

AUTONOMOOM GEMEENTEBEDRIJF VASTGOED EN STADSPROJECTEN ANTWERPEN**Paradeplein 25, 2019 Antwerpen****BTW BE0267.402.076**

Jaarverslag 2025 van de raad van bestuur Van AG Vespa

Dit jaarverslag wordt opgesteld in toepassing van art 3:5 en 3:6 van het Wetboek van de vennootschappen en verenigingen en brengt verslag uit over ons beleid en de gang van zaken van de vennootschap tijdens het voorbije boekjaar, afgesloten op 31/12/2025.

De aan u voorgelegde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, meer bepaald boek III, titel I met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen en overeenkomstig de bijzonder wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de onderneming van toepassing zijn.

1. ANALYSE VAN DE ONTWIKKELING, DE RESULTATEN EN DE POSITIE VAN DE VENNOOTSCHAP

De onderneming realiseerde in het afgelopen boekjaar een verlies van 2.361.661,92 EUR, wat een verbetering betekent ten opzichte van het verlies van 5.971.718 EUR op het einde van vorig boekjaar.

De jaarrekening geeft de volgende situatie weer:

Balanstotaal	618.620.036 EUR
Omzet	120.107.511 EUR
Te bestemmen verlies van het boekjaar	2.361.662 EUR
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	4.216.026 EUR
Overgedragen winst van het boekjaar	1.854.364 EUR

De toelichting over de ACTIVA, PASSIVA en RESULTATEN:

Zie 'Bijlage 1 – Toelichtingen' bij de jaarrekening

Belangrijke ontwikkeling in 2025

In 2025 deden zich geen belangrijke nieuwe ontwikkelingen voor AG Vespa ging verder met de uitvoering van een aantal grote projecten (ontwikkeling Slachthuissite, CADIX, ...), maar er werden in 2025 geen nieuwe grote projecten opgestart.

Na nader onderzoek werd vastgesteld dat de historische opgebouwde onderhoudsachterstand onvoldoende was gedekt door de eerder geboekte bedragen. Bijgevolg werden bijkomende voorzieningen voor kosten aangelegd. Deze bijkomende voorzieningen hadden een negatieve impact op het resultaat van het boekjaar 2025.

AG Vespa sluit dit boekjaar dan ook af met een negatief resultaat.

Positie van de onderneming

AG Vespa is een autonoom gemeentebedrijf van de stad Antwerpen. Op 25 november 2019 werd een beheersovereenkomst afgesloten met de stad Antwerpen die loopt tot en met 2025. Voor de legislatuur 2025-2030 werd een nieuwe beheersovereenkomst opgesteld en goedgekeurd, die de stabiliteit in de uitvoering van de activiteiten en de realisatie van projectgebonden opdrachten zal ondersteunen.

Voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt

De voorraden van het bedrijf bestaan voornamelijk uit onroerende goederen. Deze worden gewaardeerd aan kostprijs of aan lagere marktwaarde als op basis van de waarderingsoefening van de panden blijkt dat ze niet boven de kostprijs verkocht zullen worden. Hierdoor vertegenwoordigen deze een relatief stabiele waarde.

Het aantal en de omvang van de juridische geschillen binnen AG Vespa zijn beperkt en vormen geen risico voor de onderneming. Ze zijn grondig onderzocht en beoordeeld.

Op 25 februari 2026 heeft het Gerecht van de Europese Unie (Prejudiciële kamer) uitspraak gedaan in zaak T-575/24, naar aanleiding van een prejudiciële verwijzing door het hof van beroep Antwerpen van 11 oktober 2024. De zaak betreft een geschil tussen de Belgische Staat/Federale Overheidsdienst Financiën enerzijds en de rechtsopvolgers van een opdrachthoudende vereniging anderzijds. AG Vespa is onrechtstreeks bij deze zaak betrokken aangezien op haar balans een vordering is opgenomen op de voornoemde rechtsopvolgers van een opdrachthoudende vereniging ten belope van EUR 839.794,25 waarvan de inbaarheid een zeer sterke correlatie vertoont met het als dan niet succesvol aflopen van het geschil. Op datum van het opstellen van de jaarrekening was het bestuursorgaan niet in staat om de eventuele gevolgen van deze uitspraak in te schatten met betrekking tot de invorderbaarheid van de genoemde vordering aangezien enerzijds de finale impact van het prudentiële antwoord op Belgische gerechtelijke uitspraak nog niet duidelijk is en aangezien binnen de Stedelijke context nog geen duidelijkheid is verschaft ten wiens laste de lasten van een eventuele negatieve uitspraak effectief zouden vallen. Voornoemde vaststellingen maken dat de inschatting van een eventuele waardevermindering aleatoir van aard zijn, waardoor het bestuursorgaan van oordeel is dat een toelichting in de jaarrekening de meeste geschikte boekhoudkundige behandeling is

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar.

nihil

2. CONTINUÏTEIT VAN DE VENNOOTSCHAP ("GOING CONCERN")

Uit de resultatenrekening blijkt dat de onderneming zowel in het huidige als in het voorgaande boekjaar een verlies heeft geleden.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 3:4, tweede lid en artikel 3:6, zesde lid van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, heeft het bestuursorgaan de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit onderzocht.

Het bestuursorgaan is van oordeel dat de toepassing van de waarderingsregels in continuïteit verantwoord blijft. Deze beoordeling is onder meer gebaseerd op het statuut van AG Vespa als

autonoom gemeentebedrijf en de structurele verankering binnen de stad Antwerpen. Daarnaast werd met de stad Antwerpen een nieuw beheersovereenkomst voor de legislatuur 2025-2030 opgesteld en goedgekeurd. Dit biedt een stabiel kader voor de uitvoering van de activiteiten en de realisatie van projectgebonden opdrachten. Bovendien beschikt de onderneming over een gezonde cashpositie, wat haar in staat stelt om de financiële verplichtingen op korte termijn na te komen.

3. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK Zouden KUNNEN BEÏNVLOEDEN

In 2018 is AG Vespa gestart met een reorganisatie van haar activiteiten in uitvoering van de nieuwe opdracht "Geïntegreerd Vastgoedbeheer". De integratie van de stedelijke en AG Vespa projecten werd in 2025 verdergezet. De onderhoudsprojecten delegeert de stad in eigen naam en voor eigen rekening aan AG Vespa. Voor de bouwprojecten geeft de stad voorafgaand aan de start ervan het opdrachthouderschap aan AG Vespa, die deze in eigen naam en voor rekening van de stad uitvoert.

AG Vespa zet vandaag de lijnen uit voor een strategisch vastgoedbeheer. Hier wordt gekozen om een investeringsbeleid uit te rollen dat de vastgoedportefeuille van AG Vespa, de stad en het OCMW verstevigt en waarmee op langere termijn recurrente inkomsten worden gegenereerd. Tegelijk worden nieuwe woonmodellen uitgetekend om betaalbaar wonen in de stad te realiseren. Om het patrimonium op te waarderen naar een kwalitatieve conditiestaat wordt een proactieve onderhoudsplanning uitgetekend en efficiënt gebudgetteerd. Verkoopopbrengsten worden minimaal gebruikt om de werking van AG Vespa te financieren.

In het meerjarenplan 2020 – 2025 van respectievelijk de stad en AG Vespa zijn wederzijdse budgettaire en financiële afspraken opgenomen die AG Vespa de financiële ruimte bieden om via bovenstaande strategische aanpak de regie over het geïntegreerd vastgoedbeheer te kunnen uitvoeren.

Het streefdoel is om in de nieuwe legislatuur van 2025 tot 2030 hetzelfde niveau van samenwerking te realiseren, zij het met enkele andere accenten.

4. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

De vennootschap heeft in 2025 geen activiteiten in onderzoek en ontwikkeling uitgevoerd.

5. VERANTWOORDING WAARDERINGSREGELS

De waarderingsregels die werden toegepast bij de afsluiting van de jaarrekening per 31/12/2025 wijken niet af van de waarderingsregels die in het vorig boekjaar werden toegepast.

6. BIJKANTOREN

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

7. KAPITAAL EN FINANCIERING

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt op 31 december 2025 213.674.608,27 EUR. Dit is een stijging van 2.272.609,00 EUR ten opzichte van vorig boekjaar en dit is een gevolg van een inbreng van vastgoed door de stad.

De achtergestelde lening bedraagt eind 2025 29.599.349,51 EUR. Dit is een daling met 202.113,00 EUR ten opzichte van vorig boekjaar en ook dit is een gevolg van een aantal overdrachten van vastgoed tussen de stad en AG Vespa.

AG Vespa heeft daarnaast twee kredieten lopen met vaste periodieke aflossingen. De stand van deze financieringen was in totaal 150.028.740,13 EUR eind 2025.

8. BIJZONDERE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

De commissaris heeft tijdens het afgelopen boekjaar geen uitzonderlijke werkzaamheden verricht of bijzondere opdrachten vervuld.

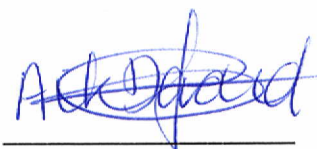
9. GOEDKEURING JAARREKENING EN KWIJTING

Wij vragen u de jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te verlenen aan de Raad van Bestuur en de commissaris voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar.

Opgemaakt te Antwerpen 21 mei 2026,



Koen Kennis
Voorzitter AG Vespa



.....
Bestuurder AG Vespa