	
Per einde van het boekjaar		812	4.525.395,25	
D) Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)		813	1.823.656,93	

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (posten 22 tot 27 van de activa)		Codes	Terreinen en gebouwen (post 22)	Installaties, machines en uitrusting (post 23)	Meubilair en rollend materieel (post 24)	Andere materiële vaste activa (post 26)
A) Aanschaffingswaarde						
Per einde van het vorige boekjaar		815	28.321.648,34	2.271.504,83	1.417.407,66	86.586,45
- aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		816		90.702,65	28.511,80	
- overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		817			-26.368,71	
- overboek. van een post naar een andere (+)(-)		818				
Per einde van het boekjaar		819	28.321.648,34	2.362.207,48	1.419.550,75	86.586,45
B) Meerwaarden						
Per einde van het vorige boekjaar		820	5.867.866,88			
Mutaties tijdens het boekjaar :						
- geboekt						
- afgeboekt		823				
- overboek. van een post naar een andere (+)(-)		824				
Per einde van het boekjaar		825	5.867.866,88			
C) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)						
Per einde van het vorige boekjaar		826	9.900.021,97	1.912.680,75	1.299.257,39	49.726,87
Mutaties tijdens het boekjaar :						
- geboekt		827	782.318,42	234.462,30	44.248,30	8.658,65
- afgeboekt (-)		830			-26.368,71	
- overboek. van een post naar een andere (+)(-)		831				
Per einde van het boekjaar		832	10.682.340,39	2.147.143,05	1.317.136,98	58.385,52
D) Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (A)+(B)-(C)		833	23.507.174,83	215.064,43	102.413,77	28.200,93

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA (post 28 van de activa)	Codes	Verbonden ondernemingen	Onder- nemingen met deelnemings- verhouding	Andere onder- nemingen
1. Deelnemingen en aandelen		(post 280)	(post 282)	(post 284)
A) Aanschaffingswaarde				
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	835		6.289.373,25	
<i>Mutaties tijdens het boekjaar :</i>				
- Aanschaffingen	836			
- Overdrachten en buitengebruikstellingen	837			
- Overboekingen van een post naar een andere	838			
<i>Per einde van het boekjaar</i>	839		6.289.373,25	
Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar				
(A)+(B)-(C)-(D)	856		6.289.373,25	
2. Vorderingen		(post 281)	(post 283)	(post 285/8)
Netto-boekwaarde per einde van het vorige boekjaar	857			7.801,39
<i>Mutaties tijdens het boekjaar :</i>				
- Toevoegingen	858			186,00
- Terugbetalingen (-)	859			
Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar	864			7.987,39

V.A. DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN							
NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het BTW- of NATIONAAL NUMMER	Maatschappelijke rechten gehouden door			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	de onderneming (rechtstreeks)		dochter-onderneming	Jaarrekening	Munt-	Eigen vermogen	Netto-resultaat
	Aantal	%	%	per	eenheid	(+) of (-) (in munteenheden)	
Domus Flandria Desguinlei 6, 2018 Antwerpen BTW BE 436 825 642	50.250	25,06		31-12-2002	EUR	26.109.000,00	2.727.000,00
Atrium 1 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 457 821 390	40	40,00		31-12-2002	EUR	97.000,00	35.000,00
Atrium 2 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 460 775 437	410	41,00		31-12-2002	EUR	61.973,00	6.197,00
EVE Eerste Vlaamse Effectisering Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 465 507 948	1085	17,50		31-12-2002	EUR	62.000,00	6.000,00

VI. GELDBELEGGINGEN : OVERIGE BELEGGINGEN (post 51/53 van de activa)	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen	51	0	0
Boekwaarde verhoogd met het opgevraagd bedrag	8681	0	0
Vastrentende effecten	52	39.766.416,19	47.091.294,04
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	37.215.000,00	19.257.830,00
met een resterende looptijd of opzegtermijn van :			
- hoogstens 1 maand	8686	37.215.000,00	19.257.830,00
- meer dan 1 maand en hoogstens 1 jaar	8687		

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.	
Over te dragen kosten	538.093,25
Over te dragen opbrengsten IRS en swaps	264.074,00
Intresten op portefeuille effecten	436.477,65
Pro-rata intresten HYP	2.401.837,68

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL	Codes	Bedragen	Aantal
A. Maatschappelijk kapitaal			
1 Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)			
- Per einde van het vorige boekjaar	8700	65.101,80	xxxxxxxxxx
- Per einde van het boekjaar	8701	65.101,80	xxxxxxxxxx
2. Samenstelling van het kapitaal			
2.1. Soorten aandelen			
Gewone aandelen			
2.2. Aandelen op naam	8702	xxxxxxxxxx	13.131

G. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen:

Aandeelhouder	Aantal aandelen	Nominale waarde/aandeel : 4,958 EUR
Vlaams Gewest	10.811	
Provincie Antwerpen	464	
Provincie Brabant	464	
Provincie Limburg	464	
Provincie Oost-Vlaanderen	464	
Provincie West-Vlaanderen	464	
Totaal	13.131	Nominale waarde : 65.101,80 EUR

IX. VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 163/15 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.	
Grote onderhouds- en herstellingswerken adm.gebouw en verhuurde gebouwen	3.070.162,16
Compensatiefonds	2.101.038,59
Voorziening afgesloten hypothecaire leningen	4.214.189,92

X. STAAT VAN DE SCHULDEN		Schulden		
A.	Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan 1 jaar, naargelang hun resterende looptijd.	hoogstens 1 jaar	meer dan 1 jaar, doch hoogstens 5 jaar	meer dan 5 jaar
	Codes	(post 42)	(post 17)	(post 17)
	Financiële schulden	880	49.985.557,98	271.573.286,22
	2. Niet achtergestelde obligatieleningen	882	435.363,00	514.069,21
	4. Kredietinstellingen	884	39.882.195,52	214.783.436,83
	5. Overige leningen	885	9.667.999,46	56.275.780,18
	Overige schulden	890		23.466,49
	TOTAAL	891	49.985.557,98	271.596.752,71
	2.800.839.549,08			2.800.839.549,08
B.	Gewaarborgde schulden (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)	Codes	Schulden (of gedeelte van de schulden) gewaarborgd door Belgische overheidsinstellingen	
	Financiële schulden	892		841.290.888,58
	2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	894		
	4. Kredietinstellingen	896		841.290.888,58
	TOTAAL	906		841.290.888,58
C.	Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	Codes		Boekjaar
	1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)			
	b) Niet vervallen belastingsschulden	9073		376.796,44
	c) Geraamde belastingsschulden	450		259.617,10
	2. Bezoldigingen en sociale lasten			
	(post 454/9 van de passiva)			
	b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen sociale lasten	9077		635.390,74

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN		Boekjaar
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.		
- Pro-rata intresten leningen bank		13.733.036,59
- Pro-rata intresten leningen Vlaams Gewest		817.000,05
- Wachtrekening verschil Alesh-operatie		827.658.821,37
- Toe te rekenen kosten		724.520,28

XII. BEDRIJFSRESULTATEN	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Netto-omzet (post 70)			
B. Andere bedrijfsopbrengsten (post 74)	740		
C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	307	304
b) Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	254,1	263,8
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	395.967	414.993
C2. Personeelskosten (post 62)			
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	9.187.512,98	8.699.071,83
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	621	1.160.960,10	1.062.750,26
d) Andere personeelskosten	623	985.687,46	1.014.980,95
e) Pensioenen	624	1.443.176,89	1.403.645,10
D. Waardeverminderingen (post 631/4)			
1. Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
- teruggenomen	9111		
2. op handelsvorderingen			
- geboekte	9112		
- teruggenomen	9113		
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (post 635/7)			
Toevoegingen	9115	10.379.177,26	227.962,08
Bestedingen en terugnemingen (-)	9116	-580.786,25	-120.266,24
F. Andere bedrijfskosten (post 640/8)			
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	640	252.074,23	334.411,08
Andere	641/8	12.176,13	6.571,72
G. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
1. Totaal aantal op afsluitdatum	9096		
2. Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Daadwerkelijke gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

XIII. FINANCIËLE RESULTATEN	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Andere financiële opbrengsten (post 752/9)			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op het resultaat :			
- kapitaalsubsidies	9125	15.574.881,43	12.987.020,98
- intrestsubsidies	9126	546.296,50	718.216,60
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten, indien het belangrijke bedragen betreft			
- meerwaarde op de realisatie van vastrentende effecten			2.322.805,82
D. Waardevermindering op vlottende activa (post 651)			
Geboekt	6510	910.899,81	1.542.736,59
Teruggenomen (-)	6511	-1.734.012,89	-7.953.713,68
E. Andere financiële kosten (post 652/9)			
Uitsplitsing van de overige financiële kosten, indien het belangrijke bedragen betreft			
- Debetsaldi afsluiting hypothecaire dossiers			3.743.637,78
- Correctie op aanschaffingswaarde portefeuille			487.762,50
- D-S bij afsluiting hypo. vorderingen oud systeem		479.159,15	
- Minderwaarde op de realisatie van effecten		150.561,18	7.540,09

XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN	codes	Boekjaar
A. Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN (post 764/9) indien het belangrijke bedragen betreft.		
<i>Uitzonderlijke opbrengsten</i>		131.233,37
<i>Herziening verkoopprijs gronden</i>		82.775,31
B. Uitsplitsing van de ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN (post 664/8) indien het belangrijke bedragen betreft.		
<i>Herziening verkoopprijs gronden</i>		882.967,64
<i>Hyp. Herziening afgesloten dossiers</i>		57.165,58

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	Codes	Boekjaar
A. Uitsplitsing van de post 670/3		
1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	
<i>a. Verschuldigde of betaalde belastingen voorheffingen</i>	9135	
<i>c. Geraamde belastingssupplementen</i>	9137	
2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	2.073,09
<i>a. Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen</i>	9139	2.073,09
B. Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst voor belastingen en de geraamde belastbare winst		
<i>Afschrijvingsexcedenten software : regularisatie vorige boekjaren</i>		873.625,93
<i>Vrijgestelde meerwaarde op verkoop onbebouwde terreinen (art.191)</i>		15.532.315,78
<i>Verworpen uitgaven</i>		341.461,93

XVI. BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. De belasting over de toegevoegde waarde, de egalisatiebelasting en de speciale taks in rekening gebracht tijdens het boekjaar :			
1. aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	13.215,37	111.947,77
2. door de onderneming	9146	107.102,13	154.354,05
B. De ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van :			
1. bedrijfsvoorheffing	9147	2.560.471,31	2.502.893,49
2. roerende voorheffing	9148	68.288,47	204.215,82

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN	Codes	Boekjaar	Boekjaar
		als waarborg voor schulden en verplichtingen	
Zakelijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd op haar eigen activa.		van de onderneming	van derden
Pand op andere activa			
-boekwaarde van de in pand gegeven activa	919	5.171.046,63	1.305,93

Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen

Verplichtingen t.o.v. SHM's - huursector : 419.982.300,70

Verplichtingen t.o.v. SHM's - koopsector : 47.213.698,22

Verplichtingen t.o.v. particulieren (hypothecair krediet) : 51.302.490,94

Rechten en verplichtingen van de VHM in de EVE/SKV-constructie :

- de waarborg van de VHM aan de NV EVE tot betaling van de mijnwerkerssubsidies indien een SKV ingebreke blijft met deze prefinanciering aan de NV EVE.
Tot zekerheid van de nakoming van deze garantie geeft de VHM overheidsobligaties en liquide middelen in pand aan de NV EVE.
- de mogelijkheid op terugbetaling van de eventuele tussenkomsten in het kader van deze waarborgregeling op de betrokken SKV's, die echter achtergesteld is aan de rechten die NV EVE ten aanzien van de SKV's kan doen gelden.
- de verplichtingen krachtens het Erkenningsbesluit van 24 juli 1997 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 februari 1999 tot wijziging van voormeld besluit, met betrekking tot de financiering en de bestendigheid van de sector van de sociale kredietvennootschappen.

**XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN
MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN
DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. Financiële vaste activa	925	6.289.373,25	6.289.373,25
- Deelnemingen	926	6.289.373,25	6.289.373,25

**XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN MET BESTUURDERS
EN ZAAKVOERDERS**

	Codes	Boekjaar
D. rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon :		
- aan bestuurders en zaakvoerders	9503	33.172,60

4. SOCIALE BALANS

In voorkomende geval, het nummer waaronder de onderneming is ingeschreven bij de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid (RSZ-nummer) : 096-0829024-07

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

I. STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

A. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER

1. Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	4. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	213,4	91,6	254,1	263,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	332.596	63.551	396.147	414.993
Personeelskosten	102	8.938.147,28	3.839.190,15	12.777.337,43	12.180.448,14
Voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxx	xxxxxxx		
2. Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten	
A. Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	224	83	258,8	
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst					
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	110	196	61	220,2	
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	111	18	5	20,6	
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	112				
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	113	10	17	18,0	
C. Volgens het geslacht					
<i>Mannen</i>	120	105	22	109	
<i>Vrouwen</i>	121	119	61	149,8	
D. Volgens de beroeps categorie					
<i>Directiepersoneel</i>	130	8	1	8,0	
<i>Bedienden</i>	134	214	81	248,5	
<i>Arbeiders</i>	132	2	1	2,3	
<i>Andere</i>	133				
3. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen		
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150				
<i>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</i>	151				
<i>Kosten voor de onderneming (in duizenden franken)</i>	152				

II. TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

A. INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
A. Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	205	38	8	42,0
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	210	21	1	21,5
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	211	8	1	8,5
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	212			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	213	9	6	12,0
C. Volgens het geslacht en het studieniveau				
<i>Mannen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	220			
<i>secundair onderwijs</i>	221	9	2	10,0
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	222			
<i>universitair onderwijs</i>	223	9	5	9,0
<i>Vrouwen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	230	1	1	1,5
<i>secundair onderwijs</i>	231	9	2	10,0
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	232	7		7,0
<i>universitair onderwijs</i>	233	3	3	4,5
B. UITGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
A. Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	31	12	37,0
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	310	18	4	20,0
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	311	7		7,0
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	312			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	313	6	8	10,0
C. Volgens het geslacht en het studieniveau				
<i>Mannen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	320	3		3,0
<i>secundair onderwijs</i>	321	4	5	6,5
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	322			
<i>universitair onderwijs</i>	323	7	2	8,0
<i>Vrouwen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	330	3	1	3,5
<i>secundair onderwijs</i>	331	12	1	12,5
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	332	1		1,0
<i>universitair onderwijs</i>	333	1	3	2,5
D. Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
<i>Pensioen</i>	340	5		5,0
<i>Brugpensioen</i>	341			
<i>Afdanking</i>	342	1		1,0
<i>Andere reden</i>	343	25	12	31,0
<i>waarvan : het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming</i>	350			

III. STAAT OVER HET GEBRUIK VAN DE MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID TIJDENS HET BOEKJAAR

MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID	Codes	Aantal betrokken werknemers		
		1. Aantal	2. in voltijdse equivalenten	3. financieel voordeel
1. Maatregelen met een financieel voordeel				
1.1 Bedrijfsplan	400			
- Mannen	401			
- Vrouwen	402			
1.2 Jongerenbanenplan	403			
1.3 Lage lonen	404			
1.4 Tewerkstellingsakkoorden 1995-1996	405_			
- Mannen	406			
- Vrouwen	407			
1.5 Banenplan ter bevordering van de tewerkstelling van langdurige werklozen	408			
1.6 Maribel	409			
1.7 Herinschakelingsjobs (ouder dan 50 jaar)	410			
1.8 Conventioneel halftijds brugpensioen	411			
1.9 Volledige loopbaanonderbreking	412	9	5,8	
1.10 Vermindering van de arbeidsprestaties (deeltijds loopbaanonderbreking)	413	22	6,6	
2. Andere maatregelen				
2.1 Eerste-werkervaringscontract	500			
2.2 Ingroeibanen	501			
2.3 Jongerenstage	502			
2.4 Overeenkomst werk - opleiding	503			
2.5 Leerovereenkomst	504			
2.6 Opeenvolgende arbeidsovereenkomsten voor een bepaalde tijd	505			
2.7 Conventioneel brugpensioen	506			
Aantal werknemers betrokken bij één of meerdere maatregelen ten gunste van de werkgelegenheid :				
- totaal voor het boekjaar	550	31	12,4	
- totaal voor het vorige boekjaar	560	31	19,2	

IV. INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de opleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
1. Aantal betrokken werknemers	5801	107	5811	148
2. Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1.599	5812	1.347
3. Kosten voor de onderneming	5803	63,60	5813	67,30

WAARDERINGSREGELS

ACTIEF

VASTE ACTIVA

Alle afschrijvingen op vaste activa worden lineair en pro rato temporis berekend, vanaf de maand dat de activa in gebruik worden genomen.

Immateriële vaste activa

Kosten van computersoftware worden geactiveerd vanaf € 619,73 per eenheid.

De afschrijvingen worden vanaf 1998 als volgt berekend : lineair over 3 jaar.
Voor de software aangekocht vóór 1998 zal de boekhoudkundige waarde op 01/01/1998 lineair worden afgeschreven over de resterende levensduur berekend volgens de nieuwe afschrijvingstermijn.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa omvatten :

- A. Terreinen en gebouwen
- B. Installaties, machines en uitrusting
- C. Meubilair en materiaal
- D. Vaste activa in leasing of op grond van een soortgelijk recht (niet aanwezig bij de VHM)
- E. Andere materiële vaste activa
- F. Vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen (niet aanwezig bij de VHM)

- Aankopen worden in de regel geactiveerd wanneer de eenheidsprijs hoger is dan € 619,73. Bepaalde aankopen met een eenheidsprijs kleiner dan € 619,73 worden soms toch geactiveerd omdat ze een onderdeel vormen van een groter geheel waarvan de totale kostprijs wel veel hoger is dan € 619,73. De aankopen worden voor de aankoopwaarde, het bedrag van de niet afgetrokken BTW inbegrepen, op het actief van de balans geboekt.
- Kosten ten gevolge van verbetering en onderhoud mogen worden geactiveerd op voorwaarde dat deze meer dan 50 % van de vervangingswaarde van het oorspronkelijk actief bedragen en deze kosten verondersteld worden :
 - 1) de capaciteit te verhogen en /of
 - 2) de technische mogelijkheden te verbeteren en/of
 - 3) de oorspronkelijke geschatte levensduur te verlengen en/of
 - 4) het actief in overeenstemming te brengen met veiligheidsvoorschriften en/of milieureglementeringen.Courante onderhouds- en herstellingswerken worden volledig ten laste van de resultatenrekening genomen in het jaar dat ze werden uitgevoerd.
- Materiële vaste activa kunnen worden geherwaardeerd wanneer blijkt dat de marktwaarde op een duurzame wijze hoger zou liggen dan de boekwaarde. Deze correctie wordt geboekt tegenover de rubriek herwaarderingsmeerwaarden op de passiefzijde van de balans.
De herwaarderingsmeerwaarden worden afgeschreven over de resterende levensduur van het actiefbestanddeel rechtstreeks tegenover de initiële geboekte meerwaarde op de balans.
Bij een latere waardevermindering mag de herwaarderingsmeerwaarde worden afgeboekt tot beloop van het nog niet afgeschreven gedeelte van de meerwaarde.

A. Terreinen en gebouwen

De aankopen worden voor hun aankoopwaarde of bouwwaarde op het actief van de balans geboekt, het bedrag van de niet afgetrokken BTW met betrekking tot de gebouwen inbegrepen.

De afschrijvingen worden als volgt berekend :

- de administratief gebouwen : lineair over 33 jaar;
- de inrichting van de administratieve gebouwen : lineair over 10 jaar;
- de verhuurde gebouwen : lineair over 66 jaar;
 - * vanaf 1970 voor de woningen te Wachtebeke;
 - * vanaf 1975 voor de woningen te Knokke-Heist;
 - * vanaf 1970 voor de woningen te Zelzate;
 - * vanaf 1971 voor de appartementen te Zelzate.
- de gevelrenovatie van de verhuurde woningen te Wachtebeke : lineair over 50 jaar vanaf 1986;
- de herwaarderingsmeerwaarden van de verhuurde woningen geboekt in 1990 : lineair over de resterende afschrijvingsduur van de gebouwen;
- de aanschaffingsprijs van wederingekochte woningen wordt afgeschreven over de resterende levensduur van de verhuurde gebouwen;
- het gebouw gelegen te Dilsen : lineair over 66 jaar;
- de tentoonstellingsruimte te Oostende 'Stene' : lineair over 30 jaar.

B. installaties, machines en uitrusting

De afschrijvingen worden als volgt berekend :

- installaties en machines Koloniënstraat : lineair over 10 jaar
- telefooninstallatie : lineair over 5 jaar
- computerhardware : lineair over 3 jaar

Voor de hardware aangekocht vóór 1998 zal de boekhoudkundige waarde op 01/01/1998 lineair worden afgeschreven over de resterende levensduur berekend volgens de nieuwe afschrijvingsduur.

C. Meubilair en rollend materieel

De afschrijvingen worden als volgt berekend :

- meubilair : lineair over 10 jaar;
- computermeubilair : lineair over 5 jaar;
- kantoormaterieel : lineair over 5 jaar;
- rollend materieel : lineair over 5 jaar.

E. Overige materiële vaste activa

De afschrijvingen worden als volgt berekend :

- kosten van inrichting van gehuurde gebouwen : lineair over 10 jaar

Financiële vaste activa

De deelnemingen en aandelen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde.

Waardevermindering in geval van duurzame minderwaarde rekening houdend met de vooruitzichten en de rentabiliteit van de onderneming.

De vorderingen en borgtochten in contanten worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op meer dan één jaar

De vorderingen worden voor hun nominale waarde geboekt.

Voor de hypothecaire debiteuren waarvan de procedure tot gedwongen verkoop aangevangen of in uitvoering is op het einde van het boekjaar wordt een waardevermindering van 1/10de van de reële achterstand geboekt. Eventueel zal een aanvullende waardevermindering worden geboekt indien zou blijken dat de verkoopprijs onvoldoende zal zijn om het uitstaande saldo van de lening terug te betalen. De waardevermindering bedraagt in die gevallen dus 100% van het vermoedelijke oninbare gedeelte van de lening bij de verkoop.

Vorraden en bestellingen in uitvoering

Handelsgoederen :

De voorraad documenten wordt gewaardeerd aan de aanschaffingswaarde.

Onroerende goederen bestemd voor verkoop :

De gronden worden geboekt op het actief van de balans, hetzij voor hun aankoopwaarde, inclusief de financiële intresten die in het verleden werden toegepast, hetzij voor de marktwaarde ingeval deze laatste lager is.

De gebouwen worden geboekt op het actief van de balans, hetzij voor hun bouwwaarde, hetzij voor hun marktwaarde indien deze lager is. De bouwwaarde omvat de niet afgetrokken BTW voor de gebouwen die niet binnen de bij artikel 12, par. 2, van het BTW-wetboek gestelde termijnen konden verkocht worden.

Vorderingen op ten hoogste één jaar

De vorderingen worden voor hun nominale waarde geboekt.

Het saldo van de dubieuze debiteuren wordt integraal als waardevermindering in het resultaat genomen.

Geldbeleggingen

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

De tegoeden bij financiële instellingen, o.a. termijnrekeningen en schatkistcertificaten, worden voor hun nominale waarde opgenomen.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarden.

PASSIEF

Kapitaal

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

Reserves

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

Kapitaalsubsidies

De kapitaalsubsidies worden gewaardeerd aan nominale waarde na aftrek van de uitgestelde belastingen.

Sinds 1994 ontvangt de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij ter financiering van haar gewone investeringsprogramma's subsidies van het Vlaams Gewest, namelijk 69% van het investeringsvolume voor de huursector en 28% van het investeringsvolume voor de koopsector. Deze subsidies vervangen de jaarlijkse tussenkomst van het Vlaams Gewest in de intresten en aflossingslast van de leningen die de VHM mocht uitschrijven met gewestwaarborg. Vanaf het programmajaar 1997 worden luidens het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 de vaste subsidiepercentages vervangen door een variabele subsidie die gekoppeld wordt aan de evolutie van de lange termijnrente op het ogenblik dat de begroting vastgesteld wordt. Tijdens het dienstjaar worden de ontvangen subsidies rekening houdend met de uitgestelde belastingen ingeboekt. De subsidies worden verhoogd met de nog te ontvangen subsidies met betrekking tot de jaarlijkse afrekening, eveneens rekening houdend met de uitgestelde belastingen.

Deze subsidies worden afgeschreven volgens het hiernavolgend schema:

- Subsidies op de programma's vóór 1994 VB-sector : lineair over 68 jaar
- Subsidies op de programma's vóór 1994 KV-sector : lineair over 25 jaar
- Subsidies op de programma's vanaf 1994 VB-sector : lineair over 35 jaar
- Subsidies op de programma's vanaf 1994 KV-sector : lineair over 25 jaar

In het boekjaar 1995 werden de subsidies die betrekking hadden op betalingen verricht in 1994 voor 2/68sten en 2/25sten afgeschreven.

Voorzieningen en uitgestelde belastingen

De hiernavolgende voorzieningen werden als volgt samengesteld :

- Voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken verhuurde woningen : 10% van de basishuurprijzen.
- Voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken administratieve gebouwen : deze voorziening wordt aangelegd op basis van een schatting van werken die binnen de vijf jaar zullen worden verricht.
- Voorzieningen voor hangende geschillen : deze voorziening wordt samengesteld op basis van een inventaris die door de juridische dienst wordt opgesteld. In de gevallen waarin, bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria de waardering onvermijdelijk aleatoir is, wordt hiervan enkel melding gemaakt in de toelichting, wanneer de betrokken bedragen belangrijk zijn.
- Wiskundige reserves : de voorziening m.b.t. de verzekeringsportefeuille wordt samengesteld op basis van een berekening door een erkend actuaaris.

De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies worden oorspronkelijk gewaardeerd tegen het normale bedrag van de belasting die erop zou zijn geheven indien die subsidies zouden zijn belast ten laste van het boekjaar waarin zij werden geboekt. De uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies worden geleidelijk afgeboekt, gelijkmatig met de afschrijving van de kapitaalsubsidies.

Schulden op langer dan 1 jaar

De schulden op langer dan 1 jaar worden voor hun nominale waarde geboekt.

De leningen met gewestwaarborg opgenomen bij de banken in toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 06/04/94 (het nieuw financieringssysteem) worden voor de nominale waarde geboekt.

De premie voor het bekomen van de gewestwaarborg op leningen wordt onmiddellijk opgenomen in het resultaat.

De leningen uitgeschreven met staatswaarborg worden hernomen voor de werkelijk verschuldigde bedragen volgens de aflossingstabellen in 30 en 66 jaar. Deze leningen worden beheerd door ALESH.

Voor de leningen uitgeschreven met gewestwaarborg met uitzondering van de leningen met rentesubsidie wordt zowel de schuld tegenover de kapitaalmarkt als de schuld tegenover het Vlaams Gewest opgenomen in de balans. Aan actiefzijde is dan wel een vordering op het Vlaams Gewest opgenomen ter waarde van de uitstaande schuld tegenover de kapitaalmarkt.

Schulden op ten hoogste 1 jaar

De schulden op ten hoogste 1 jaar worden voor hun nominale waarde geboekt.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2003 AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VLAAMSE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ N.V.

Boekjaar 2003 (01.01.2003 - 31.12.2003)

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit over de uitvoering van de controle-opdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur van de vennootschap, over het boekjaar 2003, afgesloten op 31 december 2003, met een balanstotaal van € 4.845.321.788,27 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 9.037.845,42. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Onze controles werden verricht overeenkomstig de normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze beroepsnormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat, rekening houdend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften met betrekking tot de jaarrekening.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met de procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2003 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

Bijkomende verklaringen (en inlichtingen)

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen (en inlichtingen) die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen :

- Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen enkele verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zou zijn gedaan of genomen. De resultaatsverwerking die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Zaventem, 13 april 2004

TCLM - Toelen, Cats, Morlie & Co burg. c.v.b.a.

Commissaris
Luc Toelen
Wettelijk vertegenwoordiger

