
AG VESPA

JAARREKENING 2018

BALANS

ACTIVA		2018	2017	2016
in euro	toelichting			
Vaste Activa		194.007.421	186.891.660	162.548.171
Immateriële activa	B1	38.591	34.288	34.811
Materiële vaste activa	B2	187.314.059	180.387.431	156.678.447
Financiële vaste activa	B3	6.654.771	6.469.941	5.834.913
Vlottende Activa		194.434.965	210.140.409	222.221.144
Vorderingen op meer dan 1 jaar	B5	2.271.115	1.193.624	1.434.072
Voorraden	B5	96.931.701	110.413.935	129.563.542
Handelsvorderingen	B6	22.323.485	19.455.464	16.419.791
Overige vorderingen	B7	3.667.299	1.463.508	1.133.680
Thesaurie	B8	67.073.008	76.301.611	72.818.340
Overlopende rekeningen	B9	2.168.357	1.312.266	851.720
Totaal Activa		388.442.386	397.032.069	384.769.315
PASSIVA				
in euro	toelichting			
Eigen Vermogen		179.198.201	176.432.694	171.299.014
Kapitaal	B10	164.578.719	161.578.719	156.546.686
Reserves	B10	14.619.482	14.853.975	14.752.328
Verplichtingen		209.244.185	220.599.375	213.470.301
Vorzieningen en uitgestelde belastingen	B11	25.219.095	32.044.702	42.090.913
Financiële schulden	B12	65.742.638	81.049.385	81.049.386
Overige schulden op meer dan 1jaar	B13	11.588.225	9.821.323	9.821.323
Ontvangen vooruitbetalingen	B14	65.984.030	69.383.243	66.416.932
Handelsschulden	B15	15.453.228	8.951.157	5.965.083
Schulden mbt belastingen en bezoldigingen		1.080.129	1.571.610	1.045.443
Overige schulden	B16	2.428.828	2.653.205	5.823.592
Overlopende rekeningen	B17	21.748.011	15.124.749	1.257.628
Totaal Passiva		388.442.386	397.032.069	384.769.315

RESULTAAT

toelichting	2018	2017	2016
Omzet inclusief voor stad Antwerpen	71.730.378	52.593.806	78.169.335
verkoopopbrengsten voor stad Antwerpen R1	615.500	705.111	12.337.864
Bedrijfsopbrengsten AG VESPA	71.114.878	51.888.695	65.831.471
Verhuur en verkoop Vespa eigendommen R2	25.572.453	33.022.266	32.364.437
Omzet bouw- en stadsprojecten R3	31.638.033	15.454.427	24.406.906
Subsidies R4	6.988.229	-4.581	7.325.273
Geproduceerde Vaste Activa R5	5.483.282	1.692.400	91.000
Overige bedrijfsinkomsten R6	1.432.881	1.724.184	1.643.855
Bedrijfskosten	-71.223.941	-50.921.302	-61.243.965
Onderaannemingen R7	-44.988.483	-27.547.572	-38.970.224
Erelonen en diensten voor bouwprojecten en onderhoud R7	-6.012.468	-6.880.752	-5.071.696
Aankoop panden en terreinen R8	0	-601.475	-10.672.997
Wijziging in de voorraad R9	1.871.945	-2.549.711	9.694.247
Diensten en Diverse goederen R10	-4.632.494	-4.149.496	-3.610.870
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen R11	-8.669.734	-8.347.514	-7.575.159
Afschrijvingen op vaste activa	-3.882.133	-3.384.637	-2.892.722
Waardeverminderingen op voorraden en klanten R12	-3.472.386	4.178.674	-682.543
Andere bedrijfskosten R13	-1.438.188	-1.638.818	-1.462.002
Bedrijfsresultaat	-109.063	967.393	4.587.506
Financieel resultaat	-122.783	-774.308	-1.327.717
Financiële Opbrengsten R14	835.020	575.157	398.344
Financiële Kosten R14	-957.803	-1.349.465	-1.726.061
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-231.846	193.085	3.259.789
Uitzonderlijke kosten en opbrengsten R15	0	0	0
Resultaat voor belastingen	-231.846	193.085	3.259.789
Belasting op het resultaat R16	-2.647	-1.438	-79.998
Netto Resultaat	-234.493	191.647	3.179.791

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 waarschijnlijke resterende 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 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.

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.

Investeringsstoelagen en werkingsubsidies 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 beoogen 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	0,04
	De immateriële vaste activa omvatten software licenties en ontwikkelingen. Deze activa worden afgeschreven over 5 jaar (-0.01 milj euro in 2018)	
B2	Materiële vaste activa	187,31
	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 2018 zijn de verdere verbouwingen van de Fierenblokken, Generale staf (stafgebouw) , Lange Gasthuisstraat 29/31, Terlindenhofstraat 204 en de Bredabaan 401-409. De overdracht van het modenatiegebouw is gebeurd op 1 januari 2018.	
	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.	

Materiële Vaste Activa	Vaste Activa				Afschrijvingen				Rest
	01/01/2018	+	-	31/12/2018	01/01/2018	+	-	31/12/2018	
Terreinen en Gebouwen	145.011.018	18.972.215	9.386.783	154.596.450	15.129.675	3.111.344	969.984	17.271.035	137.325.415
Installaties, Machines en Uitrusting	684.081	176.926	44.086	816.922	626.425	58.976	43.767	641.634	175.288
Meubilair en Rollend Materieel	199.180	195.993	45.061	350.112	121.195	35.475	31.345	125.325	224.787
Erfpacht	39.843.155	2.597.298	0	42.440.454	3.890.605	661.471	0	4.552.075	37.888.378
Overige MVA	488.618	0	448.618	40.000	448.618	0	448.618	0	40.000
Vaste Activa in aanbouw	14.256.982	6.176.425	8.773.215	11.660.192				0	11.660.192
Totaal	200.483.035	28.118.857	18.697.763	209.904.129	20.216.518	3.867.265	1.493.713	22.590.070	187.314.059

B3	Financiële vaste activa	6,65
	AG VESPA is meerderheidsaandeelhouder in NV Stadsprojecten en in Blue Gate Antwerp nv voor een totaal van 0,93 mio euro. Tegelijk is AG VESPA minderheidsaandeelhouder in Bluechem Building NV en in NV Handelsbeurs voor een totaal van 1,04 mio euro.	
	AG VESPA is voor 99,97% meerderheidsaandeelhouder 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 werd de erfpacht op het modenatiegebouw vervroegd beëindigd door AG VESPA, die het gebouw op haar beurt op 1 januari 2018 heeft overdragen aan de stad.	
	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. 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% . Tegelijk geeft AG VESPA aan Bluechem Building NV een achtergestelde lening voor een bedrag van 49.000 euro.	
	Door de inbreng van de erfpacht van het pand Katelijnevest 55 verwierf AG VESPA 100.000 aandelen (12,5%) van de <u>NV Handelsbeurs</u> , het vroegere Mopro III. AG VESPA leent deze onderneming 2,54 mio onder de vorm van een achtergestelde lening. Door de kapitalisatie van de intresten hierop is deze met 0,14 mio toegenomen in 2018.	

Viottende Activa

B5	Vorderingen op meer dan 1 jaar	2,27
	AG VESPA heeft met de huurder van de groothandelsmarkt een dading met een betalingsplan van de huuropbrengsten. Een deel van deze afbetaling, voor een bedrag van 2,27 mio, is voorzien op meer dan een jaar.	
B5	Voorraden	96,93
	Op 31.12.2018 bedraagt de voorraad die de bestemming heeft om op korte of middellange termijn te worden verkocht 53,22 miljoen euro voor het financieel patrimonium,	
	De voorraad Grond en Panden van in uitvoering of geplande woonprojecten, heeft een netto inventariswaarde van 8,9 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 -6,37 miljoen euro geboekt om rekening te houden met het potentiële verlies op deze projecten bij verkoop.	
	De voorraad Ontwikkeling voor 38,13 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	22,32
	De handelsvorderingen zijn voor 11,3 miljoen euro tegoeden uit verhuur en verkoop van panden en doorgerekende bouwkosten. Hiervan zijn 3,2 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 : -0,9 miljoen euro eind 2018.	
	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 11,92 miljoen euro.	
B7	Overige vorderingen	3,67
	De rekening courant met Blue Gate bedraagt 0,36 mio en met Handelsbeurs 0,11 mio	
	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	67,07
	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	Overlopende rekeningen	2,17
	Dit zijn voor 1,96 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 2018 (verzekering, huurkosten).	

PASSIVA**Eigen Vermogen**

B10	<p>Het kapitaal van AG VESPA verhoogde in 2018 met 3 miljoen euro. Van de kapitaalsverhoging in 2016 van 11,5 mio bestemd voor Blue Gate Antwerp werd bijkomend 3 mio gestort, er blijft nog 0,5 miljoen niet volstort.</p> <p>De reserves werden eind 2018 verminderd met 0,23 miljoen euro, overgedragen verlies van het boekjaar, en bedragen 8,37 mio.</p>	179,198
Verplichtingen		
B11	<p>Voorzieningen</p> <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 2018 nog een bedrag van 25,22 miljoen voorzien, inclusief de heraanleg van de Kempische en de Asiabrug.</p>	25,22
B12	<p>Financiële schulden</p> <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 2018 bedraagt 57,24 miljoen euro op meer dan een jaar en 4,5 mio 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>	65,74
B13	<p>Overige schulden >1jaar</p> <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 verhoogde de schuld met 0,88 miljoen euro tot 9,82 miljoen.</p> <p>De vervroegde beëindiging van de erfpacht op het modenatiegebouw wordt vergoed aan NV Stadsprojecten voor een bedrag van 1,98 mio euro. Het saldo ten voordele van NV Stadsprojecten bedraagt 1,77 mio euro.</p>	11,59
B14	<p>Ontvangen vooruitbetalingen</p> <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 2018 bedraagt de potentiële schuld 60,74 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 5,24 miljoen euro voorschotten op verkoop van eigendommen.</p>	65,98
B15	<p>Handelsschulden</p> <p>De handelsschulden zijn de nog openstaande facturen voor 12,4 miljoen euro en de nog te ontvangen facturen voor 2,53 miljoen euro van leveranciers voor uitgevoerde werken en diensten. Er zijn ook klanten met een creditsaldo en leveranciers met een debetsaldo voor 0,52 miljoen euro.</p>	15,45
B16	<p>Overige schulden</p> <p>Deze schulden omvatten onder meer 1,1 mio euro rollend fonds voor Start Up village en The Beacon en voor 0,64 miljoen euro met de stad af te rekenen bedragen voor verkopen en verhuringen en voor 0,46 miljoen euro ontvangen waarborgen voor huren.</p>	2,43
B17	<p>Overlopende rekeningen</p> <p>In 2018 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 0,74 miljoen over om toe te rekenen aan toekomstige jaren. Voor de realisatie van het schoolgebouw Nieuw Zuid bedraagt de eenmalige bijdrage van algemeen onderwijsbeleid 5,9 mio.</p>	21,75

TOELICHTINGEN

2018

RESULTAAT		in miljoenen euro
Omzet inclusief voor stad Antwerpen		
R1	Verkoopopbrengsten voor stad Antwerpen In 2018 genereerde AG VESPA 0,62 miljoen euro verkoopopbrengsten voor rekening van de stad Antwerpen voor de verkoop van eigendommen. Het betreft de verkoop van de Antwerp Tower.	0,62
Bedrijfsopbrengsten AG VESPA		
R2	Verkoop en verhuur eigendommen Met de verkoop en verhuur van het patrimonium realiseerde AG VESPA 25,57 miljoen euro opbrengsten. 1,73 miljoen euro zijn opbrengsten uit de verkoop en verhuur van gerenoveerde en nieuwbouw woningen uit het Grond & Panden beleid; 7,16 miljoen euro uit verkoop van VESPA's Financieel Patrimonium, waarvan 3,05 mio voor gronden in Brecht. De huuropbrengsten zijn voor 8,06 miljoen vergoedingen uit eigen patrimonium, en voor 0,41 miljoen compenserende inkomsten uit niet-financieel patrimonium. De huur uit Politiepatrimonium bedroeg 4,67 miljoen euro. Sinds 2010 is AG VESPA leasingnemer en verhuurder van het MAS; de huuropbrengsten voor 2017 bedragen 3,54 miljoen euro.	25,57
R3	Omzet bouw- en stadsprojecten en onderhoud AG VESPA realiseert bouwprojecten in opdracht van verschillende publieke klanten zoals Stad Antwerpen, Stedelijk Onderwijs, Brandweer, In 2018 liepen in totaal 35 bouwverven, waarvan 16 voor AGSO De kosten van uitvoering en begeleiding worden in functie van de vooruitgang van de werken aan de klanten gefactureerd. In 2018 bedroeg de omzet van deze projecten 16,7 mio, waarvan 11,15 miljoen euro voor AGSO. De doorgefactureerde stadsprojecten totaliseren in 2018 13,56 mio euro, waarvan de belangrijkste het Droogdokkenpark, de kaaiavlake sint Andries en zuid, Spoor Oost en de Centers burgerhout. Deze post omvat verder voor 0,94 miljoen euro specifiek doorgerekende kosten voor gevraagde werken voor Politiegebouwen en tenslotte 0,44 mio euro doorgerekende kosten met betrekking tot het financieel patrimonium (oa Blue Gate en Cadix).	31,64
R4	Subsidies De verkregen subsidies grond- en pandenbeleid werden voor 2,2 miljoen euro aangewend om het verlies op de verkopen van de nieuwbouw of gerenoveerde panden en de werkingskosten te dekken. De waardevermindering van de voorraad van het grond en pandenbeleid werd voor 3,54 mio euro aangerekend op het rollend fonds. Om de werking van de Stadsprojecten mee te dragen ontving AG VESPA werkingstoelagen voor 0,82 mio euro. Voor de inrichtingswerken The beacon is een toelage van 0,43 mio euro ontvangen.	6,99
R5	Geproduceerde vaste activa De overboekingen van de panden in voorraad naar het vast actief lopen over deze rekening. De tegenboeking is terug te vinden in rubriek R9 "wijziging in de voorraad en vast actief in aanbouw".	5,48
R6	Overige bedrijfsinkomsten De overige bedrijfsinkomsten zijn samengesteld uit de facturatie van gemeenschappelijke kosten en onroerende voorheffing aan de huurders van panden.	1,43
Bedrijfskosten		
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 2018 3,5 mio euro.	-33,56
R8	Aankoopkosten panden en terreinen (bestemd voor verkoop)	0,00
R9	Wijziging in de voorraad en vast actief in aanbouw Van de hierboven gemaakte kosten van onderaannemingen en aankopen werd 9,40 miljoen euro aan de voorraad toegevoegd. De voorraad verminderde anderzijds met 13,9 miljoen euro, de voorraadwaarde van de verkochte gebouwen. Het vast actief in aanbouw bedraagt 6,3 miljoen euro.	1,87
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.	-4,63
R11	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen Het personeelsbestand op 31 december 2018 bestaat uit 111 medewerkers voor een totaal van 101,7 voltijdsequivalenten. Het gemiddeld aantal voltijdsequivalenten tewerkgesteld in de loop van het jaar steeg in 2018 naar 98,4 tegen 96,3 in 2017.	-8,67
R12	Waardeverminderingen op voorraden en klanten De waardevermindering voor een bedrag van 3,47 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 2018 6,2 miljoen euro. De voorziening voor dubieuze klanten werd met 0,02 miljoen euro verhoogd.	-3,47
R13	Andere bedrijfskosten Deze kosten zijn voornamelijk de door te factureren gemeenschappelijke kosten op verhurigen alsook de kosten van onroerende voorheffing op het patrimonium.	-1,44

	Financieel resultaat	-0,12
R14	Financiële opbrengsten en kosten	
	De opbrengsten zijn intresten uit specifieke spaarrekeningen, termijnbeleggingen en obligatiefondsen.	
	De overige financiële opbrengsten komen uit aangerekende verwijlntresten of intresten op gespreide betalingen.	
	De financiële kosten op schulden 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 .	
R15	Uitzonderlijk resultaat	-
R16	Netto resultaat	-0,23
	Er is een Netto Resultaat van -0,23 miljoen euro. Dit zal toegevoegd worden aan het overgedragen resultaat.	

VERHOUDING MET DE STAD**Afrekening met stad Antwerpen****5,21**

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 2018 als volgt samengesteld :

Verkopen van stadspatrimonium voor rekening van de stad, doorgestort aan de stad :		615.500
Doorstorting engagement 2018		4.500.000
Afrekening netto intresten 2018 van achtergestelde lening, na afhouding 30% RV	209.092	
Dividenden 2017 betaald in 2018	90.000	
Aflissing van kapitaal op achtergestelde lening 2018	4.200.908	
roerende voorheffing op intrest op achtergestelde lening		89.611
Totale uitgave voor AG VESPA m.b.t. het financieel engagement t.a.v. de stad		5.205.111

ANALYTISCH RESULTAAT

2018

	Stads en VESPA patrimonium	Stads projecten	Bouw projecten	Politie patrimonium	Grond & Panden	
Omzet inclusief voor stad Antwerpen verkoopopbrengsten voor stad Antwerpen	26.696.634 615.500					
Opbrengsten AG VESPA	25.768.993	14.219.590	17.580.374	5.825.051	7.492.085	
Verkoop	7.136.535			0	1.481.688	
Verhuur	8.156.547		312.141	4.668.012	249.829	
Verhuur MAS	3.566.782					
Geproduceerde vaste activa	5.483.282					
Omzet stadsprojecten en onderhoud	443.113	13.394.659	16.672.375	939.451		
Subsidies		818.865	434.693		5.734.672	
Overige bedrijfsinkomsten	833.100	6.067	161.165	216.202	25.895	
Financiële Opbrengsten	149.633			1.385		
Kosten	-24.845.139	-14.605.089	-18.730.183	-5.257.579	-7.485.382	
Onderaannemingen/aankopen/voorw	-15.203.998	-12.885.732	-16.932.286	-1.851.591	-2.091.550	
Diensten en diverse goederen	-2.362.954	-451.202	-484.604	-858.361	-475.373	
Personeelskosten	-3.888.320	-1.228.519	-1.122.196	-1.327.645	-1.103.054	
Afschrijvingen/Waardeverminderingen	-2.552.585	-33.081	-29.456	-949.677	-3.789.720	
Andere bedrijfskosten	-790.085	-1.797	-157.405	-264.933	-20.960	
Financiële Kosten	-47.197	-4.758	-4.236	-5.372	-4.725	
Saldo per afdeling	923.854	-385.498	-1.149.808	567.472	6.703	
Totaal der afdelingen						-37.278
Diverse opbrengsten en kosten buiten afdelingen						12.953
Financieel resultaat						-207.521
Belastingen						-2.647
NETTO RESULTAAT						-234.494

TOELICHTINGEN	2018
ANALYTISCH RESULTAAT	in miljoenen euro
Stads- en VESPA patrimonium	0,92
<p>De belangrijkste recurrente inkomsten voor AG VESPA worden gegenereerd uit de huuropbrengsten van het eigen financieel patrimonium 8,06 mio euro aangevuld met een resterend deel huren uit niet financieel patrimonium 0,41 mio euro.</p> <p>De verkochte panden en gronden (7,14 mio euro), leverden een meeropbrengst van 2,08 miljoen euro op.</p> <p>De in leasening van het MAS en de doorverhuuring aan concessienemers en aan de vzw gebeurt zonder marge.</p> <p>De overige inkomsten zijn de doorrekening van de overige kosten aan de huurders.</p> <p>Na het in rekening brengen van de onderhoudskosten, de personeelskosten en de afschrijvingen blijft er een positief resultaat van 1,24 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.</p>	
Stadsprojecten	-0,39
<p>Het betreft de voorbereiding, ontwikkeling en opvolging van stadprojecten zoals Spoor Oost, Kop Spoor Noord, aanleg openbaar domein Kievit II, ...</p> <p>De kosten voor project<u>uitvoering</u> worden terugbetaald via facturatie aan de stad, de partner of met subsidietoelage.</p> <p>De kosten voor project<u>begeleiding</u> worden deels door de stad gesubsidieerd en in sommige gevallen aan privé partners gefactureerd.</p> <p>De niet terugbetaalde begeleidingskosten dienen met eigen middelen te worden gefinancierd.</p>	
Bouwprojecten	-1,15
<p>Deze activiteit bestaat uit de begeleiding (voorbereiding, ontwikkeling, opvolging) van een aantal bouwprojecten in opdracht van stedelijke diensten.</p> <p>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.</p> <p>In 2018 was het nettoresultaat van deze activiteit -1,46 miljoen euro.</p>	
Politiepatrimonium	0,57
<p>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 2018 werd 4,67 miljoen euro huur gefactureerd. De kosten voor de gebouwen totaliseerden 2,7 miljoen euro waarvan 0,89 miljoen in investeringen werd geboekt die via afschrijvingen gespreid in het resultaat worden opgenomen. Het netto boekhoudkundig resultaat van de activiteit is +0,57 miljoen euro.</p>	
Grond- en Pandenbeleid	0,01
<p>Deze activiteit omvat het krottenbeleid. Verwaarloosde panden worden aangekocht om ze te rooveren 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.</p> <p>In 2018 realiseerde deze activiteit een omzet van 1,48 miljoen euro met de verkoop van panden. De verliezen op deze verkopen alsook de werking van de afdeling worden volledig gedekt door subsidies.</p>	
Resultaat buiten de activiteiten	-0,20
<p>Financieel resultaat</p> <p>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, ...) : + 0,13 miljoen euro.</p> <p>Anderzijds draagt AG VESPA de intrestlast van de achtergestelde lening bekomen van de stad Antwerpen voor de aankoop van het financieel patrimonium : -0,3 miljoen euro</p>	
Netto Resultaat	-0,23