

JAARREKENING 2007

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL WONEN



Maatschappelijke zetel
Koloniënstraat 40
1000 Brussel
T 02-505 45 45
F 02-505 42 00
www.vmsw.be

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET DIENSTJAAR 2007 - FINANCIËEL GEDEELTE

I. INLEIDING

De jaarrekening 2007 sluit af met een balanstotaal van 5 714 295 686,47 euro tegenover 5 460 427 058,52 euro in boekjaar 2006. Het resultaat van het boekjaar 2007 bedraagt 11 618 282,05 euro tegenover een resultaat van 23 817 172,56 euro in 2006. De te bestemmen winst van het boekjaar werd toegevoegd aan de beschikbare reserves.

II. BALANS

Hierna vindt u de grote rubrieken van de balans op 31 december 2007, vergeleken met de cijfers op 31 december 2006.

	31.12.2007	31.12.2006	Mutatie
TOTAAL ACTIVA	5 714 295 686,47	5 460 427 058,52	253 868 627,95
Vaste activa	33 212 281,45	29 018 056,43	4 194 225,02
Immateriële vaste activa	598 374,87	805 829,06	-207 454,19
Materiële vaste activa	26 323 474,78	21 918 436,61	4 405 038,17
Financiële vaste activa	6 290 431,80	6 293 790,76	-3 358,96
Vlottende activa	5 681 083 405,02	5 431 409 002,09	249 674 402,93
Vorderingen op meer dan 1 jaar	5 031 771 652,17	4 799 442 115,83	232 329 536,34
Voorraden en bestellingen in uitvoering	269 304,37	327 992,58	-58 688,21
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	209 231 611,58	189 493 631,63	19 737 979,95
Geldbeleggingen	403 657 048,10	427 506 506,57	-23 849 458,47
Liquide middelen	20 568 934,36	2 933 983,58	17 634 950,78
Overlopende rekeningen	15 584 854,44	11 704 771,90	3 880 082,54
TOTAAL PASSIVA	5 714 295 686,47	5 460 427 058,52	253 868 627,95
Eigen vermogen	1 646 358 153,97	1 574 988 612,40	71 369 541,57
Kapitaal	133 065 125,00	133 065 125,00	0
Herwaarderingsmeerwaarden	5 825 490,41	5 825 490,41	0
Reserves	838 847 615,36	827 229 333,31	11 618 282,05
Overgedragen winst	0	0	0
Kapitaalsubsidies	668 619 923,20	608 868 663,68	59 751 259,52
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	55 514 325,65	50 984 696,19	4 529 629,46
Voorzieningen voor risico's en kosten	19 210 766,05	17 925 406,32	1 285 359,73
Uitgestelde belastingen	36 303 559,60	33 059 289,87	3 244 269,73
Schulden	4 012 423 206,85	3 834 453 749,93	177 969 456,92
Schulden op meer dan één jaar	3 387 563 179,21	3 263 006 860,90	124 556 318,31
Schulden op ten hoogste één jaar	550 830 849,04	497 990 250,46	52 840 598,58
Overlopende rekeningen	74 029 178,60	73 456 638,57	572 540,03

ACTIVA: 5 714 295 686,47 EUR

IMMATERIELE VASTE ACTIVA: 598 374,87 EUR

In boekjaar 2007 werden voor 336 418,06 euro aan investeringen gedaan. Het betreft verschillende projecten zoals de ontwikkeling van de databank parlementaire vragen (ParKa), de aanpassing van de Kruispuntbank voor Sociale Zekerheid (KSZ), de opvolging van de werkafspraken, de uitbreiding van de contactpersonen-databank (Nijl), het uittekenen en de stroomlijning van de processen van de afdelingen Gesubsidieerde Infrastructuur en Projecten, het uitbreiden van de patrimonium-toepassing (Patonline) en de ontwikkeling van bijkomende modaliteiten (RFE's - Requests For Enhancement) in het hypothecaire informatiesysteem. De afschrijvingen op software bedragen in boekjaar 2007 543 872,25 euro.

MATERIELE VASTE ACTIVA: 26 323 474,78 EUR

De nieuwe investeringen in boekjaar 2007 kunnen als volgt uitgesplitst worden:

Terreinen en gebouwen	
Grond Lokeren Hoedhaar	1 160 446,78
Grond appartementen Lokeren Hoedhaar	1 059 835,81
Appartementen Lokeren Hoedhaar	3 018 130,74
Inrichting administratief gebouw	54 002,12
Installaties, machines en uitrusting	
In de woningen te Wachtebeke en Zelzate	32 031,88
Hardware	114 209,82
Meubilair en rollend materieel	
Meubilair	27 347,21
Kantoormaterieel	8 591,00
Rollend materieel	0,10
	<hr/>
	5 474 595,46

De eigendommen van het project Hoedhaar te Lokeren waarvan de VMSW in maart 2007 eigenaar werd, werden conform de notariële akte opgenomen in het actief tegenover de kwijtschelding van de onderliggende leningen, dit voor 5 238 413,33 euro. De boekwaarde werd opgedeeld in een waarde voor de onbebouwde gronden, de bebouwde gronden en de appartementen. De appartementen worden afgeschreven over 33 jaar.

De inrichting administratief gebouw heeft voornamelijk betrekking op de uitbreiding en upgrade van het beveiligingssysteem, de installatie van de keuken en de uitbreiding van het archief.

De investeringen in de woningen te Wachtebeke en Zelzate handelen over het vernieuwen van badkamers en boilers.

Qua hardware werd geïnvesteerd in de aankoop van back-up drives, back-up tapes, pc's en laptops.

Onder het meubilair en kantoormaterieel vinden we de investering in ergonomische stoelen, een vergadertafel en frankeermachines terug.

In de rubriek rollend materieel werden wagens van ex-AGI (de voormalige afdeling Infrastructuur van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap) elk voor 0,01 euro opgenomen en voor evenveel afgeschreven.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA: 6 290 431,80 EUR

In deze rubriek bevinden zich de deelnemingen in Domus Flandria, Atrium 1, Atrium 2 en EVE. Er zijn geen materiële wijzigingen t.o.v. 31.12.2006.

Hoewel Domus Flandria eveneens eigenaar is van Atrium 1 (voor 41%) en Atrium 2 (voor 40%), en de VMSW daardoor indirect via Domus Flandria een belangenpercentage van respectievelijk 50,27% en 51,02% heeft in Atrium 1 en 2, maakt VMSW geen geconsolideerde jaarrekening op. Consolidatie is niet aangewezen aangezien de controle van de VMSW in Atrium 1 en 2 doorbroken is (< 50% in Domus Flandria), het belangenpercentage van > 50% indirect verkregen wordt (via Domus Flandria) en de cijfers in de boekhoudingen van Atrium 1 en 2 niet materieel zijn in de totaliteit van beide boekhoudingen.

VORDERINGEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 5 241 003 263,75 EUR

Vorderingen op SHM's: 4 206 949 430,93 euro leningen + 9 884 366,59 euro negatieve rekening-courant

Het uitstaand saldo van de toegestane leningen aan SHM's bedraagt 4 206 949 430,93 euro. Dit is een stijging ten opzichte van einde 2006 met 185 989 364,89 euro. Tijdens boekjaar 2007 werd ongeveer 298 miljoen euro aan kapitaal opgenomen en werd ongeveer 111 miljoen euro aan kapitaal terugbetaald.

Een aantal SHM's vertoont een negatief rekeningcourantsaldo voor een totaalbedrag van 9 884 366,59 euro.

Vorderingen op kredietmaatschappijen: 3 862 587,31 euro

Deze langetermijnvordering op de kredietmaatschappijen ontstond naar aanleiding van het liquiditeitstekort in 1999 bij een aantal kredietmaatschappijen in de eerste effectiseringsoperatie. Enkel Kredietmaatschappij Onze Thuis heeft nog een uitstaand saldo, dat volgens couponafrekeningen terugbetaald wordt.

Hypothecaire vorderingen: 996 612 424,82 euro

Het saldo van de hypothecaire leningen bestaat uit de vorderingen ten bedrage van 996 777 629,00 euro verminderd met de waardeverminderingen ten bedrage van 165 204,18 euro.

Het uitstaand saldo van hypothecaire vorderingen is in vergelijking met einde 2006 gestegen met 52 662 331,46 euro. Dit is het gevolg van de verhoging van het investeringsbudget.

Tijdens boekjaar 2007 werd ongeveer 153,1 miljoen euro aan kapitaal opgenomen en werd ongeveer 100,6 miljoen euro aan kapitaal terugbetaald.

Waardevermindering op hypothecaire dossiers in achterstand: 165 204,18 euro

Op basis van 2 parameters (de achterstand is ≥ 2 500 euro of de oudste achterstand is ≥ 360 dagen) worden dossiers uit de portefeuille geselecteerd voor risicoanalyse.

Het risico is gelijk aan de som van omloopbedragen en eisbare bedragen verminderd met de gedwongen openbare verkoopwaarde van de onderliggende woning (of het registratiebedrag van de hypotheek, indien dit lager ligt). Het risico wordt per 31.12.2007 berekend op 165 204,18 euro.

Dubieuze hypothecaire vorderingen: 772 096,04 + 100% waardevermindering

Deze grootboekrekening bevat de resterende vordering na verkoop van de woning. Ze stijgt met 4 307,81 euro t.o.v. eindejaar 2006. In boekjaar 2007 werd 1 nieuw dossier opgenomen.

Overige vorderingen: 18 814 101,66 euro

De grootste post binnen de overige vorderingen bestaat uit de nog te ontvangen kapitaalsubsidies. Daarnaast werden ook volgende vorderingen onder deze rubriek opgenomen: de uitbetaalde aankoopshijven voor aankoop met renovatie in afwachting van de leningsakte, de vorderingen uit verhuurde woningen gelegen te Knokke-Heist, Wachtebeke, Zelzate en Lokeren, de vordering op DIB schuldsaldoverzekerings en de diverse debiteuren.

Vordering Wilrijk: 4 870 985,74 euro

Er werd in 2006 een dading ondertekend, waarin een regeling getroffen wordt voor de inning van het vorderingsbedrag en de gedeelde interesten. De stad Antwerpen verbindt zich ertoe de som te betalen in 4 schijven (2007-2010). De eerste schijf werd half december 2007 ontvangen.

VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING: 269 304,37 EUR

In deze rubriek bevinden zich de voorraden van het economaat en de voorraden gronden. De voorraad gronden daalt met 57 882,89 euro. Dit is de boekwaarde van de verkochte gronden.

GELDBELEGGINGEN: 403 657 048,10 EUR

Hierin is opgenomen: 27 881 962,72 euro aan obligaties, 347 516 000 euro aan termijndeposito's en 28 259 085,38 euro op rubriekrekeningen.

De portefeuille obligaties staat genoteerd met een boekwaarde van 27 881 962,72 euro. Aangezien de marktwaarde van de obligaties lager ligt dan de boekwaarde, werd een waardevermindering ingeboekt ten bedrage van 447 171,77 euro.

De VMSW beheert enerzijds de middelen van de SHM's (375 miljoen euro) en anderzijds de middelen uit het financieringsfonds ALESH (158 miljoen euro) en NFS (- 61 miljoen euro). De VMSW kan niet vrij beschikken over deze middelen. Er kan dus vastgesteld worden dat de eigenlijke middelen van de VMSW negatief staan, namelijk met 47 miljoen euro. Dit komt doordat in het verleden leningen werden toegestaan met middelen van de SHM's. Dit verschil is dus terug te vinden onder de vorderingen.

LIQUIDE MIDDELEN: 20 568 934,36 EUR

Per 31.12.2007 staat voor 20 568 934,36 euro uit op bankrekeningen, post en kas.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 11 704 771,90 EUR

De overlopende rekeningen van het actief bevatten de geprorateerde verkregen opbrengsten (intresten op termijndeposito's, obligaties, swaps, toegestane leningen SHM's en hypothecaire vorderingen) en de geprorateerde over te dragen kosten (huur, onderhoud en licenties software, abonnementen openbaar vervoer).

PASSIVA: 5 714 295 686,47 EUR

KAPITAAL: 133 065 125 EUR

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt 133 065 125 euro.

HERWAARDERINGSMEERWAARDEN: 5 825 490,41 EUR

In deze rubriek staan meerwaarden op de verhuurde woningen te Knokke-Heist, Wachtebeke en Zelzate.

RESERVES: 838 847 615,36 EUR

De wettelijke reserve bedraagt 10% van het maatschappelijk kapitaal.

De te bestemmen winst van 11 618 282,05 euro werd bij resultaatsverwerking toegewezen aan de beschikbare reserves, uitgesplitst over de verschillende fondsen.

KAPITAALSUBSIDIES: 668 619 923,20 EUR

UITGESTELDE BELASTINGEN: 36 303 559,60 EUR

De kapitaalsubsidies nemen t.o.v. 31.12.2006 toe met 86 113 134,34 euro. De afschrijvingen bedragen voor 2007 26 361 874,82 euro. De uitgestelde belastingen op subsidies bedragen 5,15%. Dit bedrag is gestegen t.o.v. 31.12.2006 met 4 675 620,89 euro. De afschrijvingen bedragen 1 431 351,16 euro voor 2007.

VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN: 19 210 766,06 EUR

De voorzieningen omvatten:

Voorziening administratief gebouw	358 300,00
Voorziening verhuurde woningen Zelzate	512 168,00
Voorziening verhuurde woningen Wachtebeke	1 591 042,00
Voorziening verhuurde woningen Knokke	351 030,14
Voorziening verhuurde woningen Lokeren	210 354,56
Voorziening hangende geschillen	2 657 326,48
Voorziening onroerende voorheffing	580 000,00

Voorziening correctie afgesloten hypothecaire dossiers	2 360 103,61
Voorziening voor marktrisico	10 517 373,58
Voorziening hypothecaire dossiers in achterstand	73 067,68
	<hr/>
	19 210 766,05

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 Wachtebeke en Zelzate wordt bepaald op basis van een onderhouds- en herstelplanning. Voor Knokke is die nog niet beschikbaar. Hiervoor werd de oude provisie (op basis van 10% van de basishuur) aangehouden, maar wel teruggenomen met de factuurbedragen van meer dan 1 000 euro. Voor Lokeren wordt een provisie voor instandhoudingswerken en eventueel strip/slopingwerken opgebouwd gedurende 10 jaar.

Voorziening hangende geschillen

Op basis van een opvolgingslijst van de cel Juridische Zaken wordt de provisie periodiek aangepast. De provisie werd verhoogd met 1 510 864,63 euro en teruggenomen met 655 208,28 euro.

Voorziening voor onroerende voorheffing

Hieronder staan de verschuldigde sommen van onroerende voorheffing van betwiste aanslagen uit het verleden genoteerd. De bezwaarschriften van de VMSW werden afgewezen.

Voorziening voor correctie van afgesloten hypothecaire dossiers

Eind 2000 werd een algemene voorziening aangelegd voor de correctie van afgelopen hypothecaire dossiers. De voorziening werd in 2007 teruggenomen met 786 701,21 euro.

Voorziening voor marktrisico

Gezien de specifieke maatschappelijke functie van de VMSW neemt deze een risico op haar financieringen van de SHM's. Om dit risico (deels) te dekken werd in 2003 een provisie voor marktrisico aangelegd. Ze bedraagt 0,25% van het uitstaande leningsaldo bij SHM's.

Voorziening hypothecaire dossiers in achterstand

Voor elk hypothecair dossier in achterstand waarvoor een waardevermindering aangelegd wordt, staan de nog opvraagbare leningsbedragen en een inschatting van de procedurekosten ten laste van de VMSW onder deze provisie opgenomen.

SCHULDEN: LANGE TERMIJN + KORTE TERMIJN: 4 016 694 028,25 EUR

Leningen bij kredietinstellingen: 3 112 959 005,64 euro

In boekjaar 2007 werd 280,7 miljoen euro aan leningen opgenomen voor de huursector, de koopsector en aanvullende financiering. Er werd voor de bankleningen in totaliteit 131,7 miljoen euro aan kapitaal terugbetaald. De uitstaande schuld m.b.t. de ALESH-herfinanciering werd met 45,1 miljoen euro afgelost.

Overige leningen: 432 541 270,43 euro

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

De aflopende leningen kennen in boekjaar 2007 aflossingen ten bedrage van 19,2 miljoen euro. De lening Limburgfonds werd volledig terugbetaald. Voor de leningen Vlabinvest waren er enerzijds opnames ten bedrage van 1 779 471,92 euro en anderzijds aflossingen ten bedrage van 394 871,92 euro.

Saldi op rekening-courant: 385 137 446,72 euro

Per einde 2007 houden de SHM's op de gewone rekening-courant een saldo van 306 837 446,72 euro aan. Dat is een stijging met 15 707 274,74 euro t.o.v. einde 2006. Op de langetermijn rekening-courant houden zij een saldo aan van 78 300 000 euro. Dat is een stijging met 27 880 000 euro t.o.v. einde 2006.

Schulden m.b.t. belastingen: 323 774,37 euro

Hieronder staan per jaareinde nog verschuldigde belastingssommen qua onroerende voorheffing, bedrijfsvoorheffing en RSZ genoteerd. Deze schulden werden in januari 2008 betaald.

OVERLOPENDE REKENINGEN: 74 029 178,60 EUR

De overlopende rekeningen van het passief bevatten de geprorateerde toe te rekenen kosten (intresten leningen bank, intresten swaps, intresten R/C SHM's) en de geprorateerde over te dragen opbrengsten (verdisconteerde intresten commercial paper, intresten Wilrijk).

III. RESULTATENREKENING

Hierna vindt u een overzicht van de resultatenrekening op 31 december 2007 vergeleken met de toestand op 31 december 2006.

WINST VAN HET BOEKJAAR:

	31.12.2007	31.12.2006	Mutatie
Bedrijfswinst	-6 770 552,66	-6 477 134,08	-293 418,58
Financiële winst	16 100 183,75	20 931 450,82	-4 831 267,07
Winst uit normale bedrijfsuitoefening	9 329 631,09	14 454 316,74	-5 124 685,65
Uitzonderlijke winst	857 299,80	8 095 333,30	-7 238 033,50
Winst van het boekjaar vóór belastingen	10 186 930,89	22 549 650,04	-12 362 719,15
Onttrekking aan uitgestelde belastingen	1 431 351,16	1 267 522,52	163 828,64
Belastingen op het resultaat	0	0	0
Winst van het boekjaar	11 618 282,05	23 817 172,56	-12 198 890,51
Overboeking naar overige reserves	1 431 351,16	1 267 522,52	163 828,64
Overboeking naar wettelijke reserve	0	0	0
Te bestemmen winst van het boekjaar	0	0	0

BEDRIJFSRESULTAAT:

	31.12.2007	31.12.2006	Mutatie
Bedrijfsopbrengsten	15 913 893,71	14 691 907,30	1 221 986,41
Bedrijfskosten	22 684 446,37	21 169 041,38	1 515 404,99
Bedrijfsresultaat	-6 770 552,66	-6 477 134,08	-293 418,58

Overzicht van de bedrijfsopbrengsten:

	31.12.2007	31.12.2006	Mutatie
Verkopen gronden	155 304,74	1 608,78	153 695,96
Verkopen drukwerk en bestekken AGI	108 425,03	38 063,38	70 361,65
Beheersvergoedingen	12 962 221,74	12 291 033,49	671 188,25
Verhuring onroerende goederen	1 898 017,96	1 514 167,30	383 850,66
Diverse terugvorderingen	261 893,73	300 369,00	-38 475,27
Commissieloon schuldsaldoverzekering	446 836,27	455 918,49	-9 082,22
Andere	81 194,24	90 746,86	-9 552,62
Totaal bedrijfsopbrengsten	15 913 893,71	14 691 907,30	1 221 986,41

De bedrijfsopbrengsten stijgen in boekjaar 2007 met 1 221 986,41 euro in vergelijking met boekjaar 2006. Dit is voornamelijk te verklaren door een stijging in de verkoop van gronden (+ 153 695,96 euro), een toename van de beheersvergoeding op het patrimonium van de maatschappijen uit de huursector (+ 631 766,95 euro) en een stijging van de verhuring van onroerende goederen als gevolg van de eigendomsverwerving van Lokeren Hoedhaar in maart 2007 (+ 348 759,43 euro).

Overzicht van de bedrijfskosten:

	31.12.2007	31.12.2006	Mutatie
Handelsgoederen: drukwerk, gronden	63 544,11	4 363,94	59 180,17
Diensten en diverse goederen	6 213 644,22	5 886 457,01	327 187,21
Bezoldigingen en sociale lasten	12 432 856,32	12 545 400,65	-112 544,33
Afschrijvingen en waardeverminderingen	1 567 379,19	1 540 499,28	26 879,91
Voorzieningen	2 072 060,94	1 021 051,78	1 051 009,16
Andere	334 961,59	171 268,72	163 692,87
Totaal bedrijfskosten	22 684 446,37	21 169 041,38	1 515 404,99

De bedrijfskosten zijn in boekjaar 2007 gestegen met 1 515 404,99 euro in vergelijking met boekjaar 2006. Belangrijke kostenmutaties onder de diensten en diverse goederen zijn de stijging van de beheerskosten (+ 202 981,63 euro) en de kosten voor onderhouds- en herstellingen in de verhuurde woningen (+ 163 444,73 euro) ten gevolge van de verwerving van het patrimonium te Lokeren en ten gevolge van renovaties aan badkamers in Wachtebeke en Zelzate. De grootste kostenmutatie bevindt zich echter onder de voorzieningen: de opbouw van de voorziening voor de verhuurde gebouwen te Lokeren (+ 210 354,56 euro), de aanleg van een voorziening voor verschuldigde onroerende voorheffing (+ 580 000 euro), maar vooral de toevoeging aan de voorzieningskost voor hangende geschillen (+ 864 308,99 euro).

FINANCIEEL RESULTAAT:

	31.12.2007	31.12.2006	Mutatie
Financiële opbrengsten	186 887 344,50	178 338 995,41	8 548 349,09
Financiële kosten	170 787 160,75	157 407 544,59	13 379 616,16
Financieel resultaat	16 100 183,75	20 931 450,82	-4 831 267,07

Overzicht van de financiële opbrengsten:

	31.12.2007	31.12.2006	Mutatie
Dividenden	958 725,90	858 875,91	99 849,99
Intresten op kredieten aan SHM's	100 823 493,02	99 536 477,22	1 287 015,80
Intresten op kredieten aan KM	174 795,73	287 621,00	-112 825,27
Intresten op hypothecaire leningen	32 518 063,38	34 349 905,26	-1 831 841,88
Beleggingsopbrengsten	14 923 940,54	10 584 535,99	4 339 404,55
Opbrengsten swaps	10 602 652,59	5 785 018,47	4 817 634,12
Afschrijvingen subsidies	26 361 874,82	23 344 566,23	3 017 308,59
Overige	523 798,52	3 591 995,33	-3 068 196,81
Totaal financiële opbrengsten	186 887 344,50	178 338 995,41	8 548 349,09

De financiële opbrengsten stijgen met 8 548 349,09 euro in vergelijking met boekjaar 2006.

De intresten op vorderingen op SHM's stijgen met 1 287 015,80 euro. Het uitstaand vorderingensaldo op de SHM's is dan ook in 2007 gestegen met 185 989 364,89 euro. De intresten op hypothecaire vorderingen zijn gedaald t.o.v. boekjaar 2006 met 1 831 841,88 euro. Het uitstaand leningensaldo op hypothecaire ontleners is t.o.v. 2006 wel gestegen met 52 662 331,46 euro, doch dit weegt niet op

tegen de invloed van de gemiddelde intrestvoet die de laatste jaren sterk is gedaald.

De beleggingen (termijndeposito's, commercial paper, rubriekrekening en obligaties) brachten in 2007 4 339 404,55 euro meer op dan in 2006. De voornaamste verklaring is de merkelijke stijging van de gemiddelde intrestvoeten. Terwijl de gemiddelde intrestvoet op termijndeposito's in 2006 2,86% bedroeg, is dit in 2007 gestegen tot ongeveer 3,91%. Daarnaast is er ook een steeds beter beleggingsbeheer (nieuwe producten zoals de rubriekrekening omwille van betere voorwaarden).

Sinds 2005 werd een groot aantal bijkomende swapovereenkomsten afgesloten (omwille van de dalende rentevoeten), wat zich in 2007 uit in grotere opbrengsten (+ 4 817 634,12 euro). Deze opbrengsten moeten samen bekeken worden met de kosten van de swaps. Echter, de VMSW doet geen renteswap voor de winst, maar ter dekking van de aangegane leningen. In de groep 'overige financiële opbrengsten' komen de rentesubsidie (aflopend systeem) en de financiële kortingen voor.

Overzicht van de financiële kosten:

	31.12.2007	31.12.2006	Mutatie
Intresten op bankleningen	128 973 189,46	123 507 849,24	5 465 340,22
Intresten op overige leningen	15 141 157,72	15 535 378,38	-394 220,66
Intresten op R/C SHM's	15 090 475,32	10 093 029,31	4 997 446,01
Disconto intrestneutrale R/C	-436 997,29	-602 045,21	165 047,92
Premies gewestwaarborg	2 742 704,76	2 474 411,01	268 293,75
Kosten swaps	9 838 840,08	6 499 260,34	3 339 579,74
Waardeverminderingen	-695 200,12	-352 290,05	-342 910,07
Hypothecaire kosten incl. correcties	48 603,12	247 040,31	-198 437,19
Bankkosten en beleggingskosten	4 598,62	4 911,26	-312,64
Intresten voorschot REG-premies	79 789,08	0	79 789,08
Totaal financiële kosten	170 787 160,75	157 407 544,59	13 379 616,16

De financiële kosten stijgen met 13 379 616,16 euro in vergelijking met boekjaar 2006.

In vergelijking met 2006 zijn de intresten op bankleningen toegenomen met 5.465.340,22 euro. De intrestlasten op overige leningen dalen met 394 220,66 euro; deze leningen zijn namelijk op één uitzondering na (Vlabinvest) aflopend.

De intresten betaald aan SHM's op positieve R/C-saldi liggen 4 997 446,01 euro hoger dan in boekjaar 2006. De saldi op gewone R/C kenden een stijging van ongeveer 288 miljoen euro naar 306 miljoen euro (met een piek van 445,5 miljoen euro in november). Dit komt hoofdzakelijk door een hoger bedrag aan huursubsidies alsook hogere verkoopopbrengsten voor koopwoningen. De rente kende in 2007 opnieuw een stijgend verloop (3,12% in december 2006 ten opzichte van 3,82% in december 2007). Dit gecombineerd met het gestegen saldo op de R/C verklaart de grote stijging op vlak van intresten op de gewone R/C.

De intresten voor de langetermijn R/C liggen in 2007 nagenoeg op hetzelfde niveau als in 2006. Dit komt doordat het lagere bedrag dat vastgezet werd (50,4 miljoen euro in 2007 t.o.v. 79,7 miljoen euro in 2006) volledig gecompenseerd werd door de hogere rente (3,72% in 2007 t.o.v. 2,51% in 2006).

De kosten van de swaps zijn gestegen met 3 339 579,74 euro in vergelijking met einde 2006, ten gevolge van een groter aantal swapcontracten.

In boekjaar 2007 worden globaal gezien merkelijk meer waardeverminderingen teruggenomen dan in boekjaar 2006. Opvallende bewegingen binnen de waardeverminderingen zijn de toevoeging van de waardevermindering op obligaties en de grote terugnemingen ten gevolge van het einde van het correctieproces van hypothecaire leningen.

UITZONDERLIJK RESULTAAT:

	31.12.2007	31.12.2006	Mutatie
Uitzonderlijke opbrengsten	305 691,35	4 169 342,25	-3 863 650,90
Uitzonderlijke kosten	-551 608,45	-3 925 991,05	3 374 382,60
Uitzonderlijk resultaat	857 299,80	8 095 333,30	-7 238 033,50

Het uitzonderlijk resultaat wordt voornamelijk bepaald door de prorata-intresten op de vordering Wilrijk en de gedeeltelijke terugname van de voorziening voor afgesloten hypothecaire dossiers.

IV. DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De te bestemmen winst van 11 618 282,05 euro werd gereserveerd onder de beschikbare reserves, uitgesplitst over de verschillende fondsen.

V. UITSPLITSING VAN HET RESULTAAT VOLGENS FINANCIERINGSFONDS

Het resultaat per 31.12.2007 kan volgens financieringsfonds uitgesplitst worden als volgt:

Uitsplitsing van het resultaat volgens financieringsfonds	Boekjaar
Resultaat NFS VB	9 428 772,67
Resultaat NFS KV	2 698 251,42
Resultaat ALESH	-7 423 296,02
Resultaat uit werking en andere financieringssysteem	6 914 553,98
Totaal	11 618 282,05

De winst spruit grotendeels voort uit het financieringsfonds kapitaalsubsidie.

Het resultaat uit ALESH is negatief, doch dit negatief resultaat moet geïmputeerd worden op de meerwaarde uit de ALESH-operatie (geboekt in 2004). Deze meerwaarde is voldoende groot om de toekomstige verliezen uit ALESH te dekken.

Het resultaat uit de gewone werking van de VMSW (inclusief andere financieringssystemen) bedraagt 6 914 553,98 euro.

VI. KAPITAALSUBSIDIES

Voor alle betalingen die worden verricht vanaf 1 januari 1994 voor verbintenissen die in het kader van de gewone investeringsprogramma's van de VMSW werden aangegaan, verstrekt het Vlaams Gewest een rechtstreekse kapitaalsubsidie aan de VMSW. 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 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 per programmajaar vanaf 1997:

	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%
2005	28,74%	14,45%
2006	23,95%	16,06%
2007	30,09%	20,47%

Naast de waardering en verwerking van deze kapitaalsubsidies in het resultaat dient de VMSW in uitvoering van het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 1994 twee financieringsfondsen in te richten waarin alle kasbewegingen m.b.t. de financiering van de gewone investeringsfondsen dienen opgevolgd te worden. Die fondsen worden extra-comptabel bijgehouden. De resultaten uit de fondsen werden hierboven reeds aangehaald.

1. BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VASTE ACTIVA	20/28	33 212 281,45	29 018 056,43
I. Oprichtingskosten	20	0,00	0,00
II. Immateriële vaste activa	21	598 374,87	805 829,06
III. Materiële vaste activa	22/27	26 323 474,78	21 918 436,61
A. Terreinen en gebouwen	22	25 721 243,80	21 328 167,39
B. Installaties, machines en uitrusting	23	467 519,37	471 755,16
C. Meubilair en rollend materieel	24	128 808,52	117 453,48
E. Overige materiële vaste activa	26	5 903,09	1 060,58
IV. Financiële vaste activa (Toel. IV en V)	28	6 290 431,80	6 293 790,76
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3		
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	1 058,55	4 417,51
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	5 681 083 405,02	5 431 409 002,09
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29	5 031 771 652,17	4 799 442 115,83
B. Overige vorderingen	291	5 031 771 652,17	4 799 442 115,83
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	269 304,37	327 992,58
A. Voorraden	30/36		
4) Handelsgoederen	34	42 602,00	43 407,32
5) Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	226 702,37	284 585,26
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	209 231 611,58	189 493 631,63
A. Handelsvorderingen	40	9 366,70	34 079,88
B. Overige vorderingen	41	209 222 244,88	189 459 551,75
VIII. Geldbeleggingen (toel. VI)	50/53	403 657 048,10	427 506 506,57
B. Overige beleggingen	51/53	403 657 048,10	427 506 506,57
IX. Liquide middelen	54/58	20 568 934,36	2 933 983,58
X. Overlopende rekeningen (toel.VII)	490/1	15 584 854,44	11 704 771,90
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	5 714 295 686,47	5 460 427 058,52

PASSIVA	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN	10/15	1 646 358 153,97	1 574 988 612,40
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	133 065 125,00	133 065 125,00
<i>A. Geplaatst kapitaal</i>	100	133 065 125,00	133 065 125,00
II. Herwaarderingsmeerwaarden	12	5 825 490,41	5 825 490,41
IV. Reserves	13	838 847 615,36	827 229 333,31
<i>A. Wettelijke reserve</i>	130	13 306 512,50	13 306 512,50
<i>C. Belastingvrije reserves</i>	132	40 557 108,59	40 557 108,59
<i>D. Beschikbare reserves</i>	133	784 983 994,27	773 365 712,22
V. Overgedragen winst (verlies)	14	0,00	0,00
VI. Kapitaalsubsidies	15	668 619 923,20	608 868 663,68
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	55 514 325,65	50 984 696,19
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	19 210 766,05	17 925 406,32
1. <i>Pensioenen en soortgelijke verplichtingen</i>	160		41 334,01
2. <i>Belastingen</i>	161	580 000,00	
3. <i>Grote herstellings- en onderhoudskosten</i>	162	3 022 894,70	2 883 197,19
4. <i>Overige risico's en kosten (toel.IX)</i>	163/5	15 607 871,35	15 000 875,12
B. Uitgestelde belastingen	168	36 303 559,60	33 059 289,87
SCHULDEN	17/49	4 012 423 206,85	3 834 453 749,93
VIII. Schulden op meer dan 1 jaar (toel.X)	17	3 387 563 179,21	3 263 006 860,90
<i>A. Financiële schulden</i>	170/4	3 387 553 935,40	3 262 982 904,34
4. <i>Kredietinstellingen</i>	173	2 966 287 751,23	2 832 138 628,77
5. <i>Overige leningen</i>	174	421 266 184,17	430 844 275,57
<i>D. Overige schulden</i>	178/9	9 243,81	23 956,56
IX. Schulden op ten hoogste 1 jaar (toel.X)	42/48	550 830 849,04	497 990 250,46
<i>A. Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen</i>	42	157 946 340,67	151 301 565,42
<i>C. Handelsschulden</i>	44	1 016 435,31	1 208 739,39
1. <i>Leveranciers</i>	440/4	1 016 435,31	1 208 739,39
<i>D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen</i>	46		
<i>E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten</i>	45	1 225 170,89	1 080 426,97
1. <i>Belastingen</i>	450/3	323 774,37	483 321,46
2. <i>Bezoldigingen en sociale lasten</i>	454/9	901 396,32	597 105,51
<i>F. Overige schulden</i>	47/48	390 642 902,17	344 399 518,68
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	74 029 178,60	73 456 638,57
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	5 714 295 686,47	5 460 427 058,52

2. RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
I. Bedrijfsopbrengsten	70/74	15 913 893,71	14 691 907,30
A. Omzet (toel. XII, A)	70	15 570 805,74	14 300 791,44
D. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, B)	74	343 087,97	391 115,86
BEDRIJFSKOSTEN			
II. Bedrijfskosten	60/64	22 684 446,37	21 169 041,38
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	63 544,11	4 363,94
1. Aankopen	600/8	4 855,90	2 402,00
2. Afname (toename) in de voorraad	609	58 688,21	1 961,94
B. Diensten en diverse goederen	61	6 213 644,22	5 886 457,01
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, C2)	62	12 432 856,32	12 545 400,65
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële activa	630	1 623 852,95	1 540 499,28
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen - Toevoegingen (terugnemingen)	631/4	(56 473,76)	
F. Voorzieningen voor risico's en kosten - Toevoegingen (terugnemingen) (toel. XII, C3 en E)	635/7	2 072 060,94	1 021 051,78
G. Andere bedrijfskosten (toel. XII, f)	640/8	334 961,59	171 268,72
III. Bedrijfswinst (verlies)	9901	(6 770 552,66)	(6 477 134,08)
FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
IV. Financiële opbrengsten	75	186 887 344,50	178 338 995,41
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	958 725,90	858 875,91
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	159 042 951,83	150 543 564,91
C. Andere financiële opbrengsten	752/9	26 885 666,77	26 936 554,59
FINANCIËLE KOSTEN			
V. Financiële kosten	65	170 787 160,75	157 407 544,59
A. Kosten van schulden (toel. XIII, B)	650	171 349 369,94	157 507 883,07
B. Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan bedoeld onder II.E (toevoeging +, terugneming -) (toel. XIII, D)	651	(695 200,12)	(352 290,05)
C. Andere financiële kosten (toel. XIII, D)	652/9	132 990,93	251 951,57
VI. Winst (verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting	9902	9 329 631,09	14 454 316,74
UITZONDERLIJKE OPBRENGSTEN			
VII. Uitzonderlijke opbrengsten	76	305 691,35	4 169 342,25
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763	1 452,00	938,68
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten (toel. XIV, A)	764/9	304 239,35	4 168 403,57

UITZONDERLIJKE KOSTEN			
VIII. Uitzonderlijke kosten	66	551 608,45	3 925 991,05
C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	662	761 681,74	3 951 510,80
D. Toevoegingen (bestedingen)			
E. Andere uitzonderlijke kosten (toel.XIV, B)	664/8	210 073,29	25 519,75
WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING	9903	10 186 930,89	22 549 650,04
IX bis. Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen	78	1 431 351,16	1 267 522,52
BELASTINGEN OP HET RESULTAAT			
X. Belastingen op het resultaat	67/77		
A. Belastingen (toel.XV)	670/3		
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77		
WINST VAN HET BOEKJAAR			
XI. Winst van het boekjaar	9904	11 618 282,05	23 817 172,56
OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGVRIJE RESERVES			
XII. Overboeking naar / Onttrekking van de belastingvrije reserves	689		
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR			
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	9905	11 618 282,05	23 817 172,56

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. Te bestemmen winst(verlies)saldo	9906	11 618 282,05	23 817 172,56
1. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	11 618 282,05	23 817 172,56
2. Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P		
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	791		
2. Aan de reserves	792		
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	11 618 282,05	23 817 172,56
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	691		
2. Aan de wettelijke reserve	6920		
3. Aan de overige reserves	6921	11 618 282,05	23 817 172,56
D. Over te dragen winst (verlies)	(14)		
E. Tussenkost van de vennoten (of de eigenaar) in het verlies	794		
F. Uit te keren winst	694/6		
1. Vergoeding van het kapitaal	694		
2. Bestuurders of zaakvoerders	695		
3. Andere rechthebbenden	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
a) Aanschaffingswaarde		
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	8052P	8 083 707,69
<i>- aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa</i>	8022	336 418,06
Per einde van het boekjaar	8052	8 420 125,75
c) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)		
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	8122P	7 277 878,63
<i>- geboekt</i>	8072	543 872,25
Per einde van het boekjaar	8122	7 821 750,88
d) Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)	211	598 374,87

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					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	819P	28 544 824,68	3 095 085,81	1 531 299,36	86 586,45
<i>- aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa</i>	816	5 292 415,45	151 051,34	35 938,33	5 613,75
<i>- overdrachten en buitengebruikstellingen</i>	817		4 809,64	0,02	19 381,22
Per einde van het boekjaar	819	33 837 240,13	3 241 327,51	1 567 237,67	72 818,98
b) Meerwaarden					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	825P	5 825 490,41			
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>					
<i>- geboekt</i>	821				
<i>- afgeboekt</i>	823				
Per einde van het boekjaar	825	5 825 490,41			
c) Afschrijvingen en waardeverminderingen (-)					
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	832P	13 042 147,70	2 623 330,65	1 413 845,88	85 525,87
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>					
<i>- geboekt</i>	827	899 339,04	155 287,13	24 583,29	771,24
<i>- afgeboekt</i>	830		4 809,64	0,02	19 381,22
Per einde van het boekjaar	832	13 941 486,74	2 773 808,14	1 483 429,15	66 915,89
d) Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)	833	25 721 243,80	467 519,37	128 808,52	5 903,09

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

	Codes	Verbonden ondernemingen	Ondernemingen met deelnemingsverhouding	Andere ondernemingen - vorderingen
1. Deelnemingen en aandelen		(post 280)	(post 282)	(post 284)
a) Aanschaffingswaarde				
<i>Per einde van het vorige boekjaar</i>	839P		6 289 373,25	
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
- aanschaffingen	836			
- overdrachten en buitengebruikstellingen	837			
<i>Per einde van het boekjaar</i>	839		6 289 373,25	
Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar (a)+(b)-(c)-(d)	(282)		6 289 373,25	
2. Vorderingen		(post 281)	(post 283)	(post 285/8)
Netto-boekwaarde per einde van het vorige boekjaar	285P			4 417,51
<i>Mutaties tijdens het boekjaar:</i>				
- toevoegingen	858			199,18
- terugbetalingen	859			3 558,14
Netto-boekwaarde per einde van het boekjaar	(285/8)			1 058,55

V. INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	rechtstreeks		dochter	Jaarrekening per	Munteenheid	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%				
Domus Flandria, Karel Oomstraat 37, 2018 Antwerpen BTW BE 0436 825 642	50 250	25,06		31.12.2006	EUR	26 544 992,00	2 301 421,00
Atrium 1 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 0457 821 390	40	40,00		31.12.2006	EUR	105 057,00	2 959,00
Atrium 2 VBS Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 0460 775 437	410	41,00		31.12.2006	EUR	61 973,00	6 197,00
EVE Eerste Vlaamse Effectisering Koloniënstraat 40, 1000 Brussel BTW BE 0465 507 948	1085	17,50		31.12.2006	EUR	62 000,00	6 200,00

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aandelen	51	0	0
<i>Boekwaarde verhoogd met het opgevraagde bedrag</i>	8681	0	0
<i>Niet-opgevraagd bedrag</i>	8682	0	0
Vastrentende effecten	52	27 881 962,72	9 750 506,57
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	375 775 085,38	417 756 000,00
<i>met een resterende looptijd of opzeggingstermijn van:</i>			
- <i>hoogstens 1 maand</i>	8686	33 259 085,38	51 868 000,00
- <i>meer dan 1 maand en hoogstens 1 jaar</i>	8687	342 516 000,00	365 888 000,00

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
<i>Intresten op termijndeposito's</i>	1 270 433,70
<i>Opbrengsten swaps</i>	3 137 277,46
<i>Pro-rata intresten hypothecaire vorderingen</i>	1 706 773,71
<i>Pro-rata intresten leningen aan SHM's</i>	7 699 829,30

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>	100P	133 065 125,00	26 613 025
- <i>Per einde van het boekjaar</i>	(100)	133 065 125,00	26 613 025
2. Samenstelling van het kapitaal			
2.1. Soorten aandelen			
2.2. Aandelen op naam	8702	133 065 125,00	26 613 025

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: 5 EUR
Vlaams gewest	26 610 725	
Provincie Antwerpen	460	
Provincie Vlaams-Brabant	460	
Provincie Limburg	460	
Provincie Oost-Vlaanderen	460	
Provincie West-Vlaanderen	460	
Totaal	26 613 025	Nominale waarde: 133 065 125,00 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
Voorzieningen voor hangende geschillen	2 657 326,48
Voorziening herziening afgesloten hypothecaire leningen	2 360 103,61
Voorziening voor marktrisico	10 517 373,58

X. STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	(post 42) hoogstens 1 jaar	(post 17) meer dan 1 jaar, doch hoogstens 5 jaar	(post 17) meer dan 5 jaar
A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan 1 jaar, naargelang hun resterende looptijd				
Financiële schulden	880	157 946 340,67	420 020 733,25	2 967 533 202,15
4. Kredietinstellingen	884	146 671 254,41	369 958 578,98	2 596 329 172,25
5. Overige leningen	885	11 275 086,26	50 062 154,27	371 204 029,90
Overige schulden	890		9 243,81	
TOTAAL	(42/17)	157 946 340,67	420 029 977,06	2 967 533 202,15
B. Gewaarborgde schulden (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)				
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden				
Financiële schulden	892			3 074 324 785,45
4. Kredietinstellingen	896			3 074 324 785,45
TOTAAL	906			3 074 324 785,45
C. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten				
1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)				
b) Niet-vervallen belastingschulden	9073			323 774,37
c) Geraamde belastingschulden	450			0,00
2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)				
a) Vervallen schulden ten aanzien van de RSZ	9076			150 605,94
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077			750 790,58

XI. OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt	Boekjaar
Pro-rata-intresten leningen bank	28 922 063,82
Pro-rata-intresten leningen bank - ALESH	20 634 915,70
Pro-rata-intresten leningen buitenlandse bank - ALESH	17 768 193,75

XII. BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
A. Netto-omzet (post 70)			
<i>Uitsplitsing per bedrijfscategorie/geografische markt</i>			
B. Andere bedrijfsopbrengsten (post 74)	740		
<i>Exploitatiesubsidies</i>			
BEDRIJFSKOSTEN			
C1. Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
<i>a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum</i>	9086	263	264
<i>b) Gemiddelde personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten</i>	9087	226,8	241,3
<i>c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</i>	9088	350 065	370 736
C2. Personeelskosten (post 62)			
<i>a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen</i>	620	8 905 458,37	8 965 632,26
<i>b) Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen</i>	621	1 067 363,77	1 144 840,95
<i>d) Andere personeelskosten</i>	623	919 547,15	946 974,27
<i>e) Pensioenen</i>	624	1 540 487,03	1 487 953,17
C3. Voorzieningen voor pensioenen (begrepen in post 635/7)			
<i>Toevoegingen (+); bestedingen en terugnemingen (-)</i>	635	(41 334,04)	(85 645,04)
D. Waardeverminderingen (post 631/4)			
<i>1. Op voorraden en bestellingen in uitvoering</i>			
<i>- geboekt</i>	9110		
<i>- teruggenomen</i>	9111		
<i>2. op handelsvorderingen</i>			
<i>- geboekt</i>	9112		
<i>- teruggenomen</i>	9113	56 473,76	
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (post 635/7)			
<i>Toevoegingen</i>	9115	3 134 311,37	1 302 369,12
<i>Bestedingen en terugnemingen (-)</i>	9116	(1 062 250,43)	(281 317,34)
F. Andere bedrijfskosten (post 640/8)			
<i>Bedrijfsbelastingen en taken</i>	640	275 033,07	165 630,86
<i>Andere</i>	641/8	59 928,52	5 637,86
G. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
<i>1. Totaal aantal op afsluitdatum</i>	9096		
<i>2. Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten</i>	9097		
<i>Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren</i>	9098		
<i>Kosten voor de onderneming</i>	617		

XIII. FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN (post 752/9)			
<i>Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening:</i>			
- kapitaalsubsidies	9125	26 361 874,23	23 344 566,23
- intrestsubsidies	9126	521 442,43	508 338,07
<i>Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten</i>			
- Meerwaarde op vastrentende effecten		561,33	3 083 607,18
D. WAARDEVERMINDERING OP VLOTTENDE ACTIVA (post 651)			
Geboekt	6510	536 811,06	50 760,12
Teruggenomen (-)	6511	(1 232 011,18)	(403 050,17)

XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar
A. Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten (post 764/9)		
B. Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten (post 664/8)		

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

	Codes	Boekjaar
A. UITSPLITSING VAN DE POST 670/3		
1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	
a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	
c. Geraamde belastingsupplementen	9137	
2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	
a. Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde:			
1. aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	26 417,37	3 878,73
2. door de onderneming	9146	124 317,83	93 164,47
B. Ingehouden bedragen ten laste van derden als:			
1. bedrijfsvoorheffing	9147	2 543 132,25	2 609 655,17
2. roerende voorheffing	9148	5 759,26	

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
<i>Hypotheken</i>	9161/9171	
<i>Pand op het handelsfonds</i>	9181	
<i>Pand op andere activa</i>	9191	
- boekwaarde van de in pand gegeven activa		2 490 972,72
Belangrijke hangende geschillen en andere belangrijke verplichtingen	9201	
<i>Verplichtingen t.o.v. SHM's</i>		
- huursector		356 468 545,19
- koopsector (hypotheclair krediet)		43 126 806,39

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEEL-NEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. Financiële vaste activa	(282/3)	6 289 373,25	6 289 373,25
- Deelnemingen	(282)	6 289 373,25	6 289 373,25
- Achtergestelde vorderingen	9272		
- Andere vorderingen	9282		

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	58 735,96
- aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	

4. SOCIALE BALANS

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

I. STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

A. WERKNEMERS INGEGESCHREVEN 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) (boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	194,0	62,7	226,8	241,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	299 425	50 640	350 065	370 736
Personeelskosten	102	9 317 106,00	1 575 263,29	10 892 369,29	11 057 447,48
Bedrag v/d voordelen bovenop het loon	103				

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	209	54	236,7
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	110	194	45	216,6
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	111	4	1	4,1
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	112			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	113	11	8	16,0
c. Volgens het geslacht				
<i>Mannen</i>	120	113	5	114,0
<i>Vrouwen</i>	121	96	49	122,7
d. Volgens de beroepscategorie				
<i>Directiepersoneel</i>	130	7	0	7,0
<i>Bedienden</i>	134	201	53	228,2
<i>Arbeiders</i>	132	1	1	1,5
<i>Andere</i>	133			

B. UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de onderneming	152		

II. TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

A. INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
a. Aantal werknemers dat tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	205	48	7	53,0
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	210	26	1	26,5
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	211	14	1	14,5
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	212			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	213	8	5	12,0
c. Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen: <i>lager onderwijs</i>	220	1		1,0
<i>secundair onderwijs</i>	221	12	1	12,1
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	222	4		4,0
<i>universitair onderwijs</i>	223	7		7,0
Vrouwen: <i>lager onderwijs</i>	230	2	1	2,5
<i>secundair onderwijs</i>	231	10	4	13,9
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	232	4		4,0
<i>universitair onderwijs</i>	233	8	1	8,5
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	39	17	44,9
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
<i>Overeenkomst voor een onbepaalde tijd</i>	310	20	5	21,3
<i>Overeenkomst voor een bepaalde tijd</i>	311	14	4	14,2
<i>Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk</i>	312			
<i>Vervangingsovereenkomst</i>	313	5	8	9,4
c. Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen: <i>lager onderwijs</i>	320	1		1,0
<i>secundair onderwijs</i>	321	11	2	11,2
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	322	3	3	3,6
<i>universitair onderwijs</i>	323	4	4	5,8
Vrouwen: <i>lager onderwijs</i>	330		3	1,0
<i>secundair onderwijs</i>	331	8	3	10,1
<i>hoger niet-universitair onderwijs</i>	332	5	2	5,2
<i>universitair onderwijs</i>	333	7		7,0
d. Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
<i>Pensioen</i>	340		5	0,6
<i>Brugpensioen</i>	341			
<i>Afdanking</i>	342	1		1,0
<i>Andere reden</i>	343	38	12	43,3
<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		3. Bedrag van het financiële voordeel
		1. Aantal	2. in voltijdse equivalenten	
1. Maatregelen met een financieel voordeel				
1.1 Voordeelbanenplan	414			
1.2 Conventioneel halftijds brugpensioen	411			
1.3 Volledige loopbaanonderbreking	412	6	2,7	8 000,00
1.4 Vermindering van de arbeidsprestaties (deeltijdse loopbaanonderbreking)	413	20	6,5	19 000,00
1.5 Sociale Maribel	415			
1.6 Structurele vermindering van de sociale zekerheidsbijdragen	416			
1.7 Doorstromingsprogramma's	417			
1.8 Dienstenbanen	418			
1.9 Overeenkomst werkopleiding	503			
1.10 Leerovereenkomst	504			
1.11 Startbaanovereenkomst	419			
2. Andere maatregelen				
2.1 Stage der jongeren	502			
2.2 Opeenvolgende arbeidsovereenkomsten voor een bepaalde tijd	505			
2.3 Conventioneel brugpensioen	506			
2.4 Vermindering van de persoonlijke bijdragen van sociale zekerheid aan werknemers met lage lonen	507			
Aantal werknemers betrokken bij één of meerdere maatregelen ten gunste van de werkgelegenheid:				
- totaal voor het boekjaar	550	26	9,5	
- totaal voor het vorige boekjaar	550P	31	11,5	

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	111	5811	130
2. Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	2 884	5812	2 454
3. Kosten voor de onderneming	5803	57 000,00	5813	46 000,00

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 euro 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 VMSW)
 - E. Andere materiële vaste activa
 - F. Vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen (niet aanwezig bij de VMSW)
- Aankopen worden in de regel geactiveerd wanneer de eenheidsprijs hoger is dan 619,73 euro. Bepaalde aankopen met een eenheidsprijs kleiner dan 619,73 euro worden soms toch geactiveerd omdat ze een onderdeel vormen van een groter geheel waarvan de totale kostprijs wel veel hoger is dan 619,73 euro. De aankopen worden voor de aankoopwaarde, het bedrag van de niet-afgetrokken BTW inbegrepen, op het actief van de balans geboekt.
- Kosten ten gevolge van verbetering en onderhoud mogen worden geactiveerd op voorwaarde dat deze meer dan 50% van de vervangingswaarde van het oorspronkelijk actief bedragen en deze kosten verondersteld worden:
 - 1) de capaciteit te verhogen en/of
 - 2) de technische mogelijkheden te verbeteren en/of
 - 3) de oorspronkelijke geschatte levensduur te verlengen en/of
 - 4) het actief in overeenstemming te brengen met veiligheidsvoorschriften en/of milieureglementeringen.Courante onderhouds- en herstellingswerken worden volledig ten laste van de resultatenrekening genomen in het jaar dat ze werden uitgevoerd.
- Materiële vaste activa kunnen worden geherwaardeerd wanneer blijkt dat de marktwaarde op een duurzame wijze hoger zou liggen dan de boekwaarde. Deze correctie wordt geboekt tegenover de rubriek herwaarderingsmeerwaarden op de passiefzijde van de balans.
De 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 administratieve 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.

De VMSW stelt geen geconsolideerde jaarrekening op met Atrium 1 en Atrium 2 omwille van volgende redenen:

- 1) Controlepercentage: de controle in Atrium 1 en 2 is doorbroken doordat de VMSW slechts 25,06% in Domus Flandria aanhoudt. Het controlepercentage in Atrium 1 en 2 beperkt zich also tot de rechtstreekse controle van respectievelijk 40% en 41% (en dus < 50%).
- 2) Belangenpercentage: het belangenpercentage in Atrium 1 en 2 ontstaat indirect via Domus Flandria waarin de VMSW slechts 25,06% aanhoudt en waarover de VMSW trouwens geen echte controle heeft.
- 3) De deelnemingen in Atrium 1 en 2 zijn niet materieel.

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 euro 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.

Voorraden 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 waarde.

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 Maatschappij voor Sociaal Wonen 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 VMSW 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 langetermijnrente 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 cel Juridische Zaken 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 actuaris.
 - Provisie voor hypothecaire debiteuren in achterstand: voor elk hypothecair dossier in achterstand waarvoor een waardevermindering werd aangelegd conform de waarderingsregels, wordt onder de provisies opgenomen: 1) de nog opvraagbare leningsbedragen en 2) een procedurekost die gelijk is aan de gemiddelde procedurekosten ten laste van de VMSW in het vorige jaar, afgerond op het hoger tiental.
- 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 AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS VAN DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2007

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2007, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 5 714 295 686,47 euro en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 11 618 282,05 euro.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid en oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2007 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen en inlichtingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Zaventem, 27 maart 2008

TCLM - Toelen, Cats, Morlie & Co

Commissaris

Luc Toelen

Bedrijfsrevisor

Vennoot