
AG VESPA

JAARREKENING 2016

AG VESPA**BALANS**

ACTIVA in euro	toelichting	2016	2015	2014
Vaste Activa		162.548.171	145.211.661	141.962.878
Immateriële activa	1	34.811	36.225	74.651
Materiële vaste activa	2	156.678.447	142.128.862	140.391.652
Financiële vaste activa	3	5.834.913	3.046.575	1.496.575
Vlottende Activa		222.221.144	235.144.685	215.140.008
Vorderingen op meer dan 1 jaar	4	1.434.072	1.527.675	500.000
Voorraden	5	129.563.542	117.591.605	117.336.636
Handelsvorderingen	6	16.419.791	42.242.062	9.951.232
Overige vorderingen	7	1.133.680	2.206.090	6.099.073
Thesaurie	8	72.818.340	71.457.620	80.534.304
Over te dragen kosten	9	851.720	119.634	718.763
Totaal Activa		384.769.315	380.356.347	357.102.886
PASSIVA in euro	toelichting	2016	2015	2014
Eigen Vermogen		171.299.014	167.664.223	151.900.207
Kapitaal	10	156.546.686	153.376.686	138.987.655
Reserves	10	14.752.328	14.287.537	12.912.552
Verplichtingen		213.470.301	212.692.124	205.202.679
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	11	42.090.913	39.317.657	33.644.549
Financiële schulden	12	81.049.386	86.585.504	87.205.057
Overige schulden op meer dan 1 jaar	13	9.821.323	8.944.827	8.944.827
Ontvangen vooruitbetalingen	14	66.416.932	65.875.443	64.227.860
Handelsschulden	15	5.965.083	4.359.104	5.954.820
Schulden mbt belastingen en bezoldigingen		1.045.443	1.254.141	1.937.448
Overige schulden	16	5.823.592	5.265.642	3.012.066
Overlopende rekeningen		1.257.628	1.089.806	276.054
Totaal Passiva		384.769.315	380.356.347	357.102.886

	toelichting	2016	2015	2014
Omzet inclusief voor stad Antwerpen		78.169.335	88.035.980	66.985.705
verkoopopbrengsten voor stad Antwerpen	17	12.337.864	2.961.080	17.342.651
Bedrijfsopbrengsten AG VESPA		65.831.471	85.074.900	49.643.054
Verhuur en verkoop Vespa eigendommen	18	32.364.437	51.788.927	28.554.995
Dotatie stad Antwerpen	19			
Omzet bouw- en stadsprojecten	19	24.406.906	25.914.503	14.367.673
Subsidies	20	7.325.273	4.533.555	5.242.966
Geproduceerde Vaste Activa	21	91.000	1.031.039	0
Overige bedrijfsinkomsten	22	1.643.855	1.806.877	1.477.421
Bedrijfskosten		-61.243.965	-81.313.220	-47.686.802
Onderaannemingen	23	-38.970.224	-40.284.861	-28.016.491
Erelonen en diensten voor bouwprojecten en onderhoud	23	-5.071.696	-3.726.267	-4.078.053
Aankoop panden en terreinen	24	-10.672.997	-2.470.398	-5.393.589
Wijziging in de voorraad	25	9.694.247	-18.120.515	5.021.980
Diensten en Diverse goederen	26	-3.610.870	-3.749.264	-3.233.247
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	27	-7.575.159	-6.910.366	-6.081.257
Afschrijvingen op vaste activa		-2.892.722	-3.413.567	-2.632.650
Waardeverminderingen op voorraden en klanten	28	-682.543	-295.192	-1.547.381
Voorzieningen voor risico's en kosten				
Andere bedrijfskosten	29	-1.462.002	-2.342.789	2.243.402
Bedrijfsresultaat		4.587.506	3.761.680	1.956.252
Financieel resultaat		-1.327.717	-1.291.083	-1.528.147
Opbrengsten uit vlottende activa	30	330.953	416.056	1.022.822
Andere financiële opbrengsten	30	67.391	51.531	252.999
Kosten van schulden	30	-1.696.009	-1.752.922	-2.801.040
Andere financiële kosten	30	-30.052	-5.747	-2.929
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		3.259.789	2.470.597	428.105
Uitzonderlijke kosten en opbrengsten	31	0	0	0
Resultaat voor belastingen		3.259.789	2.470.597	428.105
Belasting op het resultaat	32	-79.998	-612	-11.938
Netto Resultaat	32	3.179.791	2.469.985	416.167

WAARDERINGSREGELS

1. Algemene waarderingsregels

De jaarrekening van AG VESPA wordt opgesteld in overeenstemming met de wetgeving op de jaarrekening van ondernemingen. Krachtens art. 24 van het K.B. van 30 januari 2001 worden de waarderingsregels opgesteld met naleving van de vereisten van het getrouw beeld van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de vennootschap, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de onderneming. Voor hetgeen de wet aanvullend regelt in de gevallen waar zij een keuze laat aan de onderneming, heeft de Raad van Bestuur de hierna volgende waarderingsregels bepaald.

2. Specifieke waarderingsregels

2.1. Immateriële vaste activa

2.1.1. Algemeen principe

Onder de immateriële vaste activa worden duurzame kosten van onderzoek en ontwikkeling, concessies, octrooien, licenties, knowhow, merken, goodwill en vooruitbetalingen op immateriële vaste activa geactiveerd, waarvan de initiële aanschaffingswaarde groter dan of gelijk is aan 250 euro.

Immateriële vaste activa, van derden verworven of verkregen door inbreng, worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde zoals bepaald in art. 36. (K.B. tot uitvoering van W. Venn. d.d. 30/01/01). De andere worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs voor zover deze niet hoger is dan de voorzichtigte raming van de gebruikswaarde of het toekomstig rendement.

2.1.2. Herwaarderingsregels

Herwaarderingsregels op immateriële vaste activa zijn sinds het boekjaar dat aanvangt na 31 december 1983 niet meer toegestaan.

2.1.3. Afschrijvingen

Afschrijvingen van immateriële vaste activa met beperkte gebruiksduur worden geboekt op basis van de aanschaffingswaarde, en dit a rato van 20%, lineair, op dagdagelijkse basis (pro rata).

2.2. Materiële vaste activa

2.2.1. Algemeen principe

Onder de materiële vaste activa worden duurzame, tastbare bedrijfsmiddelen opgenomen met een gebruiksduur van meer dan één boekjaar, waarvan de initiële aanschaffingswaarde groter dan of gelijk is aan 250 euro. De waardering gebeurt aan aanschaffingsprijs of vervaardigingsprijs zoals bepaald in artikelen 36 en 37 van het K.B. tot uitvoering van W. Venn. d.d. 30/01/01.

2.2.2. Herwaarderingsregels

Herwaarderingsregels op materiële vaste activa zijn toegestaan indien de waarde van de activa die voor herwaarderingsregels in aanmerking komen op vaststaande en duurzame wijze uitstijgt boven hun boekwaarde en dit in functie van het nut voor het autonoom gemeentebedrijf. De aldus uitgedrukte meerwaarde moet worden verantwoord door de rendabiliteit van het autonoom gemeentebedrijf. Heeft de herwaarderingsregels betrekking op materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur, dan wordt op basis van de geherwaardeerde waarde afgeschreven, en dit over de vermoedelijke resterende gebruiksduur van de betrokken activa. De herwaarderingsmeerwaarden moeten geïndividualiseerd op het passief van de balans opgenomen worden. Deze meerwaarden worden overgebracht naar een reserve tot het beloop van de op de meerwaarde geboekte afschrijvingen. Bij latere minderwaarden worden de herwaarderingsmeerwaarden afgeboekt tot het beloop van het nog niet afgeschreven gedeelte van de meerwaarde.

2.2.3. Afschrijvingen

Afschrijvingen van materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur worden geboekt op basis van de eventuele geherwaardeerde aanschaffingswaarde, en dit op dagdagelijkse basis (pro rata) en volgens de waarschijnlijkste gebruiksduur. Voor materiële vast activa met onbeperkte gebruiksduur worden waardeverminderingen geboekt bij een duurzame minderwaarde of ontwaarding. (art. 64§2 K.B. tot uitvoering van W. Venn. d.d. 30/01/01) De materiële vaste activa worden afgeschreven volgens volgende onderstaande afschrijvingspercentages:

		hoofdsom	bijk. kosten
A. Terreinen en gebouwen	Terreinen	0% L	0% L
	Gebouwen	2-5% L	2-100% L
B. Installaties, machines en uitrusting	Installaties	33,33% L	33,33% L
	Kantoormaterieel	25% L	25% L
	Informaticamaterieel	33,33% L	33,33% L
	Uitrusting	20-25% L	20-25% L
C. Meubilair en rollend materieel	Meubilair	10% L	10% L
	Rollend materieel	20% L	20% L
D. Erfpacht	Gebouwen en terreinen	2-15% L	2-100% L
E. Overige materiële vaste activa	Terreinen	0% L	0% L
	Gebouwen	3-5% L	3-100% L
	Installaties	33,33% L	33,33% L
	Inrichting	33,33% L	33,33% L

2.2.4. Bijkomende afschrijvingen en waardeverminderingen

Op materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur wordt aanvullend afgeschreven indien hun boekwaarde hoger is dan de gebruikswaarde ingevolge technische ontwaarding of wegens wijziging van economische of technologische omstandigheden of wanneer ze buiten gebruik gesteld zijn of niet meer duurzaam tot de activiteit bijdragen en de waarschijnlijke realisatiewaarde lager is dan de boekwaarde.

In geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding wordt voor de materiële vaste activa met onbeperkte gebruiksduur een uitzonderlijke minderwaarde geboekt. Deze afschrijvingen en uitzonderlijke waardeverminderingen worden voorgesteld door het directiecomité en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

2.2.5. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

Zolang de materiële vaste activa in aanbouw niet bedrijfsklaar zijn worden deze opgenomen onder deze rubriek. Vanaf de bedrijfsklaarheid van de vaste activa worden ze naar de definitieve rubriek overgeboekt. Er worden op activa in aanbouw geen afschrijvingen toegepast, uitgezonderd ingeval van duurzame minderwaarden en uitzonderlijke omstandigheden.

2.3. Financiële vaste activa

De aandelen en deelbewijzen die de onderneming als participatie aanhoudt, worden geactiveerd aan hun aanschaffingswaarde. De schuldvorderingen die onder deze rubriek geboekt staan, worden opgenomen aan nominale waarde.

Op balansdatum wordt jaarlijks de financiële vaste activa beoordeeld. Ingeval van een duurzame minderwaarde of ontwaarding of indien er voor het geheel of een gedeelte van de vordering onzekerheid ontstaat omtrent de terugbetaling, wordt een waardevermindering geboekt. De hoogte van de waardevermindering wordt voorgesteld door het directiecomité en ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

2.4. Voorraden

Onroerende goederen bestemd voor de verkoop bestaan uit gronden en panden waarvan wordt verwacht dat ze, in voorkomend geval na renovatie, binnen een termijn van 5 jaar worden verkocht. De waardering van de voorraad van onroerende goederen bestemd voor de verkoop wordt bepaald op basis van de vervaardigingsprijs, m.a.w. de aankoop van gronden en panden inclusief de bijkomende productiekosten per pand.

Bij de waardering van de voorraden wordt gebruikt gemaakt van de zogenaamde 'completed contract method', zoals opgenomen in IASC Standaard nr. 11.

D.w.z. dat de eventuele winst pas wordt geboekt na de volledige uitvoering van de bestelling (voorzichtigheidsbeginsel).

Aangezien er wordt van uitgegaan dat bij de realisatie van de meeste projecten een minderwaarde zal worden gerealiseerd, wordt in overeenstemming met de boekhoudwetgeving, op balansdatum een waardevermindering ten belope van het te verwachten verlies opgenomen. Dit wordt op balansdatum individueel per niet gerealiseerd pand bepaald. In de gevallen waar er onvoldoende concrete gegevens zijn om de minderwaarde per pand vast te stellen wordt voorzichtigheidshalve een waardevermindering van 25% geboekt.

Deze minderwaarde wordt evenwel niet als kost opgenomen in de resultatenrekening, maar wordt verrekend op de vooruitbetaalde subsidies (rubriek 460), in de mate dat de te verwachten minderwaarden worden gedekt door subsidies vanwege het Stedenfonds, Federaal Grootstedenbeleid, e.a....

Bij de realisatie van de panden wordt de aangelegde waardevermindering in de rubriek 460 teruggenomen, en wordt, in de mate dat eventuele verliezen worden gedekt door subsidies, de subsidie overgeboekt van de rubriek 460 naar de rubriek 74.

2.5. Vorderingen op lange of korte termijn

De vorderingen worden opgenomen aan nominale waarde. De vorderingen met een contractuele looptijd van meer dan één jaar worden onder de vorderingen van meer dan één jaar opgenomen. Het gedeelte dat binnen het jaar invorderbaar is, worden onder vorderingen op hoogstens één jaar opgenomen.

De vorderingen in het kader van de stedelijke en bovenlokale subsidies (stad Antwerpen, Stedenfonds, Federaal Grootstedenbeleid, Doelstelling 2, Urban II, ...) m.b.t. werkingkosten worden slechts opgenomen ten belope van het bedrag dat op de balansdatum effectief verworven is, d.i. in de meeste gevallen het bedrag van de verantwoorde kosten, verminderd met de door de subsidiërende overheid verworpen uitgaven.

Investeringssteun en werkingssubsidies die overdraagbaar zijn naar de volgende boekjaren worden evenwel opgenomen ten belope van het contractueel overeengekomen bedrag m.b.t. het afgesloten boekjaar.

2.6. Beschikbare waarden

De geldbeleggingen en liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Eventuele waardeverminderingen worden bepaald op een individuele basis. Meerwaarden op beleggingsproducten worden pas in resultaat genomen bij realisatie. Potentiële minwaarden worden geboekt als ze als significatieve en duurzame waardevermindering kunnen beschouwd worden.

2.7. Overlopende rekeningen

De maatstaf voor kosten of opbrengsten die pro rata opgenomen worden op de balans en resultatenrekening bedraagt 250 €, dit om een juiste toewijzing (cut-off) van kosten en opbrengsten aan het boekjaar waarop zij betrekking hebben mogelijk te maken.

Werkingsubsidies die overdraagbaar zijn naar de volgende boekjaren worden op het passief opgenomen onder de rubriek 'over te dragen opbrengsten'.

2.8. Wettelijke reserve

De wettelijke reserve wordt gevormd door jaarlijks minstens een twintigste van de winst van het boekjaar toe te wijzen tot het reservefonds 10% van het maatschappelijk kapitaal bereikt. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 34bis van de statuten van het autonoom gemeentebedrijf AG VESPA.

2.9. Voorzieningen

Voorzieningen worden, in voorkomend geval, gevormd met het oog op:

- a) de verplichtingen die op de vennootschap rusten inzake rust- en overlevingspensioenen, bruggpensioenen en andere gelijkaardige pensioenen of renten;
- b) de kosten van grote herstellings- of onderhoudswerken;
- c) de verlies- of kostenrisico's die voor vennootschap voortvloeien uit persoonlijke of zakelijke zekerheden, verstrekt tot waarborg van schulden of verbintenissen van derden, uit verbintenissen tot aan- of verkoop van vaste activa, uit de uitvoering van gedane of ontvangen bestellingen, uit termijnposities of overeenkomsten in deviezen, termijnposities of overeenkomsten op goederen, uit technische waarborgen verbonden aan reeds door de vennootschap verrichte verkopen of diensten, uit hangende geschillen.

De voorzieningen voor risico's en kosten beogen naar hun aard duidelijk omschreven verliezen of kosten te dekken die op balansdatum waarschijnlijk of zeker zijn, doch waarvan het bedrag niet vaststaat.

2.10. Schulden op lange of korte termijn

De schulden worden opgenomen aan nominale waarde. De verplichtingen met een contractuele looptijd van meer dan één jaar worden onder de schulden op meer dan één jaar opgenomen. Het gedeelte dat binnen het jaar verschuldigd is, wordt opgenomen onder de schulden op hoogstens één jaar.

Investeringsubsidies in het kader van het grond- en pandenbeleid die contractueel in resultaat kunnen worden genomen ten belope van de geleden verliezen op de gerealiseerde panden, worden in afwachting van de toerekening aan de verliezen opgenomen onder het passief onder de rubriek 'ontvangen vooruitbetalingen'.

PASSIVA

Eigen Vermogen

10		171,299
	<p>Het kapitaal van AG VESPA verhoogde in 2016 met 11,50 miljoen euro bestemd om de investeringen in Blue Gate Antwerp te financieren. Hiervan is 8 miljoen nog niet volstort. Anderzijds werd het kapitaal met 0,33 miljoen verminderd door de teruggave van de Van Notenstraat aan de stad, in 2010 ingebracht als financieel patrimonium.</p> <p>De wettelijke reserves werden eind 2016 aangevuld tot 7,11 miljoen euro, hetzij 4,3% van het kapitaal.</p> <p>In 2016 werd een dividend van 2,715 miljoen aan de stad uitgekeerd.</p> <p>Het overblijvend deel van het gerealiseerde resultaat bevindt zich in het overgedragen resultaat : 6,39 mio euro eind 2016.</p>	

Verplichtingen

11	Voorzieningen	42,09
	<p>In 2012 werd een aanvang genomen met de aanleg van het openbaar domein en de sanering van het Cadixproject. Voor de verdere afwerking hiervan werd eind 2016 nog een bedrag van 42,09 miljoen voorzien, inclusief de heraanleg van de Kempische en de Asiabrug.</p>	
12	Financiële schulden	86,59
	<p>Het gedeelte van het financieel patrimonium dat niet of slechts op lange termijn verkoopbaar is, werd door AG VESPA van de stad overgekocht aan marktwaarde. Hiervoor bekwam de stad een vordering op AG VESPA onder de vorm van een achtergestelde lening, met variabele intresten en kapitaalsaflossing. Het saldo eind 2016 bedraagt 77,05 miljoen euro.</p> <p>In 2009 ging AG VESPA bij ING een investeringskrediet aan ter waarde van 4 miljoen euro voor de verwerving van de eerste terreinen en panden van Nieuw Zurenborg. De looptijd van de lening werd in 2015 verlengd tot 2020.</p>	
13	Overige schulden >1jaar	9,82
	<p>In 2009 kocht AG VESPA van de stad de gronden en gebouwen van het project Militair Hospitaal, in totaal voor 8,94 miljoen euro. De verworven opbrengsten op deze vastgoedoperatie komen eveneens ten goede aan de stad. Dit verhoogt de schuld met 0,88 miljoen euro tot 9,82 miljoen.</p>	
14	Ontvangen vooruitbetalingen	66,42
	<p>Sinds de opstart van AG VESPA werden vanuit de subsidiekanalen Stedenfonds en Federaal Grootstedenbeleid toelagen vastgelegd om de investeringen van het grond- en pandenbeleid te financieren. Bij AG VESPA worden deze vastleggingen ingeschreven als te ontvangen op de actiefzijde van de balans (zie onder toelichting 7) maar anderzijds als een schuld omdat de subsidie pas verworven is wanneer ze daadwerkelijk wordt aangewend voor het dekken van de kosten en de verliezen van het grond- en pandenbeleid. Deze schuld daalt als de fondsen worden aangewend voor de renovatie van panden, maar verhoogt terug als een pand wordt verkocht. De netto schuld vermindert dus met het gerealiseerde verlies op verkochte panden. Eind 2016 bedraagt de potentiële schuld 60,61 miljoen euro. De tegenwaarde vinden we op de actiefzijde van de balans onder overige vorderingen voor het nog niet opgevraagde gedeelte van de toegewezen subsidies, in voorraad G&P voor het reeds aangewende deel van de subsidies en als liquide middelen in afwachting van aanwending of heraanwending in G&P projecten.</p> <p>AG VESPA ontving ook 5,81 miljoen euro voorschotten op verkoop van eigendommen.</p>	
15	Handelsschulden	5,97
	<p>De handelsschulden zijn de nog openstaande facturen voor 2,73 miljoen euro en de nog te ontvangen facturen voor 3,02 miljoen euro van leveranciers voor uitgevoerde werken en diensten. Er zijn ook klanten met een creditsaldo voor 0,22 miljoen euro.</p>	
16	Overige schulden	5,82
	<p>Deze schulden omvatten voor 2,72 miljoen euro uit te keren dividenden, en voor 2,12 miljoen euro met de stad af te rekenen bedragen voor verkopen en verhuringen ; voor 0,64 miljoen euro aan derden door te storten subsidies en voor 0,34 miljoen euro ontvangen waarborgen voor huren.</p>	

Verplichtingen buiten balans

Aandeelhouderschap NV Handelssbeurs

Naast de aandelen ter waarde van 1 miljoen euro, verstrekt AG VESPA een lening van 2,26 miljoen euro aan de NV Handelsbeurs die op deze site een kwalitatief hoogstaande horeca accommodatie ontwikkelt. De NV heeft voor de realisatie van het project een bankfinanciering ter hoogte van 37 miljoen afgesloten. Mede in het kader van deze lening werden er onder de aandeelhouders een aantal afspraken vastgelegd :

- om de stabiliteit van het aandeelhouderschap te garanderen verbinden de aandeelhouders er zich toe hun aandelen niet te vervreemden tot 31/1/2024
- de schuldvordering van de aandeelhouders is achtergesteld ten aanzien van de bank
- de aandeelhouders zullen voldoende liquiditeiten ter beschikking stellen om een eventuele overcost te voldoen en om de verbintenissen tegenover de bank na te komen

RESULTAAT		in miljoenen euro
Omzet inclusief voor stad Antwerpen		
17	Verkoopopbrengsten voor stad Antwerpen In 2016 genereerde AG VESPA 12,34 miljoen euro verkoopopbrengsten voor rekening van de stad Antwerpen waaronder de verkopen Mathilde Schroyens, Dennehuis, bibliotheek Zwarte Arend, Van Immerseelstraat aan Kairos en de Blokwegvelden.	12,34
<i>Relatie met stad Antwerpen : In totaal droeg AG VESPA in 2016 17,43 miljoen euro bij aan de stadsbegroting : naast de verkoopopbrengsten van stadspatrimonium voor 12,34 miljoen euro ontving de stad voor 2016 nog 1,22 miljoen netto intresten, 2,78 miljoen aflossing achtergestelde lening en 1,09 miljoen dividenden</i>		
Bedrijfsopbrengsten AG VESPA		
18	Verkoop en verhuur eigendommen Met de verkoop en verhuur van het patrimonium realiseerde AG VESPA 32,4 miljoen euro opbrengsten. 6,24 miljoen euro zijn opbrengsten uit de verkoop en verhuur van gerenoveerde en nieuwbouw woningen uit het Grond & Panden beleid; 10,94 miljoen euro uit verkoop van VESPA's Financieel Patrimonium, waarvan 5,35 voor Kievit II De verkoop van Politiepatrimonium in de Paleisstraat bracht 0,73 miljoen euro op. De huuropbrengsten zijn voor 6,35 miljoen vergoedingen uit eigen patrimonium, en voor 0,21 miljoen compenserende inkomsten uit niet-financieel patrimonium. De huur uit Politiepatrimonium bedroeg 4,37 miljoen euro. Sinds 2010 is AG VESPA leasingnemer en verhuurder van het MAS; de huuropbrengsten voor 2016 bedragen 3,51 miljoen euro.	32,36
19	Omzet bouw- en stadsprojecten en onderhoud AG VESPA realiseert bouwprojecten in opdracht van verschillende publieke klanten zoals Kinderdagverblijven, Stedelijk Onderwijs, Brandweer, De kosten van uitvoering en begeleiding worden in functie van de vooruitgang van de werken aan de klanten gefactureerd. In 2016 bedroeg de omzet van deze projecten 15,3 miljoen euro. De voornaamste bijdragen zijn voor de Topsportschool (3,7 mio euro), de Berenschool (4,9 mio euro), de Buurtsporthal IGLO (2,4 mio euro) en de Kindercampus (0,7 mio euro), De doorgefactureerde stadsprojecten totaliseren in 2016 7,4 mio euro, waarvan de belangrijkste Spoor Oost (2,5 mio euro) , Kop Spoor Noord (0,9 mio euro), ZNA (1,6 mio euro) en aanleg Kievit (0,8 mio euro) Deze post omvat verder voor 1,0 miljoen euro specifiek doorgerekende kosten voor gevraagde werken voor Politiegebouwen in het bijzonder de inrichting van de Noorderlaan als tijdelijk mastergebouw, en tenslotte 0,7 mio euro aan doorgerekende kosten met betrekking tot het financieel patrimonium (Blue Gate, Cadix, saneringskost MHA, begeleidingskost Slachthuis en omgeving).	24,41
20	Subsidies De verkregen subsidies werden voor 4,03 miljoen euro aangewend om het verlies op de verkopen en de werkingskosten van het Grond en Panden beleid te dekken. Om de werking van de Stadsprojecten mee te dragen ontving AG VESPA werkingstoelagen voor 0,97 mio euro. Voor de aanleg van de Cadixwijk kreeg AG VESPA een toelage van 2,33 mio euro.	7,33
21	Geproduceerde vaste activa De kosten gemaakt voor het pand in de Druivenstraat, dat aan het vast actief van AG VESPA werd toegevoegd, wordt in 2016 in de bedrijfsopbrengsten	0,09
22	Overige bedrijfsinkomsten De overige bedrijfsinkomsten zijn samengesteld uit de facturatie van gemeenschappelijke kosten en onroerende voorheffing aan de huurders van panden.	1,64
Bedrijfskosten		
23	Onderaannemingen, Erelonen en diensten voor bouwprojecten en onderhoud Voor de ontwikkeling van de verschillende bouwprojecten (grond en panden beleid, kinderdagverblijven, scholen, ...) en voor de stadsprojecten (Spoor Oost, Rijnkaai, ...) wordt beroep gedaan op architecten, aannemers en alle met de bouw verbonden beroepen. De belangrijkste bouwkosten zijn voor Grond en Panden 8,0 miljoen euro, Topsportschool 3,7 miljoen euro, Bereschool 4,9 miljoen euro, Spoor Oost en ZNA 2,5 miljoen euro, Buurtsporthal 2,4 miljoen euro, Politiepatrimonium 2,3 miljoen euro, Cadix 1,4 miljoen euro, ... Deze post omvat ook de in leaseneming van het MAS : in 2016 3,5 mio euro.	-44,04
24	Aankoopkosten panden en terreinen (bestemd voor verkoop) In het kader van het grond en pandenbeleid (1,8 mio) en van specifieke bouwprojecten of ontwikkelingsprojecten zoals Spoor Oost (5,4 mio) Cadix (2,4 mio) MHA (0,9 mio) Nieuw Zurenborg (0,2 mio), realiseerde AG VESPA in 2016 voor 10,7 miljoen	-10,67
25	Wijziging in de voorraad Van de hierboven gemaakte kosten van onderaannemingen en aankopen werd 27,08 miljoen euro aan de voorraad toegevoegd. De voorraad verminderde anderzijds met 17,39 miljoen euro, de voorraadwaarde van de verkochte gebouwen.	9,69
26	Diensten en Diverse goederen Deze kosten hebben betrekking op de algemene werking van AG VESPA; zij omvatten onder andere de huur en de onderhoudskosten van de kantoren, erelonen van externe consultants, verzekeringskosten, gedetacheerden ... maar ook de kosten voor onderhoud van het eigen financieel en politiepatrimonium in zoverre deze niet als investering werden geboekt.	-3,61
27	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen Het personeelsbestand op 31 december 2016 bestaat uit 92,9 voltijdsequivalenten. Het gemiddeld aantal voltijdsequivalenten tewerkgesteld in de loop van het jaar steeg in 2016 naar 88,6 tegen 85,7 in 2015.	-7,58
28	Waardeverminderingen op voorraden en klanten De waardevermindering op panden van G&P in voorraad die het mogelijke verlies bij verkoop van deze panden anticipeert werd met 0,85 miljoen euro verhoogd. Deze waardevermindering wordt volledig gedekt door de bekomen subsidies. De totale waardevermindering op de voorraad bedraagt eind 2016 7,36 miljoen euro (zie ook toelichting 5). De voorziening voor dubieuze klanten werd met 0,17 miljoen euro afgebouwd.	-0,68
29	Andere bedrijfskosten Deze kosten zijn voornamelijk de door te factureren gemeenschappelijke kosten op verhuringen (zie toelichting 23), alsook de kosten van onroerende voorheffing op het patrimonium.	-1,46

Financieel resultaat		-1,33
30	Financiële opbrengsten en kosten De opbrengsten zijn intresten uit specifieke spaarrekeningen, termijnbeleggingen en obligatiefondsen. De overige financiële opbrengsten komen uit aangerekende verwijlrenten of intresten op gespreide betalingen. De financiële kosten op schulden (zie toelichting 12) zijn in hoofdzaak de intrestkosten op de achtergestelde lening met stad Antwerpen voor de aangekochte panden financieel patrimonium en in mindere mate op de lening van 4 miljoen euro voor de financiering van Nieuw Zurenborg .	
Uitzonderlijk resultaat		-
31	In 2016 werden er geen uitzonderlijke resultaten geboekt	
Netto resultaat		3,18
32	Omwille van diverse aftrekbare kosten is de belasting op het resultaat beperkt tot 0,08 miljoen euro. Er rest bijgevolg een Netto Resultaat van 3,18 miljoen euro Dit resultaat wordt voor 5%, 158 989 euro toegewezen aan de wettelijke reserves Aan de stad wordt een dividend van 2 715 000 euro toegewezen. Het saldo van 305 801 euro wordt toegevoegd aan de overgedragen winst.	

VERHOUDING MET DE STAD

Afrekening met stad Antwerpen 17,43

In overeenstemming met de besluiten rond de overdracht van het financieel patrimonium en de samenwerkingsovereenkomst tussen AG VESPA en de Stad Antwerpen is de totale betaling van AG VESPA aan de stad Antwerpen voor 2016 als volgt samengesteld :

Verkopen van stadspatrimonium voor rekening van de stad , doorgestort aan de stad :		3.283.119
Doorstorting engagement 2016		4.500.000
Afrekening netto intresten 2016 van achtergestelde lening, na afhouding 27% RV	1.215.662	
Dividenden 2015 betaald in 2016	500.000	
Aflossing van kapitaal op achtergestelde lening	2.784.338	
Specifieke verkopen betaald aan de stad		9.054.745
Mathilde Schroyens	9.054.745	
Dividenden extra		595.000
Totale bijdrage AG VESPA in stadsbegroting 2016		17.432.864

	Stads en VESPA patrimonium	Stads projecten	Bouw projecten	Politie patrimonium	Grond & Panden	
Omzet inclusief voor stad Antwerpen verkoopopbrengsten voor stad Antwerpen	37.615.399 12.337.864					
Opbrengsten AG VESPA	25.277.535	8.368.191	15.369.514	6.500.710	10.296.041	
Verkoop	10.935.637			730.000	6.241.065	
Verhuur	6.567.670			4.372.817		
Verhuur MAS	3.507.980					
Geproduceerde vaste activa	91.000					
Omzet stadsprojecten en onderhoud		7.391.185	15.367.360	995.680		
Subsidies		971.571			4.024.078	
Overige bedrijfsinkomsten	4.070.125	5.435	2.154	392.987	30.898	
Financiële Opbrengsten	105.123			9.226		
Kosten	-19.924.045	-9.008.553	-15.912.803	-6.004.520	-10.297.174	
Onderaannemingen/aankopen/voorw	-12.644.167	-7.354.127	-14.754.237	-2.259.089	-8.009.049	
Diensten en diverse goederen	-1.583.643	-377.957	-229.919	-1.237.902	-171.296	
Personeelskosten	-3.082.348	-1.252.986	-911.867	-1.328.953	-1.004.140	
Afschrijvingen/Waardeverminderingen	-1.668.434	-19.354	-13.795	-780.328	-1.072.302	
Andere bedrijfskosten	-902.889	-481	-384	-393.933	-37.396	
Financiële Kosten	-42.564	-3.649	-2.601	-4.314	-2.992	
Saldo per afdeling	5.353.491	-640.363	-543.289	496.190	-1.134	
Totaal der afdelingen						4.664.896
Diverse opbrengsten en kosten buiten afdelingen						-19.988
Financieel resultaat						-1.385.951
Belastingen						-79.165
NETTO RESULTAAT						3.179.791

ANALYTISCH RESULTAAT

in miljoenen euro

Stads- en VESPA patrimonium **5,35**

De belangrijkste recurrente inkomsten voor AG VESPA worden gegenereerd uit de huuropbrengsten van het eigen financieel patrimonium 6,35 mio euro aangevuld met een resterend deel huren uit niet financieel patrimonium 0,21 mio euro.

De verkochte panden en gronden (10,94 mio euro), leverden een meeropbrengst van 2,00 miljoen euro waarvan het grootste deel uit de verkoop van de projectgrond Kievit II. Voor de ontwikkeling van het openbaar domein in de Cadixwijk ontving AG VESPA een eenmalige subsidie van 2,33 miljoen euro.

De in leasening van het MAS en de doorverhuur aan concessienemers en aan de vzw gebeurt zonder marge.

De overige inkomsten zijn de doorrekening van de overige kosten aan de huurders.

Na het in rekening brengen van de onderhoudskosten, de personeelskosten en de afschrijvingen blijft er een positief resultaat van 5,35 miljoen euro, dat moet dienen voor de investeringen in de eigen projecten en om de werking van de andere afdelingen mee te financieren alsmede voor de dividenduitkering.

Stadsprojecten **-0,64**

Het betreft de voorbereiding, ontwikkeling en opvolging van stadprojecten zoals Spoor Oost, Kop Spoor Noord, aanleg openbaar domein Kievit II, ...

De kosten voor projectuitvoering worden terugbetaald via facturatie aan de stad, de partner of met subsidietoelage.

De kosten voor projectbegeleiding worden deels door de stad gesubsidieerd en in sommige gevallen aan privé partners gefactureerd.

De niet terugbetaalde begeleidingskosten dienen met eigen middelen te worden gefinancierd.

Bouwprojecten **-0,54**

Deze activiteit bestaat uit de begeleiding (voorbereiding, ontwikkeling, opvolging) van een aantal bouwprojecten in opdracht van stedelijke diensten. Onder de actuele projecten vinden we onder meer kinderdagverblijven, scholen, brandweerkazernes, ... De begeleidingskost van deze projecten en de uitvoeringskosten worden aan de opdrachtgever doorgerekend. Een aantal coördinerende en voorbereidende kosten blijven ten laste van AG VESPA.

In 2016 was het nettoresultaat van deze activiteit -0,54 miljoen euro.

Politiepatrimonium **0,50**

Sinds 2010 is AG VESPA eigenaar van het politiepatrimonium van de Lokale Politie Antwerpen. Op vraag van de LPA, in overeenstemming met het uitgewerkte masterplan, bouwt, huurt, koopt en onderhoudt AG VESPA de gewenste gebouwen. De gebouwen worden vervolgens aan de politie verhuurd. In 2016 werd 4,37 miljoen euro huur gefactureerd. De kosten voor de gebouwen totaliseerden 3,46 miljoen euro waarvan 2,47 miljoen in investeringen werd geboekt die via afschrijvingen gespreid in het resultaat worden opgenomen. Het netto boekhoudkundig resultaat van de activiteit is +0,50 miljoen euro.

Grond- en Pandenbeleid **0,00**

Deze activiteit omvat het krottenbeleid. Verwaarloosde panden worden aangekocht om ze te renoveren en nadien terug op de private woningmarkt aan te bieden. De investeringen gebeuren met middelen van het Stedenfonds en het Federaal Groot Steden Beleid. De middelen die bekomen worden bij verkoop van de panden worden opnieuw geïnvesteerd in aankoop en renovatie van krotten.

In 2016 realiseerde deze activiteit een omzet van 5,99 miljoen euro met de verkoop van panden. De verliezen op deze verkopen alsook de werking van de afdeling worden volledig gedekt door subsidies.

Resultaat buiten de activiteiten **-1,49****Financieel resultaat**

Het financieel resultaat wordt enerzijds gegenereerd door de inkomsten uit de thesauriemiddelen van de verschillende activiteiten : de reserves uit het grond en pandenbeleid, de beschikbare middelen uit het politiepatrimonium, en het financieel patrimonium (Cadix, ...) : + 0,28 miljoen euro.

Anderzijds draagt AG VESPA de interestlast van de achtergestelde lening bekomen van de stad Antwerpen voor de aankoop van het financieel patrimonium : -1,67 miljoen euro

Belastingen

Omwille van diverse aftrekbare kosten is de belasting op het resultaat beperkt tot 0,08 miljoen euro

Netto Resultaat **3,18**

AG VESPA BUDGET 2016 vs RESULT 2016

RESULTATENREKENING per ACTIVITEIT

	Stads- en VESPA patrimonium		Stadsprojecten		Bouwprojecten		Politiepatrimonium		Grond & Panden	
	B2016	R2016	B2016	R2016	B2016	R2016	B2016	R2016	B2016	R2016
Verhuur en verkoop eigendommen	27.616.034	21.011.287					5.031.501	5.102.817	8.384.569	6.241.065
Omzet bouwprojecten en onderhoud	1.829.728	644.591	5.447.292	7.391.185	23.081.202	15.367.360	100.000	995.680		8.069
Geproduceerde vaste activa		91.000						0		
Recuperatie onkosten	636.854	1.095.911	25.195	5.433		2.153	400.000	392.987	16.000	22.827
Subsidies	469.120	2.329.623	698.397	971.571		0		0	4.768.142	4.024.078
Financiële Opbrengsten		105.123		1		1		9.226		1
Totaal Opbrengsten	30.551.736	25.277.535	6.170.884	8.368.191	23.081.202	15.369.514	5.531.501	6.500.710	13.168.711	10.296.041
Onderaannemingen/aankopen/voorr	16.458.632	12.644.167	5.447.292	7.354.127	22.550.305	14.754.237	1.903.301	2.259.089	11.766.692	8.009.049
Diensten en diverse goederen	1.532.006	1.583.643	443.375	377.957	166.049	229.919	1.437.550	1.237.902	158.177	171.296
Personeelskosten	3.080.504	3.082.348	1.157.673	1.252.986	880.845	911.867	1.178.286	1.328.953	957.577	1.004.140
Afschrijvingen/Waardeverminderinge	1.948.368	1.668.434	26.481	19.354	18.872	13.795	814.242	780.328	162.954	1.072.302
Financiële Kosten	30.000	42.564		3.649		2.601		4.314		2.992
Andere bedrijfskosten	937.290	902.889	160	481	114	384	400.157	393.933	16.132	37.396
Totaal Kosten	23.986.801	19.924.045	7.074.981	9.008.553	23.616.185 0	15.912.803	5.733.537	6.004.520	13.061.532	10.297.174
Saldo per kostenplaats	6.564.935	5.353.491	-904.097	-640.363	-534.983	-543.289	-202.036	496.190	107.179	-1.134
diverse opbrengsten en kosten buiten afdelingen									-214.126	-19.988
Totaal der kostenplaatsen									4.816.873	4.644.907
intresten									148.500	279.340
bedrijfsbelastingen									-37.500	-79.165
RESULTAAT vóór intresten op achtergestelde lening									4.927.873	4.845.081
Intresten op achtergestelde lening									-1.911.938	-1.665.290
NETTO RESULTAAT									3.015.935	3.179.791