

---

**AG VESPA**

---

---

**JAARREKENING 2017**

---

**BALANS**

<b>ACTIVA</b> in euro	toelichting	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Vaste Activa</b>		<b>186.891.660</b>	<b>162.548.171</b>	<b>145.211.661</b>
Immateriële activa	B1	34.288	34.811	36.225
Materiële vaste activa	B2	180.387.431	156.678.447	142.128.862
Financiële vaste activa	B3	6.469.941	5.834.913	3.046.575
<b>Vlottende Activa</b>		<b>210.140.409</b>	<b>222.221.144</b>	<b>235.144.685</b>
Vorderingen op meer dan 1 jaar	B5	1.193.624	1.434.072	1.527.675
Voorraden	B5	110.413.935	129.563.542	117.591.605
Handelsvorderingen	B6	19.455.464	16.419.791	42.242.062
Overige vorderingen	B7	1.463.508	1.133.680	2.206.090
Thesaurie	B8	76.301.611	72.818.340	71.457.620
Over te dragen kosten	B9	1.312.266	851.720	119.634
<b>Totaal Activa</b>		<b>397.032.069</b>	<b>384.769.315</b>	<b>380.356.347</b>
<b>PASSIVA</b> in euro	toelichting		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Eigen Vermogen</b>		<b>176.432.694</b>	<b>171.299.014</b>	<b>167.664.223</b>
Kapitaal	B10	161.578.719	156.546.686	153.376.686
Reserves	B10	14.853.975	14.752.328	14.287.537
<b>Verplichtingen</b>		<b>220.599.375</b>	<b>213.470.301</b>	<b>212.692.124</b>
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	B11	32.044.702	42.090.913	39.317.657
Financiële schulden	B12	81.049.385	81.049.386	86.585.504
Overige schulden op meer dan 1 jaar	B13	9.821.323	9.821.323	8.944.827
Ontvangen vooruitbetalingen	B14	69.383.243	66.416.932	65.875.443
Handelsschulden	B15	8.951.157	5.965.083	4.359.104
Schulden mbt belastingen en bezoldigingen		1.571.610	1.045.443	1.254.141
Overige schulden	B16	2.653.205	5.823.592	5.265.642
Overlopende rekeningen	B17	15.124.749	1.257.628	1.089.806
<b>Totaal Passiva</b>		<b>397.032.069</b>	<b>384.769.315</b>	<b>380.356.347</b>

## RESULTAAT

	toelichting	2017	2016	2015
<b>Omzet inclusief voor stad Antwerpen</b>		<b>53.552.710</b>	<b>78.169.335</b>	<b>88.035.980</b>
verkoopopbrengsten voor stad Antwerpen	R1	1.664.015	12.337.864	2.961.080
<b>Bedrijfsopbrengsten AG VESPA</b>		<b>51.888.695</b>	<b>65.831.471</b>	<b>85.074.900</b>
Verhuur en verkoop Vespa eigendommen	R2	33.022.266	32.364.437	51.788.927
Omzet bouw- en stadsprojecten	R3	15.454.427	24.406.906	25.914.503
Subsidies	R4	-4.581	7.325.273	4.533.555
Geproduceerde Vaste Activa	R5	1.692.400	91.000	1.031.039
Overige bedrijfsinkomsten	R6	1.724.184	1.643.855	1.806.877
<b>Bedrijfskosten</b>		<b>-50.921.302</b>	<b>-61.243.965</b>	<b>-81.313.220</b>
Onderaannemingen	R7	-27.547.572	-38.970.224	-40.284.861
Erelonen en diensten voor bouwprojecten en onderhoud	R7	-6.880.752	-5.071.696	-3.726.267
Aankoop panden en terreinen	R8	-601.475	-10.672.997	-2.470.398
Wijziging in de voorraad	R9	-2.549.711	9.694.247	-18.120.515
Diensten en Diverse goederen	R10	-4.149.496	-3.610.870	-3.749.264
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	R11	-8.347.514	-7.575.159	-6.910.366
Afschrijvingen op vaste activa		-3.384.637	-2.892.722	-3.413.567
Waardeverminderingen op voorraden en klanten	R12	4.178.674	-682.543	-295.192
Andere bedrijfskosten	R13	-1.638.818	-1.462.002	-2.342.789
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>967.393</b>	<b>4.587.506</b>	<b>3.761.680</b>
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-774.308</b>	<b>-1.327.717</b>	<b>-1.291.083</b>
Opbrengsten uit vlottende activa	R14	566.019	330.953	416.056
Andere financiële opbrengsten	R14	9.137	67.391	51.531
Kosten van schulden	R14	-1.310.209	-1.696.009	-1.752.922
Andere financiële kosten	R14	-39.255	-30.052	-5.747
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>		<b>193.085</b>	<b>3.259.789</b>	<b>2.470.597</b>
Uitzonderlijke kosten en opbrengsten	R15	0	0	0
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>193.085</b>	<b>3.259.789</b>	<b>2.470.597</b>
Belasting op het resultaat	R16	-1.438	-79.998	-612
<b>Netto Resultaat</b>	R16	<b>191.647</b>	<b>3.179.791</b>	<b>2.469.985</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 minderwaarde 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 waarschijnlijke 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
	Kantoomaterieel	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 in geval 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.

Bij gebiedsontwikkeling wordt echter 'percentage of completion' toegepast. Hier wordt uitgegaan van het matchingprincipe. De voorziening van b.v. de aanleg voor het openbaar domein wordt mee opgenomen in de voorraadwaardering.

#### 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. werkingskosten 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, brugpensioenen 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**

B1	Immateriële activa								0,03	
	De immateriële vaste activa omvatten software licenties en ontwikkelingen. Deze activa worden afgeschreven over 5 jaar (-0.01 milj euro in 2017)									
B2	Materiële vaste activa								180,39	
	Dit zijn de eigendommen, materialen en uitrustingen die voor langere termijn binnen de onderneming worden aangewend voor de bedrijfsvoering. Panden die niet langer voor verhuring bestemd zijn en te koop worden aangeboden worden naar de voorraad getransfereerd									
	De investeringen 2017 zijn de verdere verbouwingen van de Fierensblokken, Generale staf, Lange Gasthuisstraat 24 en de Bredabaan 401-409									
	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>		
		01/01	+	-	31/12	01/01	+	-	31/12	
	<b>Gronden en Gebouwen</b>	131,656	13,476	-	145,132	12,444	2,685	-	15,130	<b>130,002</b>
	<b>Kantooruitrusting</b>	0,667	0,017	-	0,684	0,562	0,064	-	0,626	<b>0,058</b>
	<b>Meubilair en Rollend materiaal</b>	0,189	0,011	-	0,199	0,097	0,024	-	0,121	<b>0,078</b>
	<b>Erfpacht</b>	25,443	14,400	-	39,843	3,293	0,597	-	3,891	<b>35,953</b>
	<b>Overige MVA</b>	0,489	-	-	0,489	0,449	-	-	0,449	<b>0,040</b>
	<b>Vaste Activa in aanbouw</b>	15,081	8,010	8,834	14,257	-	-	-	-	<b>14,257</b>
	<b>Totaal MVA</b>	173,524	35,914	8,834	200,604	16,846	3,371	-	20,217	<b>180,387</b>
B3	Financiële vaste activa								6,47	
	Met een inbreng van 0,38 miljoen euro is AG VESPA voor 99,97% aandeelhouder in de <u>NV STADSPROJECTEN</u> . Sinds de fusie in 2010 met de NV Modenatie heeft de NV het volledige beheer van het Modenatiegebouw. In 2018 zal deze activiteit door de stad worden overgenomen.									
	AG VESPA is met 51% van de aandelen ook meerderheidsaandeelhouder in <u>Blue Gate Antwerp (BGA)</u> , projectvennootschap in samenwerking met PMV voor de ontwikkeling van de terreinen Petroleum Zuid. De deelneming bedraagt eind 2017 0,54 miljoen euro. AG VESPA leent ook 2,1 miljoen euro aan BGA.									
	Binnen dezelfde ontwikkeling werd in 2016 <u>BleuChem Building NV</u> opgericht, die op de terreinen een duurzame chemie-incubator zal bouwen. AG VESPA nam hierin een deelname van 24,5% ter waarde van 0,09 miljoen euro, voor 0,02 mio volstort,									
	Door de inbreng van de erfpacht van het pand Katelijnevest 55 ter waarde van 1 mio verwierf AG VESPA 100.000 aandelen (12,5%) van de <u>NV Handelsbeurs</u> , het vroegere Mopro III. AG VESPA leent deze onderneming 2,26 mio onder de vorm van een achtergestelde lening. Door de kapitalisatie van de intresten hierop is deze met 0,14 mio toegenomen in 2017.									
	Het saldo 0.03 miljoen euro is een financiële waarborg aan de stad voor de heraanleg van een voetpad na de bouwwerken.									
	<b>Viottende Activa</b>									
B5	Vorderingen op meer dan 1 jaar								1,19	
	AG VESPA heeft met de huurder van de groothandelsmarkt een dading met een betalingsplan van de huropbrengsten. Een deel van deze betaling, 1,19 mio, is voorzien op meer dan een jaar.									
B5	Voorraden								110,41	
	Op 31.12.2017 bedraagt de voorraad die de bestemming heeft om op korte of middellange termijn te worden verkocht 63,07 miljoen euro voor het financieel patrimonium,									
	De voorraad Grond en Panden van in uitvoering of geplande woonprojecten, heeft een netto inventariswaarde van 11,24 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 -3,13 miljoen euro geboekt om rekening te houden met het potentiële verlies op deze projecten bij verkoop.									
	De voorraad Ontwikkeling voor 36,10 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.									
B6	Handelsvorderingen								19,46	
	De handelsvorderingen zijn voor 10,29 miljoen euro tegoeden uit verhuur en verkoop van panden en doorgerekende bouwkosten. Hiervan zijn 6,76 miljoen te ontvangen van stedelijke partners zoals Stedelijk Onderwijs, Lokale Politie, Kinderopvang, ZNA en stad Antwerpen.									
	Voor de huurachterstallen ouder dan 1 jaar werd een provisie voor dubieuze debiteuren aangelegd : -0,66 miljoen euro eind 2017.									
	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 9,82 miljoen euro.									
B7	Overige vorderingen								1,46	
	De rekening courant met NV STADSPROJECTEN bedraagt 0,59 miljoen euro, 0,26 voor Blue Gate en 0,11 Handelsbeurs.									
	Het saldo betreft voornamelijk uit te betalen werkingstoelagen van de stad en terug te vorderen winstbelasting als gevolg van de ingehouden RV op verworven intresten.									
B8	Thesaurie								76,30	
	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.									
B9	Over te dragen kosten								1,31	
	Dit zijn voor 1,27 miljoen euro verworven maar nog te ontvangen opbrengsten uit verkopen voor Eksterlaar, waar in overeenkomst met de mede-eigenaar en met de notaris, over de gehele verkoopcyclus de ontvangsten evenredig aan de beide eigenaars worden toegewezen.									
	Verder zijn dit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot 2017 (verzekering, huurkosten).									

**PASSIVA****Eigen Vermogen**

B10		176,433
	<p>Het kapitaal van AG VESPA verhoogde in 2017 met 0,53 miljoen euro bestemd om de investeringen in BlueChem te financieren. Van de kapitaalsverhoging in 2016 van 11,5 mio bestemd voor Blue Gate Antwerp werd bijkomend 4,5 mio gestort, er blijft nog 3,5 miljoen niet volstort. De wettelijke reserves werden eind 2017 aangevuld tot 7,11 miljoen euro, hetzij 4,3% van het kapitaal.</p> <p>In 2017 werd een dividend van 0,09 miljoen euro aan de stad uitgekeerd. Het overblijvend deel van het gerealiseerde resultaat bevindt zich in het overgedragen resultaat : 6,48 mio euro eind 2017.</p>	
<b>Verplichtingen</b>		
B11	Voorzieningen	32,04
	<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 2017 nog een bedrag van 32,04 miljoen voorzien, inclusief de heraanleg van de Kempische en de Asiabrug.</p>	
B12	Financiële schulden	81,05
	<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 bekam de stad een vordering op AG VESPA onder de vorm van een achtergestelde lening, met variabele intresten en kapitaalsaflossing. Het saldo eind 2017 bedraagt 73,83 miljoen euro op meer dan een jaar en 3,22 op minder dan een jaar.</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>	
B13	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>	
B14	Ontvangen vooruitbetalingen	69,38
	<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 2017 bedraagt de potentiële schuld 63,98 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. AG VESPA ontving ook 5,40 miljoen euro voorschotten op verkoop van eigendommen.</p>	
B15	Handelsschulden	8,95
	<p>De handelsschulden zijn de nog openstaande facturen voor 4,97 miljoen euro en de nog te ontvangen facturen voor 3,78 miljoen euro van leveranciers voor uitgevoerde werken en diensten. Er zijn ook klanten met een creditsaldo voor 0,20 miljoen euro.</p>	
B16	Overige schulden	2,65
	<p>Deze schulden omvatten voor 0,09 miljoen euro uit te keren dividenden, voor 1,91 miljoen euro met de stad af te rekenen bedragen voor verkopen en verhuringen en voor 0,41 miljoen euro ontvangen waarborgen voor huren.</p>	
B17	Overlopende rekeningen	15,12
	<p>In 2017 ontving AG VESPA van de politie een voorschot van 14,16 miljoen euro. Het bedrag werd door AG VESPA aangewend om een eerste investering in het nieuwe Mastergebouw politie te betalen. Het voorschot is een vooruitbetaling op de huur die de politie zal betalen voor het Mastergebouw zodra dit wordt opgeleverd. Voor StartUp Village blijft er van de vooruitbetaalde huur nog 0,83 miljoen over om toe te rekenen aan toekomstige jaren.</p>	

**Verplichtingen buiten balans**

## Aandeelhouderschap NV Handelssbeurs

Naast de aandelen ter waarde van 1 miljoen euro, verstrekt AG VESPA een lening van 2,4 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 31/11/2024
- 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
<b>Omzet inclusief voor stad Antwerpen</b>		
R1	Verkoopopbrengsten voor stad Antwerpen In 2017 genereerde AG VESPA 1,66 miljoen euro verkoopopbrengsten voor rekening van de stad Antwerpen voor de verkoop van eigendommen. Het betreft oa.Kempische dok, Campiniastraat en Louis Wanbecstraat.	1,66
<i>Relatie met stad Antwerpen : In totaal droeg AG VESPA in 2017 8,49 miljoen euro bij aan de stadsbegroting : naast de verkoopopbrengsten van stadspatrimonium voor 1,66 miljoen euro ontving de stad voor 2017 nog 0,9 miljoen netto intresten, 3,22 miljoen aflossing achtergestelde lening en 2,72 miljoen dividenden</i>		
<b>Bedrijfsopbrengsten AG VESPA</b>		
R2	Verkoop en verhuur eigendommen Met de verkoop en verhuur van het patrimonium realiseerde AG VESPA 33,0 miljoen euro opbrengsten. 6,37 miljoen euro zijn opbrengsten uit de verkoop en verhuur van gerenoveerde en nieuwbouw woningen uit het Grond & Panden beleid; 10,90 miljoen euro uit verkoop van VESPA's Financieel Patrimonium, waarvan 5,35 voor Kievit II De huuroopbrengsten zijn voor 7,11 miljoen vergoedingen uit eigen patrimonium, en voor 0,37 miljoen compenserende inkomsten uit niet-financieel patrimonium. De huur uit Politiepatrimonium bedroeg 4,76 miljoen euro. Sinds 2010 is AG VESPA leasingnemer en verhuurder van het MAS; de huuroopbrengsten voor 2017 bedragen 3,50 miljoen euro.	33,02
R3	Omzet bouw- en stadsprojecten en onderhoud AG VESPA realiseert bouwprojecten in opdracht van verschillende publieke klanten zoals Kinderdagverblijven, Stedelijk Onderwijs, Brandweer, ....In 2017 liepen in totaal 36 bouwverven, waarvan 17 voor AGSO De kosten van uitvoering en begeleiding worden in functie van de vooruitgang van de werken aan de klanten gefactureerd. In 2017 bedroeg de omzet van deze projecten 7,06 miljoen euro. De doorgefactureerde stadsprojecten totaliseren in 2017 7,50 mio euro, waarvan de belangrijkste het Droogdokkenpark voor een bedrag van 1,8 mio euro. Deze post omvat verder voor 0,59 miljoen euro specifiek doorgerekende kosten voor gevraagde werken voor Politiegebouwen en tenslotte 0,56 mio euro doorgerekende kosten met betrekking tot het financieel patrimonium ( oa Blue Gate en Cadix).	15,45
R4	Subsidies De verkregen subsidies grond- en pandenbeleid werden voor 3,93 miljoen euro aangewend om het verlies op de verkopen van de nieuwbouw of gerenoveerde panden en de werkingskosten te dekken. De herwaardering van de voorraad van het grond en pandenbeleid levert een positief resultaat. Om de werking van de Stadsprojecten mee te dragen ontving AG VESPA werkingsstoelagen voor 0,80 mio euro.	0,00
R5	Geproduceerde vaste activa De kosten gemaakt voor de woningen Turnhoutsebaan 350, die aan het vast actief van AG VESPA werden toegevoegd, worden in 2017 in de bedrijfsopbrengsten opgenomen.	1,69
R6	Overige bedrijfsinkomsten De overige bedrijfsinkomsten zijn samengesteld uit de facturatie van gemeenschappelijke kosten en onroerende voorheffing aan de huurders van panden.	1,72
<b>Bedrijfskosten</b>		
R7	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 (oa Droogdokkenpark, Kievit fase 2, Zuiderdokken, Brialmontpark..) wordt beroep gedaan op architecten, aannemers en alle met de bouw verbonden beroepen. Deze post omvat ook de in leasening van het MAS : in 2017 3,5 mio euro.	-34,43
R8	Aankoopkosten panden en terreinen (bestemd voor verkoop) In het kader van het grond en pandenbeleid (0,48 mio) en van specifieke bouwprojecten of ontwikkelingsprojecten zoals Nieuw Zurenborg (0,09 mio), realiseerde AG VESPA in 2017 voor 0,6 miljoen euro	-0,60
R9	Wijziging in de voorraad en vast actief in aanbouw Van de hierboven gemaakte kosten van onderaannemingen en aankopen werd 6,05 miljoen euro aan de voorraad toegevoegd. De voorraad verminderde anderzijds met 19,39 miljoen euro, de voorraadwaarde van de verkochte gebouwen. Het vast actief in aanbouw bedraagt 10,7 miljoen euro.	-2,55
R10	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.	-4,15
R11	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen Het personeelsbestand op 31 december 2017 bestaat uit 95,2 voltijdsequivalenten. Het gemiddeld aantal voltijdsequivalenten tewerkgesteld in de loop van het jaar steeg in 2017 naar 96,3 tegen 88,6 in 2016.	-8,35
R12	Waardeverminderingen op voorraden en klanten De waardevermindering voor een bedrag van 4,18 miljoen euro is een netto terugname van de voorzieningen. De grootste terugname (verlaging) is op gronden- en pandenbeleid gebeurd, als correctie op de voorbije jaren. De totale waardevermindering op de voorraad bedraagt eind 2017 3,13 miljoen euro (zie ook toelichting 5), tegenover 7,36 mio in 2016 De voorziening voor dubieuze klanten werd met 0,05 miljoen euro verhoogd.	4,18
R13	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.	-1,64



	<b>Financieel resultaat</b>	<b>-0,77</b>
R14	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 .	
	<b>Uitzonderlijk resultaat</b>	<b>-</b>
R15	In 2017 werden er geen uitzonderlijke resultaten geboekt	
	<b>Netto resultaat</b>	<b>0,19</b>
R16	Omwille van diverse aftrekbare kosten is de belasting op het resultaat beperkt tot 0,001 euro. Er rest bijgevolg een Netto Resultaat van 0,19 miljoen euro Dit resultaat wordt voor 5%, t.t.z. 0,009 euro toegewezen aan de wettelijke reserves Aan de stad wordt een dividend van 0,09 miljoen euro toegewezen. Het saldo van 0,09 miljoen euro wordt toegevoegd aan de overgedragen winst.	

#### VERHOUDING MET DE STAD

<b>Afrekening met stad Antwerpen</b>	<b>8,49</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 2017 als volgt samengesteld :

Verkopen van stadspatrimonium voor rekening van de stad , doorgestort aan de stad :	1.664.015
Doorstorting engagement 2017	4.500.001
Afrekening netto intresten 2017 van achtergestelde lening, na afhouding 30% RV	895.853
Dividenden 2017 betaald in 2018	385.000
Aflossing van kapitaal op achtergestelde lening	3.219.148
betaling extra uitzonderlijk dividend voor 2017	<u>2.330.000</u>
<b>Totale bijdrage AG VESPA in stadsbegroting 2017</b>	<b>8.494.016</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>26.106.671</b> 1.664.015				
<b>Opbrengsten AG VESPA</b>	<b>24.442.656</b>	<b>6.943.989</b>	<b>6.889.099</b>	<b>6.357.879</b>	<b>7.262.241</b>
Verkoop	10.904.534			0	6.364.095
Verhuur	7.480.116			4.760.175	
Verhuur MAS	3.504.254				
Geproduceerde vaste activa	0				
Omzet stadsprojecten en onderhoud		6.121.854	6.886.565	1.068.880	
Subsidies		817.017			-821.598
Overige bedrijfsinkomsten	2.413.121	5.118	2.535	527.439	1.719.744
Financiële Opbrengsten	140.632			1.385	
<b>Kosten</b>	<b>-23.087.551</b>	<b>-7.229.008</b>	<b>-7.324.502</b>	<b>-5.940.025</b>	<b>-7.262.231</b>
Onderaannemingen/aankopen/voorw	-13.675.806	-5.560.337	-6.228.110	-1.782.337	-10.328.772
Diensten en diverse goederen	-2.029.578	-455.230	-188.422	-1.231.286	-242.580
Personeelskosten	-3.631.196	-1.194.083	-894.842	-1.474.783	-1.152.392
Afschrijvingen/Waardeverminderingen	-2.728.092	-13.924	-9.442	-888.694	4.473.103
Andere bedrijfskosten	-974.583	-377	-256	-556.240	-6.741
Financiële Kosten	-48.296	-5.057	-3.429	-6.685	-4.850
<b>Saldo per afdeling</b>	<b>1.355.106</b>	<b>-285.019</b>	<b>-435.402</b>	<b>417.853</b>	<b>10</b>
<b>Totaal der afdelingen</b>					<b>1.052.548</b>
Diverse opbrengsten en kosten buiten afdelingen					-11.837
Financieel resultaat					-848.034
Belastingen					-1.030
<b>NETTO RESULTAAT</b>					<b>191.647</b>

**TOELICHTINGEN****2017****ANALYTISCH RESULTAAT**

in miljoenen euro

**Stads- en VESPA patrimonium****1,36**

De belangrijkste recurrente inkomsten voor AG VESPA worden gegeneerd uit de huuropbrengsten van het eigen financieel patrimonium 7,11 mio euro aangevuld met een resterend deel huren uit niet financieel patrimonium 0,37 mio euro.

De verkochte panden en gronden (8,34 mio euro), leverden een meeropbrengst van 1,23 miljoen euro op.

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 1,36 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****-0,29**

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****-0,44**

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 2017 was het nettoresultaat van deze activiteit -0,44 miljoen euro.

**Politiepatrimonium****0,42**

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 2017 werd 4,76 miljoen euro huur gefactureerd. De kosten voor de gebouwen totaliseerden 3,01 miljoen euro waarvan 2,68 miljoen in investeringen werd geboekt die via afschrijvingen gespreid in het resultaat worden opgenomen. Het netto boekhoudkundig resultaat van de activiteit is +0,42 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 2017 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****-0,86****Financieel resultaat**

Het financieel resultaat wordt enerzijds gegeneerd 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, ...) : + 0,43 miljoen euro.

Anderzijds draagt AG VESPA de intrestlast van de achtergestelde lening bekomen van de stad Antwerpen voor de aankoop van het financieel patrimonium : - 1,28 miljoen euro

**Belastingen**

Omwille van diverse aftrekbare kosten is de belasting op het resultaat beperkt tot 0,001 miljoen euro

**Netto Resultaat****0,19**