

---

**AG VESPA**

---

---

**JAARREKENING 2015**

---

**AG VESPA****BALANS**

<b>ACTIVA</b>			<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
in euro	toelichting				
<b>Vaste Activa</b>			<b>145.211.661</b>	<b>141.962.878</b>	<b>140.439.668</b>
Immateriële activa	1		36.225	74.651	114.517
Materiële vaste activa	2		142.128.862	140.391.652	138.828.576
Financiële vaste activa	3		3.046.575	1.496.575	1.496.575
<b>Vlottende Activa</b>			<b>235.144.685</b>	<b>215.140.008</b>	<b>230.540.774</b>
Vorderingen op meer dan 1 jaar	4		1.527.675	500.000	2.778.862
Vorraden	5		117.591.605	117.336.636	114.951.387
Handelsvorderingen	6		42.242.062	9.951.232	14.183.273
Overige vorderingen	7		2.206.090	6.099.073	2.537.617
Thesaurie	8		71.457.620	80.534.304	94.901.234
Over te dragen kosten	9		119.634	718.763	1.188.401
<b>Totaal Activa</b>			<b>380.356.347</b>	<b>357.102.886</b>	<b>370.980.441</b>
<b>PASSIVA</b>					
in euro	toelichting		<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Eigen Vermogen</b>			<b>167.664.223</b>	<b>151.900.207</b>	<b>158.609.040</b>
Kapitaal	10		153.376.686	138.987.655	144.987.655
Reserves	10		14.287.537	12.912.552	13.621.385
<b>Verplichtingen</b>			<b>212.692.124</b>	<b>205.202.679</b>	<b>212.371.402</b>
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	11		39.317.657	33.644.549	34.849.092
Financiële schulden	12		86.585.504	87.205.057	88.865.539
Overige schulden op meer dan 1 jaar	13		8.944.827	8.944.827	9.025.426
Ontvangen vooruitbetalingen	14		65.875.443	64.227.860	65.257.103
Handelsschulden	15		4.359.104	5.954.820	5.063.338
Schulden mbt belastingen en bezoldigingen			1.254.141	1.937.448	1.493.714
Overige schulden	16		5.265.642	3.012.066	7.773.025
Overlopende rekeningen			1.089.806	276.054	44.165
<b>Totaal Passiva</b>			<b>380.356.347</b>	<b>357.102.886</b>	<b>370.980.441</b>

	toelichting	2015	2014	2013
<b>Omzet inclusief voor stad Antwerpen</b>		<b>88.035.980</b>	<b>66.985.705</b>	<b>71.255.435</b>
verkoopopbrengsten voor stad Antwerpen	17	2.961.080	17.342.651	7.486.245
<b>Bedrijfsopbrengsten AG VESPA</b>		<b>85.074.900</b>	<b>49.643.054</b>	<b>63.769.191</b>
Verhuur en verkoop Vespa eigendommen	18	51.788.927	28.554.995	42.450.688
Omzet bouw- en stadsprojecten	20	25.914.503	14.367.673	12.362.654
Subsidies	21	4.533.555	5.242.966	4.064.794
Geproduceerde Vaste Activa	22	1.031.039	0	1.260.000
Overige bedrijfsinkomsten	23	1.806.877	1.477.421	3.631.054
<b>Bedrijfskosten</b>		<b>-81.313.220</b>	<b>-47.686.802</b>	<b>-56.685.488</b>
Onderaannemingen	24	-40.284.861	-28.016.491	-19.478.103
Erelonen en diensten voor bouwprojecten en onderhoud	24	-3.726.267	-4.078.053	-5.846.151
Aankoop panden en terreinen	25	-2.470.398	-5.393.589	-1.282.901
Wijziging in de voorraad	26	-18.120.515	5.021.980	-14.725.171
Diensten en Diverse goederen	27	-3.749.264	-3.233.247	-3.132.898
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	28	-6.910.366	-6.081.257	-5.882.406
Afschrijvingen op vaste activa		-3.413.567	-2.632.650	-2.626.962
Waardeverminderingen op voorraden en klanten	29	-295.192	-1.547.381	24.957
Voorzieningen voor risico's en kosten				
Andere bedrijfskosten	30	-2.342.789	-1.726.113	-3.735.853
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>3.761.680</b>	<b>1.956.252</b>	<b>7.083.702</b>
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-1.291.083</b>	<b>-1.528.147</b>	<b>-1.386.809</b>
Opbrengsten uit vlottende activa	31	416.056	1.022.822	1.034.999
Andere financiële opbrengsten	31	51.531	252.999	261.790
Kosten van schulden	31	-1.752.922	-2.801.040	-2.671.705
Andere financiële kosten	31	-5.747	-2.929	-11.893
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>		<b>2.470.597</b>	<b>428.105</b>	<b>5.696.893</b>
Uitzonderlijke kosten en opbrengsten	32	0	0	0
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>2.470.597</b>	<b>428.105</b>	<b>5.696.893</b>
Belasting op het resultaat	33	-612	-11.938	220.538
<b>Netto Resultaat</b>	<b>33</b>	<b>2.469.985</b>	<b>416.167</b>	<b>5.917.431</b>

# 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 voorzichtige 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 vaste 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'.

**ACTIVA**

in miljoenen euro

**Vaste Activa**

1	Immateriële activa									0,04
	De immateriële vaste activa omvatten software licenties en ontwikkelingen. Deze activa worden afgeschreven over 5 jaar (-0.04 milj euro in 2015)									
2	Materiële vaste activa									142,13
	Dit zijn de eigendommen, materialen en uitrustingen die voor langere termijn binnen de onderneming worden aangewend voor de bedrijfsvoering. Panden die niet langer voor verhuur bestemd zijn en te koop worden aangeboden worden naar de voorraad getransfereerd (Kruishofstraat, gronden Slachthuislaan, De Wittestraat, Veltwijcklaan, Berkenrodelaan ..) Nieuwe aankopen zijn Terlindenhofstraat, Falconplein grond, Overwinningstraat De belangrijkste investeringen in bestaande gebouwen zijn de verbouwingen voor de Start Up Lange Gasthuisstraat en het politiepatrimonium, Vaste activa in aanbouw zijn Turnhoutsebaan, Oudaan, Leysstraat .. voornamelijk bestemd voor verhuur. Gebouwen worden afgeschreven op 25, 33 of 50 jaar naargelang het gebruik van het gebouw; meubilair op 10 jaar, materiaal op 4 jaar en hardware op 3 jaar.									
	<b>Materiële Vaste Activa</b>	<b>Aanschafwaarde</b>				<b>Afschrijvingen</b>				<b>Rest</b>
		<b>01/01</b>	<b>+</b>	<b>-</b>	<b>31/12</b>	<b>01/01</b>	<b>+</b>	<b>-</b>	<b>31/12</b>	<b>31/12</b>
	<b>Gronden en Gebouwen</b>	123,588	4,468	3,713	124,343	8,804	2,682	0,264	11,222	<b>113,120</b>
	<b>Kantooruitrusting</b>	0,646	0,038	0,058	0,625	0,459	0,104	0,058	0,505	<b>0,120</b>
	<b>Meubilair en Rollend materiaal</b>	0,130	0,048	0,019	0,159	0,075	0,019	0,019	0,075	<b>0,083</b>
	<b>Erfpacht</b>	23,417	1,926	0,140	25,203	2,244	0,556	0,014	2,786	<b>22,417</b>
	<b>Overige MVA</b>	0,925	1,040	1,000	0,965	0,558	0,014	-	0,573	<b>0,392</b>
	<b>Vaste Activa in aanbouw</b>	3,828	5,086	2,918	5,996	-	-	-	-	<b>5,996</b>
	<b>Totaal MVA</b>	152,533	12,605	7,847	157,290	12,141	3,375	0,355	15,161	<b>142,129</b>
3	Financiële vaste activa									3,05
	Met een inbreng van 0,38 miljoen euro is AG VESPA voor 99,97% aandeelhouder in de NV STADSPROJECTEN. Sinds de fusie in 2010 met de NV Modenatie heeft de NV thans het volledige beheer van het Modenatiegebouw. NV Stadsprojecten beheert anderzijds nog het bouwproject Arboretum, waar nog een laatste autostrandplaats te koop wordt aangeboden. AG VESPA is met 51% van de aandelen ook meerderheidsaandeelhouder in Blue Gate Antwerp (BGA), projectvennootschap in samenwerking met PMV voor de ontwikkeling van de terreinen Petroleum Zuid. De deelneming bedraagt eind 2015 0,54 miljoen euro. AG VESPA leent ook 1,1 miljoen euro aan BGA. In 2015 heeft AG VESPA een erfpacht ter waarde van 1 mio van het pand Katelijnevest 55 ingebracht in de NV MOPRO. In ruil verwerf AG VESPA 100.000 van de 370.000 aandelen in deze onderneming die het Handelsbeursproject uitwerkt. Het saldo 0.03 miljoen euro is een financiële waarborg aan de stad voor de heraanleg van een voetpad na de bouwwerken.									
	<b>Vlottende Activa</b>									
4	Vorderingen op meer dan 1 jaar									1,53
	AG VESPA heeft met de huurder van de groothandelsmarkt een dading met een betalingsplan van de huuropbrengsten. Een deel van deze betaling, 1,03 mio, is voorzien op meer dan een jaar. Aan de NV Stadsprojecten werd in 2010 een thesaurievoorschot van 0,50 miljoen euro toegekend.									
5	Vorraden									117,59
	Op 31.12.2015 bedraagt de voorraad die de bestemming heeft om op korte of middellange termijn te worden verkocht 57,04 miljoen euro voor het financieel patrimonium, De voorraad Grond en Panden van in uitvoering of geplande woonprojecten, heeft een netto inventariswaarde van 16,01 miljoen euro. Dit is de prijs van de initiële aankoop en de kost van de reeds uitgevoerde werken. Op deze voorraad werd een waardevermindering van -6,51 miljoen euro geboekt om rekening te houden met het potentiële verlies op deze projecten bij verkoop. De voorraad Ontwikkeling voor 44,54 miljoen euro bestaat uit volgende gebouwen en terreinen : Eksterlaar, Nieuw Zurenborg, Slachthuislaan, Kwade Velden, de resterende projectgronden Neerland, en het Cadixproject waar rekening gehouden is met de nog aan te leggen voorzieningen van openbaar domein.									
6	Handelsvorderingen									42,24
	De handelsvorderingen zijn voor 8,91 miljoen euro tegoeden uit verhuur en verkoop van panden en doorgerekende bouwkosten. Hiervan zijn 6,72 miljoen te ontvangen van stedelijke partners zoals Stedelijk Onderwijs, Lokale Politie, Kinderopvang en stad Antwerpen. Voor de huurachterstallen ouder dan 1 jaar werd een provisie voor dubieuze debiteuren aangelegd : -0,78 miljoen euro eind 2015. De nog op te stellen facturen voor verkopen bij het verlijden van de akte, voor bouwkosten en voor afrekening van kosten met de stad en met de huurders bedragen in totaal 28,86 miljoen euro, waaronder de verkoop van de projectgrond Cadix A5 voor 18 mio, en de Handelsbeurs voor 3,5 mio. Bij Notaris Berquin heeft AG VESPA een tegoed van 5,25 mio euro als aanbetaling op de aankoop in 2016 van de gronden Spoor Oost									
7	Overige vorderingen									2,21
	De tegoeden van subsidies met betrekking tot het grond- en pandenbeleid bedragen eind 2015 0,71 miljoen euro. De rekening courant met NV STADSPROJECTEN bedraagt 0,49 miljoen euro, zonder het thesaurievoorschot, Het saldo van 1,01 miljoen euro betreft voornamelijk het tegoed van de kopers van de pastorij F Coosemansstraat die AG VESPA verkocht voor rekening van de stad, en terug te vorderen winstbelasting als gevolg van de ingehouden RV op verworven intresten.									
8	Thesaurie									71,46
	De beschikbare thesaurie werd belegd in termijnrekeningen, obligatiefondsen en spaarrekening. De portefeuille is gespreid over verschillende financiële instellingen Belfius, ING, KBC, Recordbank, Nagelmackers, Van Lanschot, bank Delen en Petercam Degroof. De oorsprong en ook de bestemming van deze fondsen is verdeeld over de verschillende activiteiten die binnen AG VESPA gegroepeerd zijn zoals het Grond & Pandenbeleid, het Politiepatrimonium, de projecten op het Eilandje, het onderhoud en de investeringen in het Financieel Patrimonium.									
9	Over te dragen kosten									0,12
	Dit zijn voor 0,075 miljoen euro verworven maar nog te innen intresten met betrekking tot 2015									

**PASSIVA****Eigen Vermogen**

10		167,664
	<p>Het kapitaal van AG VESPA verhoogde in 2015 met 16,77 miljoen euro als gevolg van de inbreng in natura van een aantal stadspanden die aan het financieel patrimonium werden toegevoegd : Generaal Armstrongweg, Zillion, Middelheim, gronden van Strijdoncklaan, Paleisstraat 122-126, ...</p> <p>Anderzijds werden er enkele aanpassingen op de vorige inbrengen van financieel patrimonium geboekt (waarde IPZ gronden, ...) waardoor het kapitaal met 2,38 miljoen verminderde. Eind 2015 staat het kapitaal op 153,38 miljoen euro.</p> <p>De wettelijke reserves werden aangevuld tot 6,95 miljoen euro eind 2015 hetzij 4,5% van het kapitaal.</p> <p>In 2015 werd een dividend van 0,42 miljoen aan de stad uitgekeerd als deel van het jaarlijks engagement.</p> <p>Om aan het engagement 2016 naar de stad te kunnen voldoen voorziet AG VESPA een dividenduitkering van 500 000 euro uit de overgedragen winst. Een bijkomend dividend van 595 000 euro zal als bijdrage aan het transitiefonds van de stad Antwerpen worden gedoteerd.</p> <p>Het overblijvend deel van het gerealiseerde resultaat bevindt zich in het overgedragen resultaat : 6,08 mio euro eind 2015.</p>	

**Verplichtingen**

11	Voorzieningen	39,32
	<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 2015 nog een bedrag van 39,32 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 2015 bedraagt 82,59 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	8,94
	<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.</p>	
14	Ontvangen vooruitbetalingen	65,88
	<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 2015 bedraagt de potentiële schuld 62,53 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&amp;P voor het reeds aangewende deel van de subsidies en als liquide middelen in afwachting van aanwending of heraanwending in G&amp;P projecten.</p> <p>AG VESPA ontving ook 3,35 miljoen euro voorschotten op verkoop van eigendommen.</p>	
15	Handelsschulden	4,36
	<p>De handelsschulden zijn de nog openstaande facturen voor 2,32 miljoen euro en de nog te ontvangen facturen voor 1,97 miljoen euro van leveranciers voor uitgevoerde werken en diensten. Er zijn ook klanten met een creditsaldo voor 0,07 miljoen euro.</p>	
16	Overige schulden	5,27
	<p>Deze schulden omvatten voor 3,19 miljoen euro, deels nog te innen, 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 en 1,1 miljoen euro voorzien dividend.</p>	

RESULTAAT		in miljoenen euro
<b>Omzet inclusief voor stad Antwerpen</b>		
17	Verkoopopbrengsten voor stad Antwerpen In 2015 genereerde AG VESPA 2,96 miljoen euro verkoopopbrengsten voor rekening van de stad Antwerpen waaronder de verkopen van de Prinshoeveweg 21, de bibliotheek Morkhoven, de pastorie aan de Ferdinand Coosemansstraat en de verkoop van de Van Immerseelstraat 23.	2,96
<i>Relatie met stad Antwerpen : In totaal droeg AG VESPA in 2015 7,46 miljoen euro bij aan de stadsbegroting : naast de verkoopopbrengsten van stadspatrimonium voor 2,96 miljoen euro ontving de stad voor 2015 nog 1,29 miljoen netto interesten, 0,42 miljoen dividenden en 2,79 miljoen aflossing achtergestelde lening.</i>		
<b>Bedrijfsopbrengsten AG VESPA</b>		
18	Verkoop en verhuur eigendommen Met de verkoop en verhuur van het patrimonium realiseerde AG VESPA bijna 52 miljoen euro opbrengsten. 5,65 miljoen euro zijn opbrengsten uit de verkoop en verhuur van gerenoveerde en nieuwbouw woningen uit het Grond & Panden beleid; 29,40 miljoen euro uit verkoop van VESPA's Financieel Patrimonium, waarvan 19,34 miljoen Cadixwijk en Militair Hospitaal en 3,5 miljoen voor het project rond de handelsbeurs De verkopen van Politiepatrimonium brachten 3,11 miljoen euro op. De huuropbrengsten zijn voor 5,68 miljoen vergoedingen uit eigen patrimonium, en voor 0,39 miljoen compenserende inkomsten uit niet-financieel patrimonium. De huur uit Politiepatrimonium bedroeg 4,05 miljoen euro. Sinds 2010 is AG VESPA leasingnemer en verhuurder van het MAS; de huuropbrengsten voor 2015 bedragen 3,51 miljoen euro.	51,79
20	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 2015 bedroeg de omzet van deze projecten 18,1 miljoen euro. De voornaamste bijdragen zijn voor de Kindercampus (7,8 mio euro), kinderdagverblijven (1,8 mio euro), de Topsportschool (3,3 mio euro), en de Berenschool (3,2 mio euro). De doorgefactureerde stadsprojecten totaliseren in 2015 5,3 mio euro, waarvan de belangrijkste Spoor Oost (1,8 mio euro) , Rijnkaai (1,3 mio euro) en Kop Spoor Noord (0,9 mio euro) Deze post omvat verder specifiek doorgerekende kosten voor gevraagde werken voor Politiegebouwen (2,3 mio euro) in het bijzonder de inrichting van de Noorderlaan als tijdelijk mastergebouw, en tenslotte 0,2 mio euro aan doorgerekende kosten met betrekking tot het financieel patrimonium (saneringskost MHA, begeleidingskost Slachthuis en omgeving).	25,91
21	Subsidies De verkregen subsidies werden voor 3,3 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 1,13 mio euro. Voor de Blue Gate ondersteuning kreeg AG VESPA een toelage van 0,1 mio euro.	4,53
22	Geproduceerde vaste activa Het Runcvoorthof, dat initieel bestemd was om verkocht te worden, blijft eigendom van AG VESPA en is bestemd om te worden verhuurd. De waarde van dit pand, dat aan het vast actief van AG VESPA wordt toegevoegd, wordt in 2015 in de bedrijfsopbrengsten opgenomen.	1,03
23	Overige bedrijfsinkomsten De overige bedrijfsinkomsten zijn samengesteld uit de facturatie van gemeenschappelijke kosten en onroerende voorheffing aan de huurders van panden.	1,81
<b>Bedrijfskosten</b>		
24	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 7,0 miljoen euro, Kindercampus 7,7 miljoen euro, Topsportschool 3,3 miljoen euro, KDV 1,8 miljoen euro, Bereschool 3,2 miljoen euro, Spoor Oost 1,8 miljoen euro, Rijnkaai 1,3 miljoen euro, Politiepatrimonium 4,6 miljoen euro, Cadix 1,4 miljoen euro, Huis van de Student 0,8 miljoen euro, .. Deze post omvat ook de kost voor de in leasenering van het MAS : in 2015 3,5 mio euro.	-44,01
25	Aankoopkosten panden en terreinen (bestemd voor verkoop) In het kader van het grond en pandenbeleid en van specifieke bouwprojecten of ontwikkelingsprojecten zoals Nieuw Zurenborg, en Kievit II realiseerde AG VESPA in 2015 voor 2,47 miljoen euro aankopen van vervallen en te renoveren panden en projectgronden.	-2,47
26	Wijziging in de voorraad Van de hierboven gemaakte kosten van onderaannemingen en aankopen werd 17,0 miljoen euro aan de voorraad toegevoegd. De voorraad verminderde anderzijds met 35,12 miljoen euro, de voorraadwaarde van de verkochte gebouwen.	-18,12
27	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.	-3,75
28	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen Het personeelsbestand op 31 december 2015 betaalt uit 85 voltijdsequivalenten. Het gemiddeld aantal voltijdsequivalenten tewerkgesteld in de loop van het jaar steeg van 80,5 in 2014 naar 85,7.	-6,91
29	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 0,32 miljoen euro verhoogd. Deze waardevermindering wordt volledig gedekt door de bekomen subsidies. De totale waardevermindering op de voorraad bedraagt eind 2015 6,51 miljoen euro (zie ook toelichting 5). De voorziening voor dubieuze klanten werd met 0,02 miljoen euro afgebouwd.	-0,30
30	Andere bedrijfskosten Deze kosten zijn voornamelijk de door te factureren gemeenschappelijke kosten op verhurings (zie toelichting 23), alsook de kosten van onroerende voorheffing op het patrimonium.	-2,34



<b>Financieel resultaat</b>		<b>-1,29</b>
31	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 van 82,6 miljoen euro 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 .	
<b>Uitzonderlijk resultaat</b>		<b>-</b>
32	In 2015 werden er geen uitzonderlijke resultaten geboekt	
<b>Netto resultaat</b>		<b>2,47</b>
33	Omwille van diverse aftrekbare kosten is de belasting op het resultaat beperkt tot 0,001 miljoen euro. Er rest bijgevolg een Netto Resultaat van 2,47 miljoen euro Dit resultaat wordt voor 5%, 123 499 euro toegewezen aan de wettelijke reserves In het kader van het samenstellen van een transitiefonds om binnen de stad bijkomende projecten te financieren wordt een deel van het resultaat, 595 000 euro, onder de vorm van dividend aan de stad uitgekeerd. Een bijkomend dividend van 500 000 euro wordt aan de stad uitgekeerd om een deel van het jaarlijks engagement van 4 500 000 euro te voldoen, Het saldo van 1 251 486 euro wordt toegevoegd aan de overgedragen winst.	

#### VERHOUDING MET DE STAD

<b>Afrekening met stad Antwerpen</b>	<b>7,46</b>
--------------------------------------	-------------

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 2015 als volgt samengesteld :

Verkopen van stadspatrimonium voor rekening van de stad , doorgestort aan de stad :	1.589.652	
Doorstorting engagement 2015	4.500.000	
Afrekening netto intresten 2015 van achtergestelde lening, na afhouding 25% RV	1.289.559	
Dividenden 2014 betaald in 2015	425.000	
Aflossing van kapitaal op achtergestelde lening	2.785.441	
Specifieke verkopen betaald aan de stad		1.371.428
Van Immerseelstraat - ruil MCB	1.371.428	
<b>Totale bijdrage AG VESPA in stadsbegroting 2015</b>		<b>7.461.080</b>

	Stads en VESPA patrimonium	Stads projecten	Bouw projecten	Politie patrimonium	Grond & Panden
<b>Omzet inclusief voor stad Antwerpen</b> verkoopopbrengsten voor stad Antwerpen	<b>44.102.225</b> 2.961.080				
<b>Opbrengsten AG VESPA</b>	<b>41.141.145</b>	<b>6.501.785</b>	<b>18.059.159</b>	<b>9.907.760</b>	<b>8.991.199</b>
Verkoop	29.394.572			3.107.000	5.649.117
Verhuur	6.071.440			4.054.645	
Verhuur MAS	3.505.377				
Geproduceerde vaste activa	1.031.039				
Omzet stadsprojecten en onderhoud		5.352.228	18.054.349	2.343.224	
Subsidies		1.131.485			3.303.020
Overige bedrijfsinkomsten	1.126.516	18.073	4.810	384.808	39.063
Financiële Opbrengsten	12.202			18.084	
<b>Kosten</b>	<b>-36.508.069</b>	<b>-7.443.932</b>	<b>-18.734.830</b>	<b>-9.156.076</b>	<b>-8.991.199</b>
Onderaannemingen/aankopen/voorrw	-28.817.708	-5.334.431	-17.775.991	-5.131.833	-7.542.079
Diensten en diverse goederen	-1.667.414	-627.206	-184.094	-1.096.565	-173.985
Personeelskosten	-2.863.373	-1.449.617	-759.809	-963.240	-852.666
Afschrijvingen/Waardeverminderingen	-1.880.564	-32.022	-14.761	-1.384.701	-396.711
Andere bedrijfskosten	-1.245.113	-479	-93	-579.587	-25.664
Financiële Kosten	-33.897	-177	-82	-150	-94
<b>Saldo per afdeling</b>	<b>4.633.076</b>	<b>-942.147</b>	<b>-675.671</b>	<b>751.684</b>	<b>0</b>
<b>Totaal der afdelingen</b>					<b>3.766.942</b>
Diverse opbrengsten en kosten buiten afdelingen					-13.879
Financieel resultaat					-1.286.977
Belastingen					3.898
<b>NETTO RESULTAAT</b>					<b>2.469.985</b>

**ANALYTISCH RESULTAAT**

in miljoenen euro

**Stads- en VESPA patrimonium****4,63**

De belangrijkste recurrente inkomsten voor AG VESPA worden gegenereerd uit de huuropbrengsten van het eigen financieel patrimonium 5,68 mio euro aangevuld met een resterend deel huren uit niet financieel patrimonium 0,39 mio euro.

De verkochte panden en gronden (29,39 mio euro), leverden een meeropbrengst van 5,08 miljoen euro waarvan het grootste deel uit de verkoop van de projectgrond op het eilandje. Voor projecten in eigen beheer zoals Cadix, dienen de opbrengsten uit verkoop van de grondposities in eerste instantie om de projectkosten te financieren, waaronder de aanleg van het openbaar domein.

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

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

Na het in rekening brengen van de onderhoudskosten, de personeelskosten en de afschrijvingen blijft er een positief resultaat van 4,63 miljoen euro, dat moet dienen voor de investeringen in de eigen projecten en om de werking van de andere afdelingen mee te financieren.

**Stadsprojecten****-0,94**

Het betreft de voorbereiding, ontwikkeling en opvolging van stadprojecten zoals Spoor Oost, Rijnkaai, Kop Spoor Noord, ...

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****-0,68**

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 2015 was het nettoresultaat van deze activiteit -0,68 miljoen euro.

**Politiepatrimonium****0,75**

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 2015 werd 4,05 miljoen euro huur gefactureerd. De kosten voor de gebouwen totaliseerden 5,36 miljoen euro waarvan 1,53 miljoen in investeringen werd geboekt die via afschrijvingen gespreid in het resultaat worden opgenomen. Het netto boekhoudkundig resultaat van de activiteit is +0,75 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 2015 realiseerde deze activiteit een omzet van 5,65 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****-1,30****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, ...) : + 0,42 miljoen euro.

Anderzijds draagt AG VESPA de interestlast van de achtergestelde lening bekomen van de stad Antwerpen voor de aankoop van het financieel patrimonium : -1,72 miljoen euro

**Belastingen**

Omwille van diverse aftrekbare kosten is de belasting op het resultaat beperkt. Het saldo wordt verrekend met de reeds betaalde Roerende Voorheffing.

**Netto Resultaat****2,47**