

Jaarrekening 2017

citydev.brussels vaart op kruissnelheid en staat mee aan het roer bij de uitvoering van het regeerakkoord



Voor de vierde keer op rij behaalt de instelling een positief resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening. Daarmee overstijgt ze opnieuw de doelstelling die is bepaald in de beheersovereenkomst met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 16 oktober 2013. Ondertussen heeft citydev.brussels bewezen een solide partner te zijn voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het regeerakkoord.

Voorwoord

Voor de vierde keer op rij maakt citydev.brussels winst uit de gewone bedrijfsuitoefening. Ze presteert dus opnieuw beter dan de doelstelling die wordt bepaald in artikel 69 van de beheersovereenkomst die ze op 16 oktober 2013 met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest afsloot.

In de verdere verslaggeving over de jaarrekening zal het ook de kritische lezer duidelijk worden dat citydev.brussels een goed resultaat neerzet en op kruissnelheid vaart. citydev.brussels bepaalt mee de koers bij de verwezenlijking van de uitdagingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

citydev.brussels bevestigt met deze cijfers haar kwalificatie in sector S.11 (gedeconsolideerde instelling) waar ze sinds 1 januari 2011 toe behoort, en kan zo een financiële hefboom vormen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Uiteraard past citydev.brussels de normen van het Europees Stelsel van Rekeningen (ESR) toe en gebeurt de registratie van verrichtingen gelijktijdig in de begroting en in de boekhouding. De jaarrekening is met andere woorden een andere weergave van identieke cijfers.

De terugbetalingscapaciteit op lange termijn is een belangrijk gegeven geworden voor citydev.brussels gezien de externe financiering die de instelling is aangegaan. Die terugbetalingscapaciteit wordt toegelicht in de uiteenzetting.

Op basis van de rekeningen van 2017 van citydev.brussels kan men zich een beeld vormen van de financiële gezondheid van de instelling. De rekeningen tonen een gezonde situatie met een hoge solvabiliteitsratio, waarbij voorzieningen werden aangelegd met een voorzichtige maar tegelijk ook redelijke ingesteldheid.

De stabiliteit die de beheersovereenkomst biedt inzake subsidies, de doordachte operaties voor de valorisatie van het vastgoedpatrimonium, de aanzienlijke toename van de eigen ontvangsten verbonden aan de activiteiten van economische ontwikkeling en de bevestiging van haar gedeconsolideerde positie maken dat citydev.brussels de realisatie van haar investeringsprogramma's met vertrouwen tegemoet kan zien.

Daardoor kan de instelling, naargelang van de opportuniteiten en de aard van de projecten, verschillende publieke financieringsbronnen (in voorkomend geval gemeentelijke, gewestelijke of Europese) en private financieringsbronnen combineren.

Zo creëert citydev.brussels een daadwerkelijke hefboom om haar opdrachten van openbare dienstverlening tot een goed einde te brengen.

UITDAGINGEN VOOR 2018

Het metier van bouwheer van gemengde projecten is niet langer enkel een strategische doelstelling, het is de rode draad geworden doorheen de projecten van citydev.brussels. Deze expertise moet ook vertaald worden in de analytische opbouw van de boekhouding, die bijgevolg aan revisie toe is.

Gezien de ambitie om zowel de traditionele als de bijkomende opdrachten te verwezenlijken en gezien de verschillende financieringsmogelijkheden, zijn een accuraat thesauriebeheer en een kasstromenplanning een absolute must voor 2018. Er wordt hierover dan ook maandelijks gerapporteerd aan het management.

Verderop volgt een uiteenzetting over de jaarrekening 2017 van citydev.brussels en wordt stilgestaan bij de belangrijkste rubrieken.

De balans

Het balanstotaal van citydev.brussels bedraagt € 538.188.746,58 waarvan de materiële vaste activa € 414.639.792,82 en de financiële vaste activa € 30.343.443,70 voor hun rekening nemen. Dit betekent dat de vaste activa 83 % van het balanstotaal vertegenwoordigen.

Omschrijving	Bedrag in euro
Vaste activa	445.072.097,18
Vlottende activa	93.116.649,40
Totaal van de activa	538.188.746,58
Eigen vermogen	485.528.256,95
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	16.708.650,77
Schulden	35.951.838,86
Totaal van de passiva	538.188.746,58

ACTIVA

1. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa zijn in 2017 netto € 8.954.620 aangegroeid.

De belangrijkste transacties van boekjaar 2017

Economische Expansie

In 2017 werd voor € 7.732.000 aan gebouwen aangekocht. Het betreft voornamelijk:

- de site in de Jules Cockxstraat: € 6.074.000;
- een aantal modules op de Gosset-site: € 1.010.000;
- een aantal modules in GIG II, III en IV (Da Vinci): € 464.000;
- een module in het Palace-gebouw: € 178.000.

De belangrijkste investeringen inzake nieuwbouw en renovatie betreffen onder andere:

- Scheikundige (energierenovatie): € 1.925.000;
- Huis van het ondernemerschap: € 140.000;
- Kmo-park Magellan: € 128.000;
- Da Vinci-Vilvorelease: € 103.000;
- grote onderhoudswerken: € 196.000.

In 2017 werd voor € 939.000 aan wegenwerken uitgevoerd. Hiervan had € 875.000 betrekking op de site Darwin (Vallei van de Molenbeek).

Er werd voor € 282.000 aan saneringswerken uitgevoerd, onder meer op de site Zuun voor € 154.000 en op de site NovaCity (Marco Polo) voor € 91.000.

Stadsvernieuwing

Het patrimonium van de Stadsvernieuwing dat is bestemd voor de realisatie van projecten, wordt besproken in de rubriek van de vlottende activa aangezien het deel uitmaakt van de voorraad van citydev.brussels.

2. Financiële vaste activa

De waarderingsregels bepalen dat de financiële deelnemingen jaarlijks gewaardeerd moeten worden door toepassing van het deelnemingspercentage op de boekwaarde van het nettoactief van de vennootschap waarin wordt deelgenomen. De herwaarderingsmeerwaarde of -minderwaarde wordt berekend op basis van de laatste gepubliceerde jaarrekening en rekening houdend met bijzondere aspecten.

Meer gedetailleerde informatie over de verschillende vennootschappen is terug te vinden in de financiële reportings die aan de raad van bestuur werden voorgelegd.

Voor ImmoTivoli (verbonden onderneming = participatie > 50 %) en de MSI/JOSAPHAT (onderneming met deelnemingsverhouding = participatie < 50 %) wordt sinds de verwerving van de aandelen afgeweken van de waarderingsregels. De afwijking wordt jaarlijks vermeld in de toelichting van de jaarrekening. Deze vennootschappen werden in de jaarrekening 2017 gewaardeerd tegen de aankoopwaarde van de aandelen.

Voorzichtigheidshalve wordt er geen rekening gehouden met de waarde van de kapitaalsubsidies, die deel uitmaken van het eigen vermogen, en wordt er op deze manier afgeweken van de waarderingsregels. Deze afwijkingen worden opgenomen in de toelichting van de jaarrekening. Bij een volgende revisie van de waarderingsregels zal er voorgesteld worden om deze methodologie in de waarderingsregels op te nemen.

De financiële vaste activa bedragen € 30.343.443,70.

3. Vlottende activa

De vlottende activa bedragen in totaal € 93.116.649,40 en bevatten hoofdzakelijk de terreinen en gebouwen in opbouw van de Stadsvernieuwing, de te ontvangen subsidies en de liquide middelen van de instelling.

De belangrijkste aankopen van terreinen en gebouwen voor de Stadsvernieuwing betreffen BridgeCity (€ 494.000) en Nanson (€ 665.000).

Er werden 2 aktes voor de terugkoop van woningen van de Stadsvernieuwing ondertekend voor een totaalbedrag van € 385.000.

Van de projecten die citydev.brussels in eigen beheer uitvoert (Piers-Schmitz en Moranville II), werd er voor € 1.105.000 gefactureerd.

Het gedeelte van het gebouw op de site Takeda (Economische Expansie) dat in 2017 werd doorverkocht, werd in 2016 voor € 2.798.000 opgenomen in de voorraad. Die transactie veroorzaakt in 2017 een belangrijke verschuiving bij de vlottende activa.

De vorderingen op korte termijn bedragen € 34.710.659,18. Deze post omvat onder meer de van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te ontvangen subsidies (€ 21.775.414,03).

De transitrekening van citydev.brussels bij het Financieel Coördinatiecentrum van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (FCCB) maakt ook deel uit van deze rubriek en bedraagt

€ 8.222.203,87. De thesauriepositie (beschikbare gelden + FCCB) op het eind van het boekjaar was € 20.967.969,82.

Voor de volledigheid vermelden we dat in dit saldo reeds uitbetaalde voorschotten vervat zitten voor een bedrag van € 9.260.194,52 (geboekt in rubriek 46 - passiva), namelijk:

1. de subsidie voor de tewerkstellingspremies voor een bedrag van € 250.000. De effectieve uitbetaling aan de bedrijven waarvan de tewerkstelling aan de criteria voldoet, is voorzien voor 2019;
2. een voorschot van € 665.598,49 op een totale investeringssubsidie van € 976.000 voor een nieuwe gedelegeerde opdracht in het kader van de ontwikkeling van digitale vervaardigingsateliers (fablabs);
3. een voorschot van € 5.000.000 in het kader van de overeenkomst met de BGHM. Er moet nog € 500.000 ontvangen worden;
4. de vooruitbetaalde, niet-aangewende subsidies voor de saneringswerken in het project Navez: € 450.000;
5. de vooruitbetaalde, niet-aangewende subsidies voor het EFRO-project Irisphere in het kader van de oproep 2014-2020: € 78.000;
6. de vooruitbetaalde, niet-aangewende subsidies voor het EFRO-project CityGate I (crèche): € 254.088,81 (investeringsubsidie) en € 5.021,64 (werkingssubsidie);
7. de vooruitbetaalde, niet-aangewende subsidies voor het EFRO-project NovaCity: € 1.403.498,97 (investeringsubsidie) en € 33.816,07 (werkingssubsidie);
8. de ontvangen vooruitbetaling door klanten op de erfpachtvergoedingen of huurgelden van 2018: € 1.120.194,52.

PASSIVA

1. Eigen vermogen

Het eigen vermogen van citydev.brussels bedraagt € 485.528.256,95. De solvabiliteitsratio van de instelling bedraagt 90 %. De solvabiliteitsgraad is een belangrijke parameter voor citydev.brussels wanneer zij op zoek gaat naar externe financiering. Dit is een uitstekende ratio.

Dankzij onder meer die uitstekende solvabiliteitsratio slaagde citydev.brussels er in 2014 in om 2 leningen van samen € 13.000.000 af te sluiten zonder waarborgen te verschaffen.

Het kapitaal blijft ongewijzigd en bedraagt € 2.327.196. Het wordt vertegenwoordigd door 57 deelbewijzen waarvan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest er 38 in handen heeft en de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest elk één.

De herwaarderingsmeerwaarden (€ 200.966.092,29) en de investeringssubsidies (€ 233.930.187,25) maken deel uit van het eigen vermogen.

De kapitaalsubsidies zijn netto € 6.342.473,10 gestegen (aangroei, afschrijvingen en terugnemingen inbegrepen) ten opzichte van 2016.

De investeringssubsidies van de Economische Expansie

De jaarlijkse investeringssubsidie, zoals vastgelegd in de beheersovereenkomst, bedraagt € 3.000.000. Aan dit bedrag werd de investeringssubsidie voor de ondersteuning van de performantie van het vastgoedpark van € 1.806.500 toegevoegd (cf. art. 78 van de beheersovereenkomst + aanhangsel van 18 november 2016).

Van de bonus-malusdotatie voor 2016 werd het saldo van € 52.384 vereffend en van de bonus-malusdotatie voor 2017 werd een eerste schijf van € 277.000 vereffend.

citydev.brussels ontving ook de derde schijf van € 1.500.000 voor de realisatie van het project voor het Huis van het ondernemerschap.

In 2017 kreeg citydev.brussels een nieuwe gedelegeerde opdracht toevertrouwd, met name de oprichting van een gewestelijke school voor veiligheidsberoepen. Voor deze opdracht werd het Blue Star-complex aangekocht en werd een subsidie van € 4.475.000 ontvangen.

Het totaal te verdelen bedrag is € 11.110.523.

Kostenplaats	Project	Bedrag in euro
E070110	Scheikundige (energierenovatie)	1.806.500,00
E080010	Gosset	1.004.884,61
E082010	Palace	178.096,44
E083020	Darwin	329.023,00
E130014	Gebouw GIG 2	225.678,03
E130016	GIG III en IV	238.401,97
E500060	HUIS vh ONDERNEMERSCHAP	1.500.000,00
E500090	JULES COCKX	5.827.938,95
Totaal		11.110.523,00

De investeringssubsidies van de Stadsvernieuwing

In 2017 werd er € 14.876.124,21 aan subsidies gevorderd, inclusief de van Leefmilieu Brussel ontvangen premies. Het grootste gedeelte (€ 14.827.000) van de gevorderde subsidies betreft aan de promotoren door te storten subsidies. Hieronder vindt u de verdeling van de gevorderde subsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Kostenplaats	Omschrijving	Bedrag in euro
R101904	PIERS - SCHMITZ	45.377,63
R101904	PIERS - SCHMITZ	265.664,81
R101904	PIERS - SCHMITZ	120.123,00
R109001	VANDERMAELEN	239.251,75
R109001	VANDERMAELEN	239.251,75
R109001	VANDERMAELEN	239.251,75
R109001	VANDERMAELEN	119.625,88
R109001	VANDERMAELEN	239.251,75
R133001	PASSERSTRAAT	601.288,81
R133002	SCHIPSTRAAT (NAUTICA)	374.476,29
R135003	NANSON (Scheikundigestraat 32/34)	669.890,20

Kostenplaats	Omschrijving	Bedrag in euro
R185601	MORANVILLE - JETSE STEENWEG 453-457 (fase 2)	30.000,00
R381003	DUBRUCQ-SCHELDE	48.951,05
R440201	TIVOLI GREENCITY	9.032,68
R440210	TIVOLI GREENCITY - Fase 1 (Lot 4)	528.393,93
R440210	TIVOLI GREENCITY - Fase 1 (Lot 4)	1.383.293,76
R440210	TIVOLI GREENCITY - Fase 1 (Lot 4)	601.707,96
R440210	TIVOLI GREENCITY - Fase 1 (Lot 4)	1.223,31
R440220	TIVOLI GREENCITY - Fase 2 (Lot 2.3 en 7)	440.366,01
R440220	TIVOLI GREENCITY - Fase 2 (Lot 2.3 en 7)	1.275.928,73
R440220	TIVOLI GREENCITY - Fase 2 (Lot 2.3 en 7)	229.127,53
R440220	TIVOLI GREENCITY - Fase 2 (Lot 2.3 en 7)	532.882,15
R440220	TIVOLI GREENCITY - Fase 2 (Lot 2.3 en 7)	616.522,50
R440220	TIVOLI GREENCITY - Fase 2 (Lot 2.3 en 7)	1.587.523,84
R440220	TIVOLI GREENCITY - Fase 2 (Lot 2.3 en 7)	976.135,00
R440250	TIVOLI GREENCITY - Lot 6 - pilootproject groepswonen	126.910,54
R460101	BOCKSTAEL-VANDERGOTEN	121.000,00
R510104	DELCOIGNESTRAAT (fase 4)	46.406,32
R510104	DELCOIGNESTRAAT (fase 4)	28.744,20
R580201	NOVACITY (EX-MARCO POLO)	726.065,00
R622001	BRIDGECITY (Ex-Navez)	493.569,50
R680301	TWEE STATIONS-KUBORN	30.589,96
R680301	TWEE STATIONS-KUBORN	520.512,49
R680401	CITYGATE I (TWEE STATIONS-GOEDEREN)	23.974,34
R680402	GOEDEREN-VEEARTSEN	5.939,59
R680501	CITYGATE II	33.026,65
R680801	NAUTILUS (Eaglestone)	943.738,94
R680801	NAUTILUS (Eaglestone)	119.939,95
R730201	M-SQUARE Stedenbouwkundige lasten	241.164,66
Totaal		14.876.124,21

2. Voorzieningen voor risico's en kosten

Voor het beheer van de voorzieningen voor risico's en kosten werden de directeurs-generaal en de administrateur-generaal naar jaarlijkse gewoonte schriftelijk verzocht om het departement Begroting en Financiën te informeren over eventueel op te nemen voorzieningen voor risico's en kosten overeenkomstig artikel 50 van het KB van 30 januari 2001.

Voor de risico's verbonden aan bodemverontreiniging bezorgde de cel Milieu en Bodems de financiële dienst een inventaris van de bekende risico's en van de eventuele te treffen maatregelen. Bovendien heeft de cel een analyse gemaakt van de risicoklasse van de vergunningen van de erfpachters die binnen de 5 jaar vervallen. Op basis daarvan kunnen we stellen dat citydev.brussels voldoende aan risico- en kostenbeheersing op het vlak van bodemverontreiniging doet. Concreet is er een voorziening van € 100.000 onder de noemer 'algemene verontreiniging - cel Milieu en Bodems'.

Voor de pensioenen en soortgelijke verplichtingen is er een voorziening van € 100.000. Het saldo van het financieringsfonds bij AG Insurance volstaat om aan alle huidige verplichtingen te voldoen.

Het totaalbedrag van de voorzieningen van citydev.brussels komt op € 16.708.650,77.

3. Schulden

Op 31/12/2017 bedragen de schulden op lange termijn € 18.083.394,90.

Het gaat enerzijds om een lening van oorspronkelijk € 10.000.000 die werd afgesloten met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de financiering van de investeringen in het kader van de opdracht van economische ontwikkeling, en anderzijds om een externe financiering van oorspronkelijk € 13.000.000 (uitstaand saldo van € 7.800.000) bij KBC Bank, met vaste kapitaalaflossingen en een vaste rentevoet van 1,361 %, voor de financiering van de aankoop van het Huis van het ondernemerschap en het Bicommunautair huis.

De schulden op ten hoogste één jaar bedragen € 16.065.713,19. De ontvangen voorschotten (€ 9.260.194,52) en de kapitaalaflossingen van de leningen bij KBC Bank (€ 1.300.000) bepalen grotendeels het bedrag van de overige schulden.

De resultatenrekening

citydev.brussels sluit boekjaar 2017 af met een te bestemmen winst van € 6.130.855,87.

Omschrijving	Bedrag in euro
Omzet	16.932.012,23
Andere bedrijfsopbrengsten	10.348.434,23
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	29.788,21
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	-650.589,34
Diensten en diverse goederen	-4.157.498,47
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-11.427.602,62
Afschrijvingen	-4.718.997,48
Waardevermindering op handelsvorderingen	0,00
Voorzieningen voor risico's en kosten	-1.596.500,00
Andere bedrijfskosten	-3.137.396,54
Niet-recurrente bedrijfskosten	-48.910,84
Bedrijfswinst	1.572.739,38
Financiële kosten	-533.395,84
Financiële opbrengsten	5.091.512,33
Te bestemmen winst van het boekjaar	6.130.855,87

1. Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten (€ 27.280.446,46) kunnen voor citydev.brussels onderverdeeld worden in 2 rubrieken: de andere bedrijfsopbrengsten (€ 10.348.434,23) en de omzet (€ 16.932.012,23). De andere bedrijfsopbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit de werkingssubsidies vanwege het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De omzet bestaat voornamelijk uit de eigen ontvangsten, hoofdzakelijk gegenereerd door de opdracht van economische ontwikkeling.

2. Omzet

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie en de opsplitsing van de omzet van citydev.brussels (€ 16.932.012,23) (bedrag in euro).

Rekening	Omschrijving	2014	2015	2016	2017	Δ 2016 - 2017
70000	Commissies	205.128,25	156.658,44	28.525,70	692.200,72	663.675,02
70001	Diverse verkopen met btw	103.399,12	49.042,28	54.705,78	32.221,57	-22.484,21
70002	Recuperatie kosten met btw	102.597,00	338.968,89	453.521,72	287.514,04	-166.007,68
70101	Huren terreinen en gebouwen met btw	2.625,00	1.120,00	2.370,00	36.369,02	33.999,02
70200	Erfpachten terreinen en gebouwen vrij van btw	7.493.062,66	8.358.475,58	9.566.502,67	9.376.109,76	-190.392,91
70201	Huren terreinen en gebouwen vrij van btw	3.762.511,29	3.975.002,61	4.298.191,10	4.852.098,30	553.907,20
70202	Bezettingsvergoedingen terreinen en gebouwen vrij van btw	164.517,85	152.347,41	723.622,82	158.382,01	-565.240,81
70300	Recuperatie onroerende voorheffing	633.226,41	800.752,02	883.364,30	547.813,88	-335.550,42
70301	Recuperatie gewest- en gemeentetaks	39.275,12	252.669,95	278.379,14	244.474,75	-33.904,39
70303	Recuperatie huurlasten	139.727,33	672.729,07	-200.858,88	1.145,31	202.004,19
70501	Verkopen gebouwen zonder btw	-	695.000,00	-528.413,22	-136.401,19	392.012,03
70502	Verkopen gronden zonder btw	4.630.377,33	2.086.702,34	1.550.933,40	705.844,06	-845.089,34
70511	Verkopen gebouwen met btw	-	14.450,00	2.833.780,19	-	-2.833.780,19
70512	Verkopen gronden met btw	-	550,00	151.153,66	-	-151.153,66
70601	Verkopen aandelen	-	19.600,00	-19.000,00	-	19.000,00
70700	Facturatie ivm gedelegeerde opdracht	-	-	-	134.240,00	134.240,00
	Totale omzet citydev.brussels	17.276.447,36	17.574.068,59	20.076.778,38	16.932.012,23	-3.144.766,15

Eigen ontvangsten in het kader van de Economische Expansie

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie en de opsplitsing van de omzet van de Economische Expansie (€ 15.078.615,80) (bedrag in euro).

Rekening	Omschrijving	2014	2015	2016	2017	Δ 2016 -2017
70001	Diverse verkopen met btw	17.907,18	7.335,12	17.569,40	5.995,14	-11.574,26
70002	Recuperatie kosten met btw	102.597,00	338.968,89	453.521,72	275.685,78	-177.835,94
70101	Huren terreinen en gebouwen met btw	2.625,00	1.120,00	2.370,00	33.844,02	31.474,02
70200	Erfpachten terreinen en gebouwen vrij van btw	7.493.062,66	8.358.475,58	9.566.502,67	9.376.109,76	-190.392,91
70201	Huren terreinen en gebouwen vrij van btw	3.214.300,16	3.458.128,30	3.860.752,57	4.328.986,25	468.233,68
70202	Bezettingsvergoedingen terreinen en gebouwen vrij van btw	164.517,85	152.347,41	723.622,82	157.934,01	-565.688,81
70300	Recuperatie onroerende voorheffing	633.226,41	785.970,61	883.364,30	539.005,39	-344.358,91
70301	Recuperatie gewest- en gemeentetaks	39.275,12	252.669,95	278.379,14	244.474,75	-33.904,39
70303	Recuperatie huurlasten	134.481,17	666.520,13	206.538,28	-10.076,60	-216.614,88
70501	Verkopen gebouwen zonder btw	-	695.000,00	-	-	-
70502	Verkopen gronden zonder btw	583.482,84	348.850,00	320.000,00	-	-320.000,00
70511	Verkopen gebouwen met btw	-	14.450,00	-	-	-
70512	Verkopen gronden met btw	-	550,00	151.153,66	-	-151.153,66
70700	Facturatie ikv gedelegeerde opdracht	-	-	-	126.657,00	126.657,00
	Totaal Economische Expansie	12.385.475,39	15.080.385,99	16.463.774,56	15.078.615,50	-1.385.159,06

*Bedrag in euro

Eigen ontvangsten in het kader van de Stadsvernieuwing

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie en de opsplitsing van de omzet van de Stadsvernieuwing (€ 1.641.856,74) (bedrag in euro).

Rekening	Omschrijving	2014	2015	2016	2017	Δ 2016 - 2017
70000	Commissies	205.128,25	156.658,44	28.525,70	692.200,72	663.675,02
70001	Diverse verkopen met btw	39,09	25.000,00	-	550,00	550,00
70101	Huren terreinen en gebouwen met btw				2.525,00	2.525,00
70201	Huren terreinen en gebouwen vrij van btw	548.211,13	516.874,31	437.438,53	357.939,75	-79.498,78
70202	Bezettingsverg. terreinen en gebouwen vrij van btw				448,00	448,00
70300	Recuperatie onroerende voorheffing	-	14.781,41		8.808,49	8.808,49
70303	Recuperatie huurlasten	5.246,16	6.208,94	5.679,40	9.941,91	4.262,51
70501	Verkopen gebouwen zonder btw			-528.413,22	-136.401,19	392.012,03
70502	Verkopen gronden zonder btw	4.046.894,49	1.737.852,34	1.230.933,40	705.844,06	-525.089,34
70511	Verkopen gebouwen met btw			2.833.780,19	-	-2.833.780,19
70601	Verkopen aandelen	-	19.600,00	-19.600,00	-	19.600,00
	Totaal Stadsvernieuwing	4.805.519,12	2.476.975,44	3.988.344,00	1.641.856,74	-2.346.487,26

Het jaar 2017 stond in het teken van de commercialisering van het project Tivoli GreenCity. De verkoop van de appartementen van dit project komt echter niet direct tot uiting in de boeken van citydev.brussels, maar wel in die van ImmoTivoli nv. In 2017 werden er 171 appartementen verkocht (authentieke akte) voor een totale grondwaarde van € 3.152.875,99. Indirect is de verkoop van het project Tivoli GreenCity wel zichtbaar in de jaarrekening van citydev.brussels: de commissielonen stijgen immers aanzienlijk. Ze bedragen € 692.200,72, waarvan Tivoli GreenCity € 516.261,14 voor zijn rekening neemt.

Bij de projecten met toepassing van stedenbouwkundige lasten bracht het project Nautilus (Eaglestone) € 113.842,69 op en het project M-Square (lot C) € 33.231,95. Het project Vandermaelen genereerde € 28.864,94 aan ontvangen commissielonen.

Het project Vandermaelen werd volledig verkocht. citydev.brussels inde een bedrag van € 450.790,41. In 2017 werden 11 appartementen en 6 parkeerplaatsen verkocht.

Voor het eerst slaagde citydev.brussels erin om een aantal teruggekochte appartementen door te verkopen (€ 295.791,03). Er werd wel een minderwaarde op de verkoop gerealiseerd van € 6.728,37, doordat citydev.brussels de aankoopkosten niet doorrekent.

Eigen ontvangsten in het kader van de Algemene Diensten

De eigen ontvangsten van de Algemene Diensten bedragen € 211.539,90.

3. Andere bedrijfsopbrengsten

De andere bedrijfsopbrengsten van € 10.348.434,23 bestaan hoofdzakelijk uit de werkingssubsidies en de gerealiseerde meerwaarde uit de bedrijfsactiviteit.

De toegekende en vereffende werkingssubsidie voor de Economische Expansie bedroeg in 2017 € 2.840.000. Op 18 november 2016 werd een aanhangsel bij de beheersovereenkomst ondertekend, dat de werkingssubsidie voor de Economische Expansie voor de resterende looptijd van de beheersovereenkomst forfaitair op € 2.840.000 per jaar vastlegde.

Voor de volledigheid vermelden we dat citydev.brussels de subsidie voor de tewerkstellingspremies van € 250.000 in 2017 heeft ontvangen. Die subsidie is nog niet terug te vinden in deze rubriek omdat er nog geen premies effectief werden toegekend. Ze staat geboekt als ontvangen voorschot.

De overige werkingssubsidies bedragen € 766.142,71. Ze omvatten onder meer een aantal premies van Leefmilieu Brussel, de subsidie voor de taalpremies en de subsidie voor de kosten en de taksen voor de aankoop van het Blue Star-complex.

De werkingssubsidies voor de Stadsvernieuwing bedragen € 3.091.297,07. Dit bedrag houdt rekening met een indexatie en met een jaarlijkse verhoging van € 126.500 zoals voorzien in de beheersovereenkomst (art. 77). Deze subsidie bevat ook het gedeelte van de bonus-malusdotatie met betrekking tot de Stadsvernieuwing, meer bepaald het saldo van de dotatie 2016 (€ 27.200) en een eerste schijf van de dotatie 2017 (€ 165.104).

De meerwaarde op de realisatie van vaste activa bedraagt € 2.991.956,24. Dit bedrag omvat hoofdzakelijk de meerwaarde op de verkoop aan Platheg nv (€ 2.067.643,30) en de meerwaarde op de verkoop aan Au Blé d'Or (€ 733.845).

Rekening	Omschrijving	2014	2015	2016	2017	Δ 2016 - 2017
74000	Werkingsubsidies	5.688.429,80	5.385.441,14	5.931.457,97	6.210.588,70	279.130,73
74020	Dotatie FCCB	18.219,03	13.705,57	21.616,48	39.534,68	17.918,20
74030	Subsidies Actiris	29.339,38	39.767,19	50.556,01	65.182,04	14.626,03
74040	Diverse subsidies	113.455,00	10.345,35	170.929,95	766.142,71	595.212,76
74100	Meerwaarden op realisatie van vaste activa	764.640,16		3.201.194,14	2.991.956,24	-209.237,90
74200	Meerwaarden op handelsvorderingen	898,32	1.042,92	1.200,58	450,30	-750,28
74330	Vorderingen verzekeringen	61.812,14	77.400,58	104.342,82	20.079,18	-84.263,64
74332	Vorderingen belastingen en taksen	2.520,32			21.938,42	21.938,42
74333	Vorderingen m.b.t. het personeel	57.281,66	-84.263,64	81.446,62	120.273,23	38.826,61
74334	Diverse inkomsten	711.420,38	379.636,09	34.641,49	60.411,43	25.769,94
74335	Vorderingen	37.434,63	41.110,77	40.196,21	51.877,30	11.681,09

Rekening	Omschrijving	2014	2015	2016	2017	Δ 2016 - 2017
	sociale dienst					
	Totaal citydev.brussels	7.485.450,82	5.864.185,97	9.637.582,27	10.348.434,23	710.851,96

*Bedrag in euro

4. Bedrijfskosten

De algemene werkingskosten bedragen € 4.157.498,47 in 2017, tegenover € 3.173.019 in 2016. Ze omvatten een uitzonderlijke (historische) kost van € 500.000 voor de site Birmingham. Deze uitgave werd begrotingsmatig reeds verwerkt in 2008 (betaling van een voorschot), maar werd boekhoudkundig niet ten laste genomen bij de ondertekening van de definitieve overeenkomst in 2010. De volledige schadevergoeding bedroeg € 800.000. Er werd in 2008 een voorschot van € 500.000 uitbetaald.

De personeelskosten bedragen € 11.427.602,62 (€ 11.403.531 in 2016).

De winst uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen (64/70) bedraagt € 1.591.862,01. Het is dit (gecorrigeerd) resultaat dat als basis wordt genomen voor de classificatie van citydev.brussels in sector S.11 (gedeconsolideerde overheidsinstelling).

Conform artikel 69 van de beheersovereenkomst moet dit resultaat minstens in evenwicht zijn. citydev.brussels bereikt voor het vierde jaar op rij haar doelstelling.

citydev.brussels sluit boekjaar 2017 af met een te bestemmen resultaat van € 6.130.855,87.

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2017 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze kunnen beïnvloeden.

Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Wij verwachten geen noemenswaardige omstandigheden die de toekomstige evolutie van citydev.brussels in belangrijke mate kunnen beïnvloeden.

Onderzoek en ontwikkeling

Nihil

Bijkantoren

Nihil

Verantwoording waarderingsregels

De waarderingsregels bepalen dat de financiële deelnemingen jaarlijks gewaardeerd moeten worden door toepassing van het deelnemingspercentage op de boekwaarde van het nettoactief van de vennootschap waarin wordt deelgenomen. De herwaarderingsmeerwaarde of -minderwaarde wordt berekend op basis van de laatste gepubliceerde jaarrekening en rekening houdend met bijzondere aspecten.

Meer gedetailleerde informatie over de verschillende vennootschappen is terug te vinden in de financiële reportings die aan de raad van bestuur werden voorgelegd.

Voor ImmoTivoli (verbonden onderneming = participatie > 50 %) en de MSI/JOSAPHAT (onderneming met deelnemingsverhouding = participatie < 50 %) wordt sinds de verwerving van de aandelen afgeweken van de waarderingsregels. De afwijking wordt jaarlijks vermeld in de toelichting van de jaarrekening. Deze vennootschappen werden in de jaarrekening 2017 gewaardeerd tegen de aankoopwaarde van de aandelen.

Voorzichtigheidshalve wordt er geen rekening gehouden met de waarde van de kapitaalsubsidies, die deel uitmaken van het eigen vermogen, en wordt er op deze manier afgeweken van de waarderingsregels. Deze afwijkingen worden opgenomen in de toelichting van de jaarrekening. Bij een volgende revisie van de waarderingsregels zal er voorgesteld worden om deze methodologie in de waarderingsregels op te nemen.

Voor de volgende deelnemingen wordt er afgeweken van de waarderingsregels met vermelding in de toelichting van de jaarrekening: ImmoTivoli nv, BMVO NV, ICAB NV, JOSAPHAT en Anderlecht Moulart cvba.

Vermeldingen vereist door het Wetboek van Vennootschappen

Nihil

Op te nemen rechten en verplichtingen in de toelichting van de jaarrekening

Aankoop- en verkoopovereenkomsten

- voor het project Compas werden er in 2017 nog 13 verkoopovereenkomsten voor appartementen (inclusief 4 parkeerplaatsen) ondertekend voor een totale grondwaarde van € 416.452,63.

Bankwaarborgen op naam van citydev.brussels

- een bankwaarborg van € 11.000.000 uitgegeven door Belfius Bank en Verzekeringen ten gunste van de btw-administratie;
- een bankwaarborg van € 344.386,33 uitgegeven door Belfius Bank en Verzekeringen voor het project CityGate II;
- een bankwaarborg van € 6.938.000 uitgegeven door KBC Bank in het kader van de voltooiingswaarborg conform artikel 12, tweede lid van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen (wet-Breyne) voor de projecten Dubrucq en Piers-Schmitz.

Informatie bij gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten voor zover betekenisvol

citydev.brussels heeft geen gebruikgemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

Andere informatie

citydev.brussels heeft geen andere informatie mee te delen.

Voorstel van beslissing aan de algemene vergadering

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld de jaarrekening goed te keuren en het resultaat van € 6.130.855,87 over te dragen naar het volgende boekjaar. Er wordt ook voorgesteld decharge te verlenen aan de leden van de raad van bestuur en de commissaris-revisor voor boekjaar 2017.

Julien Meganck
Afgevaardigd bestuurder

Denis Grimberghs
Voorzitter