

JAARREKENING 2004

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 2004 - FINANCIËEL GEDEELTE.

I. INLEIDING

De jaarrekening 2004 sluit af met een **balanstotaal van € 4.841.835.777,58** tegenover € 4.845.321.788,27 in boekjaar 2003.

Het **resultaat van het boekjaar** 2004 bedraagt € **634.586.743,02** tegenover een resultaat van € 9.037.845,42 in 2003. De te bestemmen winst werd toegevoegd aan de beschikbare reserves.

II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2004, vergeleken met de toestand op 31 december 2003.

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
TOTAAL ACTIVA	4.841.835.777,58	4.845.321.788,27	-3.486.010,69
Vaste activa	30.562.254,27	31.973.871,53	-1.411.617,26
Immateriële vaste activa	1.031.590,75	1.823.656,93	-792.066,18
Materiële vaste activa	23.233.129,29	23.852.853,96	-619.724,67
Financiële vaste activa	6.297.534,23	6.297.360,64	173,59
Vlottende activa	4.811.273.523,31	4.813.347.916,74	-2.074.393,43
Vorderingen op meer dan 1 jaar	4.476.422.356,33	4.192.899.718,60	283.522.637,73
Vorraden en bestellingen in uitvoering	1.106.844,06	3.385.677,49	-2.278.833,43
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	182.012.816,54	508.956.870,35	-326.944.053,81
Geldbeleggingen	135.612.672,58	76.981.416,19	58.631.256,39
Liquide middelen	9.007.079,83	27.175.342,40	-18.168.262,57
Overlopende rekeningen	7.111.753,97	3.948.891,71	3.162.862,26

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
TOTAAL PASSIVA	4.841.835.777,58	4.845.321.788,27	-3.486.010,69
Eigen vermogen	1.295.970.298,45	590.352.462,73	705.617.835,72
Kapitaal	65.101,80	65.101,80	0,00
Herwaarderingsmeerwaarden	5.867.866,88	5.867.866,88	0,00
Reserves	788.817.876,39	154.231.133,37	634.586.743,02
Overgedragen winst	0,00	0,00	0,00
Kapitaalsubsidies	501.219.453,38	430.188.360,68	71.031.092,70
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	44.652.012,56	43.505.281,09	1.146.731,47
Voorzieningen voor risico's en kosten	17.437.671,98	20.147.662,97	-2.709.990,99
Uitgestelde belastingen	27.214.340,58	23.357.618,12	3.856.722,46
Schulden	3.501.213.466,57	4.211.464.044,45	-710.250.577,88
Schulden op meer dan één jaar	2.468.633.840,01	3.072.436.301,79	-603.802.461,78
Schulden op ten hoogste één jaar	972.975.748,69	295.365.475,05	677.610.273,64
Overlopende rekeningen	59.603.877,87	843.662.267,61	-784.058.389,74

ACTIVA : € 4.841.835.777,58**IMMATERIËLE VASTE ACTIVA : € 1.031.590,75**

In 2004 werden voor € 678.045,35 aan investeringen gedaan. Het betreft hier voornamelijk informaticaontwikkeling (onroerende goederen, patrimonium online, rekeningsuittreksels SHM's via Woonnet, eenmalige inschrijving kandidaat huurders, financiële planning SHM's, positieve en negatieve kredietcentrale)
De afschrijvingen op software bedragen in 2004 € 1.470.111,53.

MATERIËLE VASTE ACTIVA : € 23.233.129,29

De nieuwe investeringen in 2004 kunnen als volgt uitgesplitst worden :

Terreinen en gebouwen	210.417,05
Machines, installaties en uitrusting	177.141,21
Machines, installaties en uitrusting desinvesteringen	- 6.064,52
Meubilair en kantoomaterieel	<u>19.207,81</u>
	400.701,55

De investeringen in terreinen en gebouwen hebben betrekking op de inrichting van het administratief gebouw, namelijk het plaatsen van nieuwe vloerbekleding en het vervangen van de beglazing. De investeringen in machines, installaties en uitrusting, zijn de investeringen in hardware (processors, servers, laptops, geheugenkaarten, printers). Deze aangroei van activa wordt verminderd door de buitengebruikstelling van drie laptops.

De investeringen in meubilair en kantoomaterieel betreffen bureelmeubilair en projectors. De afschrijvingen op het materieel vast actief bedragen in 2004 € 1.023.077,81.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA : € 6.297.534,23

Geen materiële wijzigingen t.o.v. 31/12/2003.

VORDERINGEN OP MEER DAN 1 JAAR : € 4.476.422.356,33

De langetermijnvorderingen stijgen in 2004 met € 283.522.637,73. We bekijken de belangrijkste rubrieken :

Vorderingen op SHM's : € 3.552.731.612,87

Tijdens boekjaar 2004 werd € 387.443.632,31 aan kapitaal opgenomen. Ten gevolge van de terugbetalingen ligt het saldo per 31/12/2004 slechts € 264.105.776,06 hoger dan per 31/12/2003.

Langetermijnvordering op kredietmaatschappijen : € 11.411.492,70

Deze langetermijnvordering op de kredietmaatschappijen (eerste effectisering) ontstond naar aanleiding van het liquiditeitsstekort in 1999.

Voor Schoner Wonen, Extra Muros, Imabo, Sociaal Woonkrediet voor Vlaanderen (Sokrema) en Werkerstrots werden schuldherschikkingen ondertekend, met daaraan gekoppeld een vast aflossingsschema dat voor elk van deze maatschappijen tot op heden gevolgd wordt. Kredietmaatschappij Onze Thuis zit nog in het systeem van couponafrekeningen.

Gelet op de financiële positie van Sokrema, die de verantwoordelijkheid tot aflossing van de vordering op Schoner Wonen overnam, werd de 100% waardevermindering op de vordering op Schoner Wonen teruggenomen.

Hypothecaire vorderingen : € 915.798.733,32 + waardevermindering € 3.520.349,01

Het langetermijnsaldo van de hypothecaire leningen bedraagt € 912.278.384,31.

Het lange termijn omloopsaldo van de hypothecaire vorderingen is in boekjaar 2004 toegenomen met € 123.554.905,93.

In boekjaar 2005 zal € 71.101.926,11 vervallen aan kapitaal.

Waardeverminderingen op hypothecaire debiteuren : € 3.520.349,01

Er bestaan twee waardeverminderingen op hypothecaire dossiers :

- a) Waardevermindering op dossiers in correctie : € 2.942.304,99 (€ 1.910.219,37 individuele waardevermindering + € 1.032.085,62 algemene waardevermindering)

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 en werd de aangelegde waardevermindering teruggenomen.

Voor boekjaar 2004 bedraagt de aangelegde waardevermindering verbonden aan de herziene dossiers € 2.514.928,15

De resterende waardevermindering op individueel niveau bedraagt € 1.910.219,37.

Eind 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.

- b) Waardevermindering op dossiers in achterstand : € 578.044,02

Met het nieuwe hypothecaire informatiesysteem (HIS) werd een nieuwe benadering van risico-analyse ontwikkeld, die geleid heeft tot een aanpassing van de waarderingsregels. Op basis van twee parameters (bedrag achterstand ≥ € 2.500 of oudste achterstand ≥ 360 dagen) worden dossiers geselecteerd waarop risico-analyse wordt toegepast.

Het risico is gelijk aan de som van omloopbedragen en eisbare bedragen verminderd met de geschatte gedwongen openbare verkoopwaarde van de woning en verhoogd met een bedrag dat de mogelijke procedurekosten ten laste van de VHM moet dekken. Het risico wordt per 31/12/2004 berekend op € 578.044,03.

VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING : € 1.106.844,06

De voorraad gronden daalt in 2004 met € 2.275.265,01 ten gevolge van enerzijds overdrachten van gronden (daling met € 1.535.109,55) en anderzijds het rechtzetten van de inventaris gronden in de boekhouding (daling met € 740.204,44). Voor de overdrachten staat een verkoopprijs genoteerd van € 5.220.600,42.

VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR : € 182.012.816,54

Vorderingen op SHM's : € 93.196.557,85

Het kortetermijngedeelte van de vorderingen op SHM's per 31/12/2004 ligt door de herkwalificatie naar aanleiding van het nieuw leningreglement € 82.565.223,48 lager dan per 31/12/2003.

Debiteuren in rekening-courant : € 13.315.476,87

Per 31/12/2003 vertoonden 30 SHM's een negatief rekening-courant saldo voor een totaalbedrag van € 25.323.210,62. Dit aantal is per 31/12/2004 gereduceerd tot 16 voor een totaalbedrag van € 13.315.476,87. Deze 16 maatschappijen vertegenwoordigen in totaal € 448.626.781,98 van de openstaande vorderingen op SHM's.

Naar aanleiding van de regeringsverklaring in 2004 werd een werkgroep gestart die (voornamelijk) de financiële situatie sociale huisvestingsmaatschappijen moet doorlichten. Enerzijds zal dit gebeuren door historische gegevens, zowel financiële als wat staat van patrimonium betreft, te vergelijken. Anderzijds wordt verwacht dat de financiële planningen van de SHM's uit de huursector een beter zicht zullen geven op hun mogelijkheden.

Vordering op kredietmaatschappijen (liquiditeitstekort) n.a.v. schuldherschikkingen – korte termijn : € 1.197.344,82

Dit is het kapitaal dat vervalt in boekjaar 2005 en dat verband houdt met de schuldherschikkingen voor Schoner Wonen, Extra Muros, Imabo, SWV en Werkerstrots.

Vordering op kredietmaatschappijen – productie vanaf 1999 : € 0,00

Wat per einde 2003 nog openstond was het resterend saldo van de tussenkomst van VHM in het swap-verlies naar aanleiding van het ontstaan van de warehouse, gecompenseerd door een 100% waardevermindering. Deze vordering werd per kwartaal terugbetaald via 3 basispunten van de beheersvergoeding EVE. In boekjaar 2004 bedraagt dit € 30.168,33. Met het einde van de warehousetransactie (per 31/12/2004) en bijgevolg het einde van de recuperatiemogelijkheid, werd het resterend saldo afgeboekt t.o.v. de waardevermindering.

Vordering op kredietmaatschappijen – prefunding en backstop liquidity : € 0,00

Samen met het einde van de warehousetransactie (per 31/12/2004), is een einde gekomen aan de aanvullende financiering in de vorm van de prefunding liquidity facility en de backstop liquidity facility.

Hypothecaire vorderingen : € 73.278.751,00

Het kortetermijngedeelte van de hypothecaire vorderingen dat vervalt binnen de 12 maanden bedraagt € 71.101.926,11. Daarnaast staan onmiddellijk opeisbare bedragen open afkomstig van vervaldagen, ten bedrage van € 2.176.824,89.

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

Al sinds de ontbinding stond een vordering op Société Wallonne du Logement open van € 629.275,46, gecompenseerd door een 100% waardevermindering. Uit analyse van deze vordering is gebleken dat de VHM alle bedragen heeft ontvangen waarvan zij kan bewijzen dat ze haar verschuldigd waren. Bijgevolg werden de vordering en de waardevermindering uit de boeken gehaald.

Vorderingssaldo Vlaams Gewest : € 227.317.091,66 + 100% waardevermindering

In het verlengde van de afwikkeling van de ALESH-operatie heeft de Vlaamse regering volgende beslissingen genomen :

- de VHM maakt gebruik van de werkelijke annuïteitenstroom voor het aflossen van de herfinancieringsschuld;
- de vordering op het Vlaams Gewest die ondermeer te wijten was aan de verschillen tussen de wiskundige en de werkelijke annuïteiten kan worden geschrapt;
- de VHM dient in te staan voor het renterisico;
- In normale marktomstandigheden lijdt de VHM geen verlies. Om de VHM evenwel voldoende ruimte te geven dit renterisico volledig in te dekken, onderschrijft het Vlaams Gewest een kapitaalsverhoging bij de VHM voor een bedrag van 133 miljoen euro.

De VHM dient de vordering op het Vlaams Gewest dan ook als niet invorderbaar te beschouwen. Bijgevolg werd een 100% waardevermindering aangelegd op deze vordering.

Diverse debiteuren – Wilrijk : € 3.345.562,93 + 100% waardevermindering

De stad Antwerpen betwist niet meer dat de gronden destijds betaald werden met gelden van de VHM. De VHM zou gronden kunnen bekomen waarop sociale woningen kunnen opgericht worden, waartoe het BPA in opmaak zou voorzien. Vermoedelijk zal dit BPA pas in juli 2005 goedgekeurd worden. De waardevermindering wordt voorlopig nog aangehouden.

Dubieuze hypothecaire vorderingen : € 719.004,83 + 100% waardevermindering

Deze grootboekrekening bevat de resterende vordering na verkoop van de woning. In boekjaar 2004 werden 2 nieuwe dossiers opgenomen onder de dubieuze vorderingen voor een bedrag van € 16.627,32.

GELDBELEGGINGEN : € 135.612.672,58

In vergelijking met 31/12/2003 staan € 58.631.256,39 meer geldbeleggingen uit.

De portefeuille lineaire obligaties (OLO) staat genoteerd met een boekwaarde van € 41.898.472,58. De marktwaarde van deze obligaties bedraagt per 31/12/2004 € 46.470.618,70. De latente meerwaarde ten bedrage van € 4.572.146,12 wordt conform de boekhoudregels niet in resultaat genomen. Gezien de marktwaarde voor geen enkele OLO lager ligt dan de boekwaarde, dienden geen waardeverminderingen te worden geboekt.

LIQUIDE MIDDELEN : € 9.007.079,83

Per 31/12/2004 staat voor € 9.007.079,83 uit op bankrekeningen, post en kas. Dit bedrag ligt € 18.168.262,57 lager dan per 31/12/2003.

OVERLOPENDE REKENINGEN : € 7.111.753,97

De overlopende rekeningen van het actief bevatten de geprorateerde verkregen opbrengsten en de geprorateerde over te dragen kosten. Deze rubriek kent een stijging met € 3.162.862,26, die zich voornamelijk voordoet binnen de verkregen opbrengsten. Binnen deze groep worden per 31/12 voor het eerst pro-rata intresten geboekt op marktconforme leningen toegestaan aan SHM's.

PASSIVA : € 4.841.835.777,58**KAPITAAL : € 65.101,80**

Het kapitaal blijft t.o.v. 31/12/2003 ongewijzigd.

RESERVES : € 788.817.876,39

De te bestemmen winst per 31/12/2004 bedraagt € 634.586.743,02. Deze winst wordt opgenomen onder de beschikbare reserves.

Na winstbestemming bedragen de reserves € 788.817.876,39.

KAPITAALSUBSIDIES : € 501.219.453,38**UITGESTELDE BELASTINGEN : € 27.214.340,58**

De kapitaalsubsidies nemen t.o.v. 31/12/2003 toe met € 90.481.923,02.

De afschrijvingen op kapitaalsubsidies én de ermee samenhangende onttrekking aan de uitgestelde belastingen bestaan dit jaar uit een gepland gedeelte (conform de waarderingsregels) en een ongepland gedeelte voor de KV-sector. Deze ongeplande afschrijving (€ 546.422,91) en de ongeplande onttrekking aan de belastingvrije reserves (€ 29.668,72) voor de KV-subsidies ontvangen vanaf 2002, werd uitgevoerd om de bedrijfseconomische afschrijvingen (25 jaar) aan te sluiten met de fiscale afschrijvingen (20 jaar). Deze ongeplande afschrijving betekent een bijkomende opbrengst voor de VHM. Vervolgens werd de nieuwe afschrijvingstermijn voor KV-subsidies ontvangen vanaf 2002 (20 jaar) opgenomen in nieuwe waarderingsregels die werden goedgekeurd met terugwerkende kracht vanaf begin boekjaar 2004.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN : € 17.437.671,98

De voorzieningen omvatten:

- Voorziening administratief gebouw	235.800,00
- Voorziening verhuurde gebouwen	2.616.141,46
- Voorziening hangende geschillen	1.105.244,59
- Compensatiefonds	0,00
- Voorziening correctie afgesloten hyp. dossiers	4.214.189,92
- Voorziening uitstapregeling 2003	266.296,01
- Voorziening voor marktrisico	9.000.000,00
	<hr/>
	17.437.671,98

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. Voor de herstellingswerken uitgevoerd in 2004 werd € 44.273,21 teruggenomen uit de voorziening.

Voorziening hangende geschillen

Op basis van de opvolgingslijst van de juridische dienst wordt de provisie periodiek aangepast. De provisie werd verhoogd met € 78.144,53 en teruggenomen met € 98.075,22.

Compensatiefonds

Naar aanleiding van de globale grondoverdracht naar de SHM's werd het compensatiefonds geliquideerd ter compensatie van het verschil tussen de werkelijke waarde en de overdrachtsprijs.

Voorziening voor correctie afgesloten hypothecaire dossiers

Eind 2000 werd een voorziening aangelegd voor de correctie van afgelopen hypothecaire dossiers ten bedrage van € 4.214.189,92. In tegenstelling tot de waardevermindering op lopende hypothecaire dossiers is deze voorziening niet individueel bepaald. Deze voorziening wordt per einde 2004 aangehouden.

Voorziening uitstapregeling

Deze voorziening, aangelegd om de kosten te dekken voor de éénmalige uitstapregeling in 2003, wordt maandelijks met 1/12 van de jaarkost teruggenomen, waardoor de maandelijkse weddekost m.b.t. de uitstappers gedekt wordt.

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 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 werd in 2003 een provisie voor marktrisico aangelegd, gebaseerd op de negatieve rekening-courantsaldi van maatschappijen met negatief resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening en negatieve vrije cash-flow. In het licht van de lopende financiële analyses werd deze voorziening behouden.

SCHULDEN OP MEER DAN 1 JAAR : € 2.468.633.840,01

De schulden op meer dan 1 jaar dalen in boekjaar 2004 met € 603.802.461,78.

Niet achtergestelde leningen : € 0,00

De GIMV-lening kent een eindvervaldag in 2005 en bijgevolg werd het saldo overgeboekt naar korte termijn.

Leningen bij kredietinstellingen : € 2.001.264.122,56

In boekjaar 2004 werden voor € 75.494.000 leningopnames gerealiseerd bij banken, dit voor de programma's KV en aanvullende financiering.

T.o.v. einde 2003 is deze rubriek gedaald met € 593.751.080,74. Eind 2003 stond de ALESH-herfinanciering voor het volledige bedrag genoteerd op lange termijn, terwijl in 2004 de laatste schijf van € 580.479.103,49 voorlopig opgenomen werd op korte termijn.

In boekjaar 2005 vervalt € 88.765.977,16 aan kapitaal.

Overige leningen : € 467.346.515,21

In de rubriek 'overige leningen' zijn alle leningen behalve Vlabinvest aflopend.

De ALESH-schuld werd al in boekjaar 2003 grotendeels (op € 9.147.224,84 na) vervroegd terugbetaald.

De leningen Vlabinvest kennen enerzijds opnames ten bedrage van € 2.746.200,02 en anderzijds aflossingen op geconsolideerde leningen ten bedrage van € 267.060,70. In 2005 vervalt € 275.072,54 aan kapitaal voor geconsolideerde Vlabinvest-leningen.

In de totale rubriek vervalt in boekjaar 2005 € 101.315.908,63 aan kapitaal.

SCHULDEN OP TEN HOOGSTE 1 JAAR : € 972.975.748,69

Schulden > 1 jaar die binnen het jaar vervallen : € 101.315.908,63

Dit zijn de kapitaaldelen van leningen op lange termijn die in boekjaar 2005 vervallen. Deze liggen per 31/12/2004 € 51.330.350,65 hoger dan per 31/12/2003. Een eerste aflossing van de langetermijn-ALESH-herfinanciering zal plaatsvinden in 2005 (€ 38.698.606,89).

Financiële schulden : € 580.479.244,25

Hier staat de laatste schijf van de ALESH-herfinanciering op korte termijn genoteerd. Deze laatste schijf loopt tot april 2005, maar kan vervroegd afgelost worden om ze op lange termijn te herfinancieren.

Saldi op rekening-courant : € 266.259.102,83

De positieve saldi op rekeningen-courant aangehouden door de SHM's ondervinden t.o.v. 31/12/2003 een stijging met € 64.472.474,91. De negatieve saldi dalen t.o.v. 31/12/2003 met € 12.007.733,75 tot een niveau van € 13.315.476,87.

Belastingen : € 270.874,48

Onroerende voorheffing

In deze rubriek staan de nog te ontvangen aanslagbiljetten 2004 voor onroerende voorheffing geboekt voor de verhuurde woningen te Knokke, Wachtebeke en Zelzate.

Geraamde belastingen

In de jaarrekening 2004 werd € 400.000 opgenomen aan geraamde belastingen. Dit zijn de voorafbetalingen verricht in 2004.

Overlopende rekeningen : € 59.603.877,87

De overlopende rekeningen van het passief kennen een daling met € 784.058.389,74 t.o.v. 31/12/2003.

De toe te rekenen kosten stijgen met € 44.051.215,52. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de pro-rata-intresten op leningen bij banken (o.a. ALESH-herfinanciering). De ALESH-meerwaarde (€ 827.658.821,37) die per einde 2003 nog genoteerd stond onder een wachtrekening, werd in boekjaar 2004 in de resultatenrekening tot uiting gebracht als uitzonderlijke opbrengst. Deze meerwaarde is vrijgesteld van belasting.

III. RESULTATENREKENING

Hierna vindt u een overzicht van de resultatenrekening op 31 december 2004 vergeleken met de toestand op 31 december 2003.

WINST VAN HET BOEKJAAR

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Kosten	1.012.091.941,14	192.117.039,07	819.974.902,07
Bedrijfskosten	22.233.786,45	41.633.684,03	-19.399.897,58
Financiële kosten	353.681.680,24	140.385.474,75	213.296.205,49
Uitzonderlijke kosten	831.224,00	1.057.961,78	-226.737,78
Belastingen	758.507,43	2.073,09	756.434,34
Winst van het boekjaar :	634.586.743,02	9.037.845,42	625.548.897,60
Toevoeging aan de beschikbare reserve	634.586.743,02	9.037.845,42	625.548.897,60
Opbrengsten	1.012.091.941,14	192.117.039,07	819.974.902,07
Bedrijfsopbrengsten	18.191.577,96	38.168.767,61	-19.977.189,65
Financiële opbrengsten	162.562.224,21	152.881.605,05	9.680.619,16
Uitzonderlijke opbrengsten	830.282.031,66	221.008,68	830.061.022,98
Onttrekking a/d uitgestelde belastingen	1.056.107,31	845.657,73	210.449,58

BEDRIJFSRESULTAAT: € -4.042.208,49

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	18.191.577,96	38.168.767,61	-19.977.189,65
Bedrijfskosten	22.233.786,45	41.633.684,03	-19.399.897,58
Bedrijfsresultaat	-4.042.208,49	-3.464.916,42	-577.292,07

BEDRIJFSOPBRENGSTEN: € 18.191.577,96

De bedrijfsopbrengsten worden voornamelijk gevormd door de verkopen van gronden en drukwerk, de verschillende beheersvergoedingen en de opbrengsten m.b.t. de verhuurde gebouwen. Zij kennen in boekjaar 2004 t.o.v. boekjaar 2003 een daling ten bedrage van € 19.977.189,65 die volledig is toe te schrijven aan het verminderd aantal overdrachten van gronden. Waar in boekjaar 2003 nog € 25.773.178,49 aan verkoopopbrengsten genoteerd staat, werd voor boekjaar 2004 € 5.220.600,42 genoteerd.

BEDRIJFSKOSTEN: € 22.233.786,45

De bedrijfskosten zijn de kosten die rechtstreeks uit de bedrijfsuitoefening voortvloeien, zijnde de voorraadwijziging die samenhangt met de overdracht van gronden, de aankoop van diensten en diverse goederen, de personeelskosten en de afschrijvingen en voorzieningen.

De bedrijfskosten kennen een daling met € 19.355.624,37, die voor een groot deel kan verklaard worden door een verminderde voorraadwijziging (daling met € 7.995.688,15) ten gevolge van het gedaald aantal overdrachten van gronden aan SHM's.

Een andere belangrijke kostendaling bevindt zich op vlak van werkingskosten ALESH. Deze kostendaling bedraagt € 426.738,43.

Een laatste belangrijke kostendaling situeert zich op vlak van de voorzieningen. In boekjaar 2003 werden een aantal voorzieningen aangelegd, die zwaar gewogen hebben op de bedrijfskosten van 2003, nl. de voorziening voor de uitstapregeling (netto-effect van € 637.097,02) en de voorziening voor marktrisico (€ 9.000.000). In boekjaar 2004 kent de provisie voor uitstapregeling bovendien een terugname van € 370.801,01.

FINANCIEEL RESULTAAT: € 191.119.456,03

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Financiële opbrengsten	162.562.224,21	152.881.605,05	9.680.619,16
Financiële kosten	353.681.680,24	140.385.474,75	213.296.205,49
Financieel resultaat	-191.119.456,03	12.496.130,30	203.615.586,33

Het opvallend negatief financieel resultaat komt voort uit de waardevermindering op de vordering op het Vlaams Gewest (cfr. vorderingen op ten hoogste 1 jaar) ten bedrage van € 227.317.091,66. Wanneer we deze waardevermindering uitsluiten, vinden we een positief financieel resultaat van € 36.197.635,63. Dit is een rechtstreeks gevolg van de verminderde intrestlasten in de ALESH-herfinanciering.

FINANCIËLE OPBRENGSTEN: € 162.562.224,21

De financiële opbrengsten worden gevormd door de intrestopbrengsten uit vorderingen op SHM's, kredietvennootschappen en hypothecaire ontleners, door de intrestopbrengsten uit beleggingen en door de afschrijvingen op kapitaalsubsidies. De financiële opbrengsten stijgen in boekjaar 2004 t.o.v. boekjaar 2003 met € 9.680.619,16.

Hierna volgt een opsplitsing van financiële opbrengsten volgens de verschillende werkgebieden.

Kredietverlening aan SHM's, SKV's en particulieren:

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Intresten op kredieten aan SHM's	93.153.733,57	87.638.368,13	5.515.365,44
Intresten op kredieten aan SKM's	515.171,16	510.063,20	5.107,96
Intresten op hypothecaire leningen	40.487.154,90	41.495.589,64	-1.008.434,74
Totaal kredietverlening	134.156.059,63	129.644.020,97	4.512.038,66

Intresten op rekening-courant SHM's in min:

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Debetintresten op R/C	423.531,12	314.554,85	108.976,27
Totaal	423.531,12	314.554,85	108.976,27

Opbrengsten uit beleggingen:

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Intresten termijnbeleggingen (1)	2.341.947,25	1.333.793,66	1.008.153,59
Intresten OLO's	574.820,83	765.352,31	-190.531,48
Opbrengsten swaps	2.191.818,97	1.628.347,04	563.471,93
Totaal beleggingsopbrengsten	5.108.587,05	3.727.493,01	1.381.094,04

(1) bankdeposito's, termijnrekeningen en schatkistcertificaten

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Afschrijving subsidies NFS	18.904.407,41	15.574.881,43	3.329.525,98
Totaal afschrijvingen kapitaalsubsidies	18.904.407,41	15.574.881,43	3.329.525,98

FINANCIËLE KOSTEN: € 353.681.680,24

De financiële kosten bestaan uit intrestlasten op aangegane leningen, waardeverminderingen op vorderingen en andere financiële kosten (beleggingskosten, bankkosten en correcties van hypothecaire dossiers). De financiële kosten stijgen in boekjaar 2004 met € 213.296.205,49 t.o.v. boekjaar 2003. In deze rubriek bevindt zich een belangrijke mutatie : de waardevermindering op de vordering op het Vlaams Gewest ten bedrage van € 227.317.091,66. Zonder deze waardevermindering zouden de financiële kosten dalen met € 14.020.886,17, een rechtstreeks gevolg van de gedaalde intrestlasten op de ALESH-herfinanciering.

Hierna worden de verschillende types van financiële kosten kort weergegeven.

Kosten m.b.t. schulden:

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Intresten GIMV	99.566,16	145.305,18	-45.739,02
Intresten bankleningen	101.372.893,35	35.981.516,77	65.391.376,58
Kosten swaps	2.564.933,31	986.399,49	1.578.533,82
Intresten overige leningen	16.243.116,96	95.063.592,71	-78.820.475,75
Premies gewestwaarborg	566.205,00	1.592.422,50	-1.026.217,50
Totaal kosten m.b.t. leningen	120.846.714,78	133.769.236,65	-12.922.521,87

De intresten op overige leningen kennen een massale daling. Dat is het gevolg van de vervroegde aflossing van de ALESH-leningen.

ALESH-intresten:

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
ALESH	95.375,54	78.449.483,18	-78.354.107,64
ALESH herfinanciering	60.314.473,71	-	60.314.473,71
Totaal	60.409.849,25	78.449.483,18	-18.039.633,93

Intresten op rekening-courant SHM's in plus:

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Creditintresten op R/C	6.805.959,75	6.533.211,60	272.748,15
Totaal	6.805.959,75	6.533.211,60	272.748,15

Hypothecaire correcties lopende dossiers:

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Correctie lopende hypothecaire dossiers	2.025.433,96	728.087,14	1.297.346,82
Kwijtscheldingen hypothecaire dossiers	15.219,94	2.240,29	12.979,65
Totaal	2.040.653,90	730.327,43	1.310.326,47

Waardeverminderingen:

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Waardevermindering op hypothecaire debiteuren	-2.595.038,01	-815.805,99	-1.779.232,02
Waardevermindering dubieuze vorderingen	37.874,01	68.348,86	-30.474,85
Waardeverminderingen op vorderingen SKM's	-359.906,50	-814.364,14	454.457,64
Waardevermindering obligaties	0,00	-32.199,81	32.199,81
Waardevermindering op vordering Vlaams Gewest	227.317.091,66	0,00	227.317.091,66
Waardevermindering op vlottende activa	224.400.021,16	-1.594.021,08	225.994.042,24

De waardevermindering op hypothecaire debiteuren wordt in 2004 sterker teruggenomen ten gevolge van de grotere hoeveelheid dossiers die in 2004 gecorrigeerd werd.

De terugname van waardevermindering op vorderingen op sociale kredietvennootschappen (SKM's, voorheen SKV's) heeft voornamelijk betrekking op de uitwinningsprijs die VHM ontving n.a.v. het einde van de warehousetransactie.

Het financieel resultaat wordt voornamelijk beïnvloed door de waardevermindering op de vordering op het Vlaams Gewest.

UITZONDERLIJK RESULTAAT: € 829.450.807,66

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Uitzonderlijke opbrengsten	830.282.031,66	221.008,68	830.061.022,98
Uitzonderlijke kosten	831.224,00	1.057.961,78	-226.737,78
Uitzonderlijk resultaat	829.450.807,66	-836.953,10	830.287.760,76

De uitzonderlijke opbrengsten hebben hoofdzakelijk betrekking op het in resultaat nemen van de meerwaarde op de ALESH-operatie (€ 827.658.821,37), het Compensatiefonds (€ 2.101.038,59) en de verdeling van de beschikbare reserves van het ALESH (€ 511.178,97).

De uitzonderlijke kosten hebben voornamelijk betrekking op het correct zetten van de inventaris van de gronden in de boekhouding. Er werd € 740.204,44 aan te hoge boekwaarde uit de voorraad gehaald. Het gaat over gronden die onte-recht met te hoge boekwaarde genoteerd staan tengevolge van een meetverschil in de oppervlakte of over gronden waar-van men weet dat zij in de toekomst kostenloos zullen worden overgedragen aan stad of gemeente (openbaar domein).

IV. DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

	31/12/2004	31/12/2003	Mutatie
Bedrijfswinst	-4.042.208,49	-3.464.916,42	-577.292,07
Financiële winst	-191.119.456,03	12.496.130,30	-203.615.586,33
Winst uit normale bedrijfsuitoefening	-195.161.664,52	9.031.213,88	-204.192.878,40
Uitzonderlijke winst	829.450.807,66	-836.953,10	830.287.760,76
Winst v/h boekjaar vóór belastingen	634.289.143,14	8.194.260,78	626.094.882,36
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	1.056.107,31	845.657,73	210.449,58
Belastingen op het resultaat	758.507,43	2.073,09	756.434,34
Winst van het boekjaar	634.586.743,02	9.037.845,42	625.548.897,60
Toevoeging aan de beschikbare reserve	634.586.743,02	9.037.845,42	625.548.897,60

De te bestemmen winst van het boekjaar werd toegevoegd aan de beschikbare reserves.

De **winst van het boekjaar** wordt in belangrijke mate beïnvloed door 2 operaties :

- de ALESH-meerwaarde : de VHM heeft op 29/12/2003 de marktwaarde van de financiële schulden van het ALESH ver-vroegd terugbetaald ten bedrage van € 1.741.437.310,45 . De ALESH-schuld stond in de VHM-boeken genoteerd voor € 2.569.096.131,82. Het verschil tussen deze twee sommen (€ 827.658.821,37) werd in 2004 als uitzonderlijke opbrengst opgenomen in de resultatenrekening. Daarbovenop werden de beschikbare reserves van het ALESH verdeeld, waarvan de VHM € 511.178,94 ontving;

- op de vordering op het Vlaams Gewest (€ 227.317.091,66) werd een 100%-waardevermindering geboekt.

Wanneer deze uitzonderlijke transacties uit het resultaat van het boekjaar gelicht worden, krijgen we een beter beeld van het **resultaat van het boekjaar uit de normale bedrijfsuitoefening**:

Winst van het boekjaar inclusief ALESH	634.586.743,02
+ Waardevermindering Vordering Vlaams Gewest	227.317.091,66
- ALESH-meerwaarde	-827.658.821,37
- Verdeling beschikbare reserves ALESH	-511.178,94
Winst van het boekjaar exclusief ALESH	33.733.834,37

V. GEWIJZIGDE WAARDERINGSREGELS

De waarderingsregels zijn de regels die elke onderneming, rekening houdend met haar eigen kenmerken, bepaalt voor de waardering van de inventaris. Zij moeten van het ene boekjaar op het andere identiek blijven en stelselmatig worden toegepast. Zij worden evenwel gewijzigd wanneer, onder meer uit hoofde van belangrijke veranderingen in de activiteiten van de onderneming, in de structuur van haar vermogen of in de economische dan wel technische omstandigheden de vroeger gevolgde waarderingsregels niet langer aan het voorschrift van getrouw beeld van de jaarrekening voldoen.

Bij de VHM hebben zich twee situaties voorgedaan die een wijziging van de waarderingsregels met zich meebrengen :

1) Het HIS geeft de mogelijkheid om risico's verbonden aan uitstaande hypothecaire kredieten te analyseren en schattingen te maken voor provisies om mogelijke risico's te dekken.

2) Naar aanleiding van een fiscale controle is gebleken dat de subsidies voor de KV-sector vanaf jaar 2002 nog steeds afgeschreven worden op 25 jaar (opbouwfase + lening), hoewel de subsidies vanaf dat jaar enkel toegekend worden voor de hypothecaire activiteit, waarvan de gewogen gemiddelde duurtijd 20 jaar bedraagt.

Bijgevolg werden, na uitgebreide analyse en bespreking, de waarderingsregels gewijzigd met terugwerkende kracht vanaf 01/01/2004. Hierna worden de betreffende nieuwe waarderingsregels kort weergegeven :

- 1) "Voor de hypothecaire debiteuren die op het einde van het boekjaar een achterstand vertonen van meer dan € 2.500 of een achterstand ouder dan 360 dagen, wordt een waardevermindering geboekt die gelijk is aan het verschil tussen vordering (omloop + eisbare bedragen) en gedwongen openbare verkoopwaarde van de woning, voor zover dit verschil positief is. Voor al deze dossiers wordt niettemin een (bijkomende) forfaitaire waardevermindering geboekt die gelijk is aan de gemiddelde procedurekosten ten laste van de VHM in het vorig jaar, afgerond op het hoger tental."
- 2) "[...] 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, geboekt vóór 2002 : lineair over 25 jaar
 - subsidies op de programma's vanaf 1994 KV-sector, geboekt vanaf 2002 : lineair over 20 jaarIn het boekjaar 1995 werden de subsidies die betrekking hadden op betalingen verricht in 1994 voor 2/68sten en 2/25sten afgeschreven."

De volledige waarderingsregels kan u verder in deze jaarrekening terugvinden.

VI. FEITEN NA BALANSDATUM: DE KAPITAALVERHOOGING

Op 8 maart 2005 werd, voor notaris, de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders gehouden tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal. Volgende zaken werden rechtsgeldig gestemd :

- kapitaalverhoging met € 23,20, om het brengen van € 65.101,80 op € 65.125 EUR, door incorporatie bij het kapitaal van een bedrag van € 23,20 dat wordt afgenomen van de beschikbare reserves (overgedragen winst) van de vennootschap, zonder creatie van nieuwe aandelen;
- herleiding van het aantal aandelen van 13.131 aandelen naar 13.025 aandelen en vaststelling van de nieuwe nominale waarde van een aandeel, zijnde € 5 per aandeel;
- kapitaalverhoging met € 133.000.000 om het kapitaal van € 65.125 te verhogen tot € 133.065.125. De kapitaalverhoging wordt verwezenlijkt door inbreng in geld, volstort voor 1/4, en gaat gepaard met de uitgifte van 26.600.000 kapitaal aandelen van dezelfde aard en die dezelfde rechten en voordelen bieden als de bestaande kapitaal aandelen, en die in de winsten zullen delen pro rata temporis vanaf de inschrijving.

De volstorting werd verwezenlijkt door het Vlaams Gewest. De ander aandeelhouders (de Vlaamse provincies) verzaken aan het voorkeurrecht.

VII. 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%
2004	36,39%	16,80%

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. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	20/28	30.562.254,27	31.973.871,53
I. Oprichtingskosten	20	0,00	0,00
II. Immateriële vaste activa	21	1.031.590,75	1.823.656,93
III. Materiële vaste activa	22/27	23.233.129,29	23.852.853,96
A. Terreinen en gebouwen	22	22.918.233,36	23.507.174,83
B. Installaties, machines en uitrusting	23	208.415,37	215.064,43
C. Meubilair en rollend materieel	24	86.938,28	102.413,77
E. Andere materiële vaste activa	26	19.542,28	28.200,93
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. Financiële vaste activa (Toel. IV en V)	28	6.297.534,23	6.297.360,64
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	8.160,98	7.987,39
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	4.811.273.523,31	4.813.347.916,74
V. Vorderingen op meer dan een jaar	29	4.476.422.356,33	4.192.899.718,60
B. Overige vorderingen	291	4.476.422.356,33	4.192.899.718,60
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	1.106.844,06	3.385.677,49
A. Voorraden	30/36		
2) Goederen in bewerking	32		
4) Handelsgoederen	34	41.270,18	44.838,60
5) Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	1.065.573,88	3.340.838,89
VII. Vorderingen op ten hoogste een jaar	40/41	182.012.816,54	508.956.870,35
A. Handelsvorderingen	40	77.686,88	137.340,18
B. Overige vorderingen	41	181.935.129,66	508.819.530,17
VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)	50/53	135.612.672,58	76.981.416,19
B. Overige beleggingen	51/53	135.612.672,58	76.981.416,19
IX. Liquide middelen	54/58	9.007.079,83	27.175.342,40
X. Overlopende rekeningen (toel.VII)	490/1	7.111.753,97	3.948.891,71
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	4.841.835.777,58	4.845.321.788,27

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	10/15	1.295.970.298,45	590.352.462,73
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	65.101,80	65.101,80
<i>A. Geplaatst kapitaal</i>	100	65.101,80	65.101,80
<i>B. Niet-opgevraagd kapitaal</i>	101		0,00
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12	5.867.866,88	5.867.866,88
IV. Reserves	13	788.817.876,39	154.231.133,37
<i>A. Wettelijke reserve</i>	130	6.510,18	6.510,18
<i>C. Belastingvrije reserves</i>	132	40.557.108,59	40.557.108,59
<i>D. Beschikbare reserves</i>	133	748.254.257,62	113.667.514,60
V. Overgedragen winst	140		0,00
<i>Overgedragen verlies</i>	141	0,00	0,00
VI. Kapitaalsubsidies	150	501.219.453,38	430.188.360,68
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	44.652.012,56	43.505.281,09
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	17.437.671,98	20.147.662,97
1. <i>Pensioenen en soortgelijke verplichtingen</i>	160	266.296,01	637.097,02
3. <i>Grote herstellings- en onderhoudskosten</i>	162	2.851.941,46	3.070.162,16
4. <i>Overige risico's en kosten (toel.IX)</i>	163/5	14.319.434,51	16.440.403,79
B. Uitgestelde belastingen	168	27.214.340,58	23.357.618,12
SCHULDEN	17/49	3.501.213.466,57	4.211.464.044,45
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar (toel.X)	17	2.468.633.840,01	3.072.436.301,79
<i>A. Financiële schulden</i>	170/4	2.468.610.637,77	3.072.412.835,30
2. <i>Niet-achtergestelde obligatieleningen</i>	171	0,00	514.069,21
4. <i>Kredietinstellingen</i>	173	2.001.264.122,56	2.595.015.203,30
5. <i>Overige leningen</i>	174	467.346.515,21	476.883.562,79
<i>D. Overige schulden</i>	178/9	23.202,24	23.466,49
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar (toel.X)	42/48	972.975.748,69	295.365.475,05
<i>A. Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen</i>	42	101.315.908,63	49.985.557,98
<i>B. Schulden in R/C</i>	43	580.479.244,25	8.351.085,93
<i>C. Handelsschulden</i>	44	737.039,66	234.206,51
1. <i>Leveranciers</i>	440/4	737.039,66	234.206,51
<i>D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen</i>	46	3.098,67	3.098,67
<i>E. Schulden met betrekking tot belastingen. bezoldigingen en sociale lasten</i>	45	955.596,13	1.271.804,28
1. <i>Belastingen</i>	450/3	270.874,48	636.413,54
2. <i>Bezoldigingen en soc. lasten</i>	454/9	684.721,65	635.390,74
<i>F. Overige schulden</i>	47/48	289.484.861,35	235.519.72,68
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	59.603.877,87	843.662.267,61
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	4.841.835.777,58	4.845.321.788,27

2. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFOPBRENGSTEN			
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	18.191.577,96	38.168.767,61
A. Omzet (toel. XII. A)	70	17.850.704,75	37.752.602,22
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	340.873,21	416.165,39
BEDRIJFSKOSTEN			
II. Bedrijfskosten	60/64	(22.233.786,45)	(41.633.684,03)
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	1.539.173,97	9.534.862,12
1. Inkopen	600/8	546,00	12.865,00
2. Wijziging in de voorraad	609	1.538.627,97	9.521.997,12
B. Diensten en diverse goederen	61	5.796.303,11	6.593.071,61
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII. C2)	62	12.893.560,27	12.777.337,43
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten op immateriële en materiële activa	630	2.493.189,34	2.665.771,50
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoeging +. terugnemings -)(toel. XII. D)	631/4		
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toel. XII. C3 en E)	635/7	(608.952,40)	9.798.391,01
G. Andere bedrijfskosten (toel. XII. f)	640/8	120.512,16	264.250,36
III. Bedrijfsverlies	64/70	(4.042.208,49)	(3.464.916,42)
FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
IV. Financiële opbrengsten	75	162.562.224,21	152.881.605,05
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	822.666,82	1.092.085,00
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	141.820.241,93	135.666.387,34
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	19.919.315,46	16.123.132,71
FINANCIËLE KOSTEN			
V. Financiële kosten	65	(353.681.680,24)	(140.385.474,75)
A. Kosten van schulden (toel. XIII. B)	650	127.652.674,53	140.302.448,25
B. Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan bedoeld onder II.E (toevoeging +. terugnemings -)(toel. XIII. D)	651	223.982.251,07	(823.113,08)
C. Andere financiële kosten (toel. XIII. D)	652/9	2.046.754,64	906.139,58
UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN			
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	76	830.282.031,66	221.008,68
A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardevermindering op immateriële activa			
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763	640,03	7.000,00
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten (toel. XIV. A)	764/9	830.281.391,63	214.008,68

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
UITZONDERLIJKE KOSTEN			
VIII. Uitzonderlijke kosten	66	(831.224,00)	(1.057.961,78)
<i>C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten</i>	662	69.256,61	113.564,57
<i>D. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa</i>	663	3.412,93	0,00
<i>E. Andere uitzonderlijke kosten (toel.XIV. B)</i>	664/8	758.554,46	944.397,21
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING			
IX bis. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	78	1.056.107,31	845.657,73
BELASINGEN OP HET RESULTAAT			
X. Belastingen op het resultaat	67/77	(758.507,43)	(2.073,09)
<i>A. Belastingen (toel.XV)</i>	670/3	(758.507,43)	(2.073,09)
WINST VAN HET BOEKJAAR			
XI. Winst van het boekjaar	70/67	634.586.743,02	9.037.845,42
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVES			
XII. Overboeking naar de belastingsvrije reserves	689		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR			
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	(70/68)	634.586.743,02	9.037.845,42

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Te bestemmen winstsaldo	70/69	634.586.743,02	9.037.845,42
<i>Te verwerken verliessaldo (-)</i>	69/70		
<i>1. Te bestemmen winst van het boekjaar</i>	70/68	634.586.743,02	9.037.845,42
<i>Te verwerken verlies van het boekjaar</i>	68/70		
<i>2. 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	(634.586.743,02)	(9.037.845,42)
<i>1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies</i>	691		
<i>2. Aan de wettelijke reserve</i>	6920		
<i>3. Aan de overige reserves</i>	6921	634.586.743,02	9.037.845,42
D. over te dragen resultaat			
<i>1. over te dragen winst (-)</i>	693		
<i>2. over te dragen verlies</i>	793		
F. Uit te keren winst	694/6		
<i>1. Vergoeding van het kapitaal</i>	694		
<i>2. Bestuurders of zaakvoerders</i>	695		
<i>3. Andere rechthebbenden</i>	696		

3. TOELICHTING

II. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA (POST 21 VAN DE ACTIVA)

	Codes	Concessies, octrooien licenties, know-how, merken en soortgelijke rechten	Vooruit- betalingen
A) Aanschaffingswaarde			
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	801	6.349.052,18	
- aanschaffingen. met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	802	678.045,35	
- overboeking van een post naar een andere	804		
<i>Per einde van het boekjaar</i>	805	7.027.097,53	
C) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)			
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	806	4.525.395,25	
- geboekt	807	1.470.111,53	
<i>Per einde van het boekjaar</i>	812	5.995.506,78	
D) netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)	813	1.031.590,75	

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)	Overige materiële vaste activa (post 26)
A) Aanschaffingswaarde					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	815	28.321.648,34	2.362.207,48	1.419.550,75	86.586,45
- aanschaffingen. met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	816	210.417,05	177.141,21	19.207,81	
- overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	817		-6.064,52		
- overboek. van een post naar een andere (+)(-)	818				
<i>Per einde van het boekjaar</i>	819	28.532.065,39	2.533.284,17	1.438.758,56	86.586,45
B) Meerwaarden					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	820	5.867.866,88			
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>					
- geboekt					
- afgeboekt	823				
- overboek. van een post naar een andere (+)(-)	824				
<i>Per einde van het boekjaar</i>	825	5.867.866,88			
C) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	826	10.682.340,39	2.147.143,05	1.317.136,98	58.385,52
<i>Mutaties tijdens het boekjaar :</i>					
- geboekt	827	799.358,52	180.377,34	34.683,30	8.658,65
- afgeboekt (-)	830		-2.651,59		
- overboek. van een post naar een andere (+)(-)	831				
<i>Per einde van het boekjaar</i>	832	11.481.698,91	2.324.868,80	1.351.820,28	67.044,17
D) Netto-boekwaarde Per Einde Van Het Boekjaar (a)+(b)-(c)	833	22.918.233,36	208.415,37	86.938,28	19.542,28

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA (POST 28 VAN DE ACTIVA)

	Codes	Verbonden ondernemingen	Ondernemingen met deelnemings-verhouding	Andere ondernemingen
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			7.987,39
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
- Toevoegingen	858			173,59
- Terugbetalingen (-)	859			
Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar	864			8.160,98

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 per	Munt-eenheid	Eigen vermogen	Netto-resultaat
	Aantal	%	%			(+ of (-) (in munteenheden)	
Domus Flandria K. Oomstraat 37, 2018 Antwerpen BTW BE 436 825 642	50.250	25,06		31-12-2003	EUR	26.216.000,00	2.147.000,00
Atrium 1 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 457 821 390	40	40,00		31-12-2003	EUR	97.220,43	6.197,37
Atrium 2 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 460 775 437	410	41,00		31-12-2003	EUR	61.973,38	6.197,34
EVE Eerste Vlaamse Effectisering Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 465 507 948	1085	17,50		31-12-2003	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
<i>Boekwaarde verhoogd met het opgevraagd bedrag</i>	8681	0	0
Vastrentende effecten	52	41.898.472,58	39.766.416,19
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	93.714.200,00	37.215.000,00
<i>met een resterende looptijd of opzegtermijn van :</i>			
<i>- hoogstens 1 maand</i>	8686	93.714.200,00	37.215.000,00
<i>- meer dan 1 maand en hoogstens 1 jaar</i>	8687		

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt		Boekjaar
Over te dragen kosten		373.417,39
Intresten op portefeuille effecten		437.673,49
Pro-rata intresten HYP		1.182.635,46
Pro-rata intresten leningen SHM		3.577.641,01

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL

	Codes	Bedragen	Aantal
A. Maatschappelijk Kapitaal			
1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)			
<i>- Per einde van het vorige boekjaar</i>	8700	65.101,80	xxxxxxxxxx
<i>- Per einde van het boekjaar</i>	8701	65.101,80	xxxxxxxxxx
2. Samenstelling van het kapitaal			
<i>2.1. Soorten aandelen</i>			
<i> Gewone aandelen</i>			
<i>2.2. Aandelen op naam</i>	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

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

	Boekjaar
Grote onderhouds- en herstellingswerken adm.gebouw en verhuurde gebouwen	2.851.941,46
Voorziening voor marktrisico	9.000.000,00
Voorziening afgesloten hypothecaire leningen	4.214.189,92

X. STAAT VAN DE SCHULDEN

	Schulden			
	Codes	(post 42)	(post 17)	(post 17)
A. Uitsplitsing van de schulden met een jaaroorspronkelijke 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
Financiële schulden	880	101.315.908,63	830.939.050,11	1.637.671.587,66
2. Niet achtergestelde obligatieleningen	882	514.069,21		
4. Kredietinstellingen	884	88.765.977,16	765.696.504,04	1.235.567.618,52
5. Overige leningen	885	12.035.862,26	65.242.546,07	402.103.969,14
Overige schulden	890		23.202,24	
TOTAAL	891	101.315.908,63	830.962.252,35	1.637.671.587,66
B. Gewaarborgde schulden (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)				
		Schulden (of gedeelte van de schulden) Gewaarborgd door Belgische overheidsinstellingen		
Financiële schulden	892			2.636.466.736,68
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	894			
4. Kredietinstellingen	896			2.636.466.736,68
TOTAAL	906			2.636.466.736,68
C. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten				
				Boekjaar
1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)				
b) Niet vervallen belastingschulden	9073			270.874,48
c) Geraamde belastingsschulden	450			
2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)				
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen sociale lasten	9077			684.721,65

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

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

	Boekjaar
- Pro-rata intresten leningen bank	38.629.882,95
- Pro-rata kosten irs en swaps	243.071,00
- Pro-rata intresten leningen buitenlandse bank	19.813.709,84

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	302	307
b) Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	261,30	254,10
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	409.047,32	396.097,26
C2. Personeelskosten (Post 62)			
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	9.314.401,45	9.187.512,98
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	621	1.213.267,87	1.160.960,10
d) Andere personeelskosten	623	911.158,32	985.687,46
e) Pensioenen	624	1.454.732,63	1.443.176,89
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	218.077,31	10.379.177,26
Bestedingen en terugnemingen (-)	9116	-827.029,71	-580.786,25
F. Andere bedrijfskosten (Post 640/8)			
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	640	117.760,36	252.074,23
Andere	641/8	2.751,80	12.176,13
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	19.450.830,32	15.574.881,43
- intrestsubsidiës	9126	467.392,38	546.296,50
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten. indien het belangrijke bedragen betreft			
- Meerwaarde op de realisatie van vastrentende effecten			
D. Waardevermindering op vlottende activa (Post 651)			
Geboekt	6510	227.493.346,82	910.899,81
Teruggenomen (-)	6511	-3.511.095,75	-1.734.012,89
E. Andere financiële kosten (Post 652/9)			
Uitsplitsing van de overige financiële kosten. indien het belangrijke bedragen betreft			
- Debetsaldi afsluiting hypothecaire dossiers		2.025.433,96	116.529,31
- D-S bij afsluiting hypo. vorderingen oud systeem			479.159,15

XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar
A. Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten (Post 764/9) indien het belangrijke bedragen betreft		
<i>Uitzonderlijke opbrengsten</i>		2.109.086,88
<i>ALESH-meerwaarde</i>		828.170.000,31
B. Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten (Post 664/8). indien het belangrijke bedragen betreft		
<i>Andere uitzonderlijke kosten</i>		747.500,96

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	Codes	Boekjaar
A. Uitsplitsing van de post 670/3		
<i>1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar</i>	9134	400.000,00
<i>a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen</i>	9135	
<i>c. Geraamde belastingssupplementen</i>	9137	400.000,00
<i>2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren</i>	9138	379.215,93
<i>a. Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen</i>	9139	379.215,93
B. Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen en de geraamde belastbare winst		
<i>Afschrijvingsexcedenten software</i>		481.346,04
<i>Verworpen uitgaven</i>		1.156.028,45
<i>Vrijgestelde meerwaarde op verkoop onbebouwde terreinen (art. 191)</i>		3.687.795,31

XVI. BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. De belasting over de toegevoegde waarde in rekening gebracht tijdens het boekjaar :			
<i>1. aan de onderneming (aftrekbaar)</i>	9145	12.747,34	13.215,37
<i>2. door de onderneming</i>	9146	124.639,01	107.102,13
B. De ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van :			
<i>1. bedrijfsvoorheffing</i>	9147	2.648.633,17	2.560.471,31
<i>2. roerende voorheffing</i>	9148		68.288,47

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar	
		als waarborg voor schulden en verplichtingen	
Zakelijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld van de onderneming derden of onherroepelijk beloofd op haar eigen activa.		1. van de onderneming	2. van derden
Pand op andere activa			
- boekwaarde van de in pand gegeven activa	919	3.716.006,13	17.275,97

Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen

Verplichtingen t.o.v. SHM's - huursector : 346.576.694,27

Verplichtingen t.o.v. SHM's - koopsector : 24.034.090,86

Verplichtingen t.o.v. particulieren (hypotheccair krediet) : 27.744.929,75

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 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.

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. Financiële Vasta 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 :		
- <i>aan bestuurders en zaakvoerders</i>	9503	27.448,81

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	241,63	60,54	261,30	254,11
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	327.094,36	81.952,96	409.047,32	396.097,26
Personeelskosten	102	10.310.325,21	2.583.235,06	12.893.560,27	12.777.337,43
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	241	61	270.14211	
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst					
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	110	202	52	225.04211	
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	111	22	3	24,10	
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	112				
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	113	17	6	21,00	
C. Volgens het geslacht					
<i>Mannen</i>	120	111	11	114,50	
<i>Vrouwen</i>	121	130	50	155,60	
D. Volgens de beroeps categorie					
<i>Directiepersoneel</i>	130	8		8,00	
<i>Bedienden</i>	134	231	60	259,80	
<i>Arbeiders</i>	132	2	1	2,34	
<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 PERSONEELSVERLOOP 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	9	42,5
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	210	17		17,0
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	211	10	1	10,5
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	212			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	213	11	8	15,0
C. Volgens het geslacht en het studieniveau				
<i>Mannen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	220	1		1,0
<i>secundair onderwijs</i>	221	8	3	9,5
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	222		2	1,0
<i>universitair onderwijs</i>	223	8	1	8,5
<i>Vrouwen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	230			
<i>secundair onderwijs</i>	231	16	3	17,5
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	232	2		1,0
<i>universitair onderwijs</i>	233	3		4,0
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	26	18	33,0
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	310	12	9	15,5
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	311	9	3	10,0
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	312			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	313	5	6	7,5
C. Volgens het geslacht en het studieniveau				
<i>Mannen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	320		1	0,5
<i>secundair onderwijs</i>	321	3	6	5,0
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	322	2		2,0
<i>universitair onderwijs</i>	323	8	3	10,0
<i>Vrouwen :</i>				
<i>lager onderwijs</i>	330	1	1	1,5
<i>secundair onderwijs</i>	331	12	7	14,0
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	332			
<i>universitair onderwijs</i>	333			
D. Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
<i>Pensioen</i>	340	1	6	3,0
<i>Brugpensioen</i>	341			
<i>Afdanking</i>	342	2		2,0
<i>Andere reden</i>	343	23	12	28,0
<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	4052			
- 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	7	3,9	8,00
1.10 Vermindering van de arbeidsprestaties (deeltijds loopbaanonderbreking)	413	21	6,6	23,00
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	28	10,5	
- totaal voor het vorige boekjaar	560	31	12,4	

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	59	5811	86
2. Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	1242	5812	1.344,50
3. Kosten voor de onderneming	5803	42.361,35	5813	26.099,65

WAARDERINGSREGELS

ACTIEF

VASTE ACTIVA

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

Immateriële vaste activa

- Kosten van computer-software 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
- computer-hardware : 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;
- computer-meubilair : lineair over 5 jaar ;
- kantoomaterieel : 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 die op het einde van het boekjaar een achterstand vertonen van meer dan 2.500 EUR of een achterstand ouder dan 360 dagen, wordt een waardevermindering geboekt die gelijk is aan het verschil tussen vordering (omloop + eisbare bedragen) en gedwongen openbare verkoopwaarde van de woning, voor zover dit verschil positief is. Voor al deze dossiers wordt niettemin een (bijkomende) forfaitaire waardevermindering geboekt die gelijk is aan de gemiddelde procedurekosten ten laste van de VHM in het vorig jaar, afgerond op het hoger tiental.

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 geplaatst kapitaal en als minpost het niet-opgevraagd 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 interesten 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 subsidiespercentages 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, geboekt vóór 2002 : lineair over 25 jaar
- Subsidies op de programma's vanaf 1994 KV-sector, geboekt vanaf 2002 : lineair over 20 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 2004 AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN DE VLAAMSE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ N.V.

Boekjaar 2004 (01.01.2004 - 31.12.2004)

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 2004, afgesloten op 31 december 2004, met een balanstotaal van € 4.841.835.777,58 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 634.586.743,02. 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 Bedrijfs-revisoren. 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 boek-houdkundige 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 2004 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, 11 april 2005

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

Commissaris
Luc Toelen
Wettelijk vertegenwoordiger
Vennoot

