



JAARVERSLAG 2021



Aan de hand van de jaarrekening over het boekjaar 2021 brengt de Raad van Bestuur hierbij verslag uit over haar werking en activiteiten in 2021, het zeventigste boekjaar van ABC cvba.

Dit verslag werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 5 mei 2022.

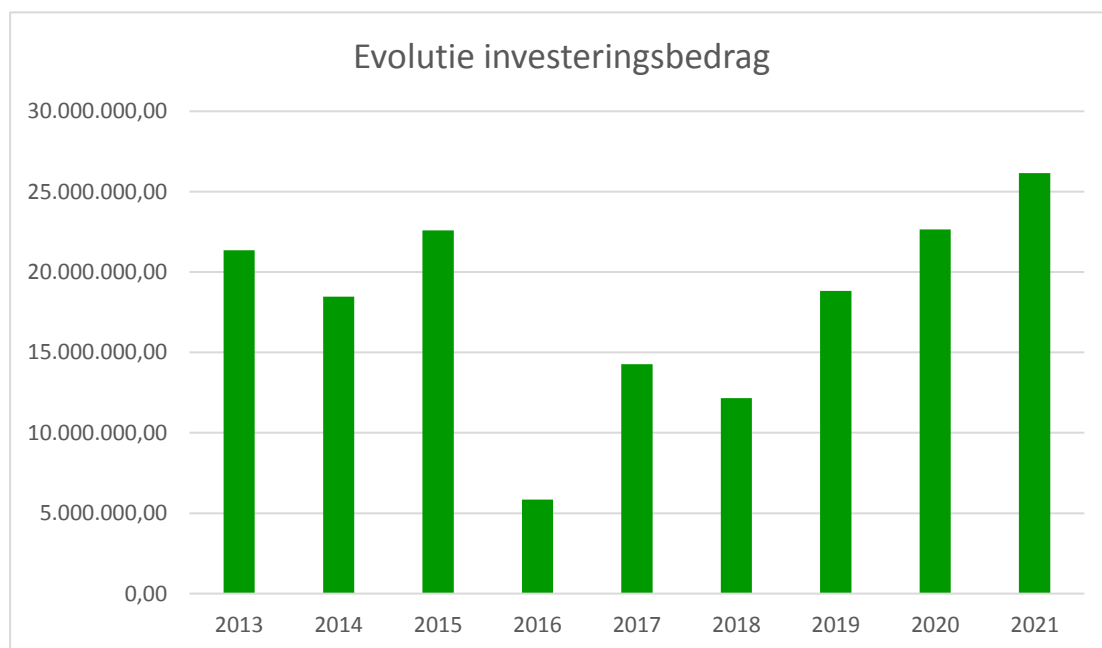
Investeringsen

Gedurende 2021 werd er voor EUR 26.159.038,81 geïnvesteerd en verdeeld als volgt:

▪ Bestaand patrimonium (renovatie) + nieuwbouw	EUR 26.148.241,83
▪ Terreinen en gebouwen	EUR 10.449,71
▪ Meubilair en materieel	EUR 347,27

Vorig jaar, per einde 2020, was het bedrag aan investeringen lager en bedroeg dit EUR 22.657.026,11.

Zie onderstaande grafiek voor een verder historisch overzicht:

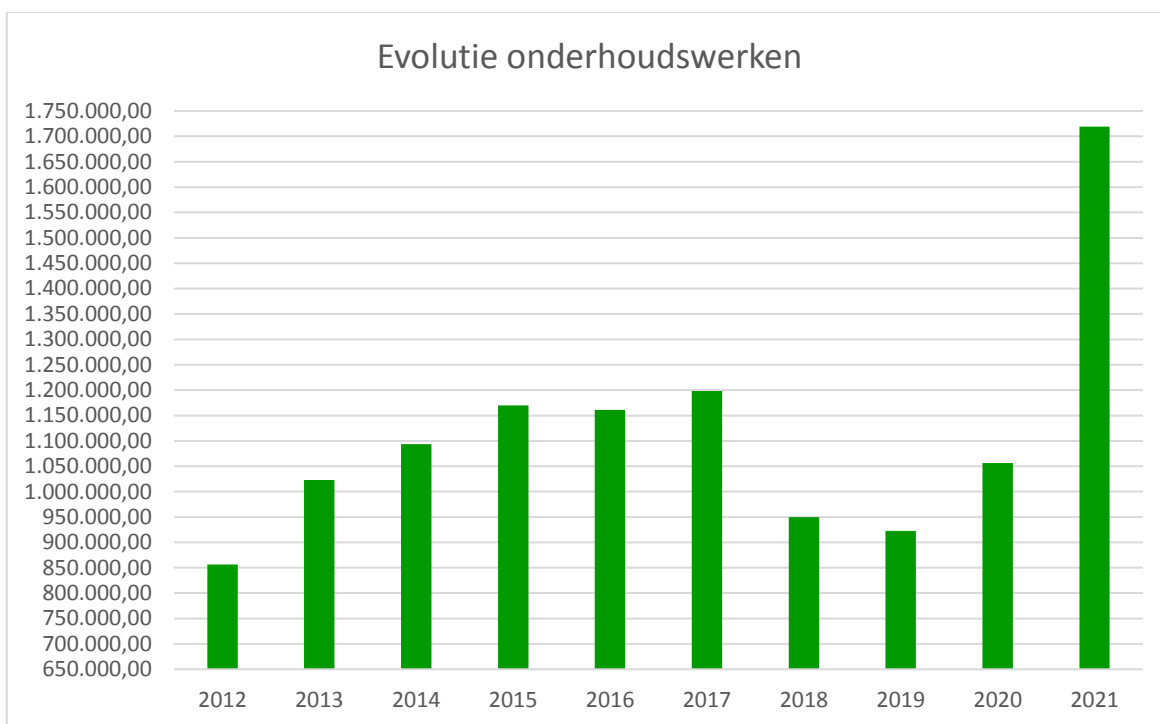


In 2021 werden er voor EUR 7,2 miljoen aan nieuwe leningen getekend. (2020: EUR 27,1 miljoen)

Bron: VMSW.

Buitengewone onderhoudswerken

Ook tijdens het jaar 2021 werd de nodige aandacht besteed aan het onderhoud van het bestaande patrimonium. In totaal werden voor EUR 1.719.349,63 onderhoudswerken uitgevoerd. Deze werden alle ten laste genomen van het lopende boekjaar.



Nog te ontvangen huurgelden

Zittende huurders

Einde 2021 bedroeg de achterstal van de zittende huurders EUR 326.603,61 wat 3,23 % van de omzet betekent. Dit betreft de totale achterstal van zowel de huur, als herstellingen en gerechtskosten.

Voorgaande jaren werd louter naar de huurachterstal gekeken. Om deze reden is er dan ook geen historische vergelijkbaarheid mogelijk.

Vertrokken huurders

ABC heeft EUR 90.962,26 vorderingen op huurders die langer dan 6 maanden vertrokken zijn.

In 2021 werd EUR 203.816,11 aan vorderingen afgeboekt.

Remuneratieverslag

Conform het Wetboek van vennootschappen art. 100 § 1, 6/3 legt ABC cvba een remuneratieverslag neer. Zoals bepaald in de statuten ontvangen de individuele bestuurders een bestuurdersvergoeding welke wordt betaald tijdens het desbetreffende boekjaar. De zitpenning 2021 voor de bestuurders is bepaald op €172,90 per aanwezigheid in de vergadering. De zitpenning voor de voorzitter bedraagt € 345,80 per aanwezigheid in de vergadering. Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2021:

Bestuurders	Zitpenningen 2021	Functie
Van Passen B.	EUR 10.719,80	Voorzitter
Van Hauteghem M.	EUR 2.247,70	bestuurder
Verlinden K.	EUR 1.037,40	bestuurder
Wouters L.	EUR 2.247,70	bestuurder
Doggen G.	EUR 2.247,70	bestuurder
Coppenholle L.	EUR 2.420,60	bestuurder
Van Dyck L.	EUR 2.420,60	bestuurder
Provenier P.	EUR 5.532,80	bestuurder
van Elsacker E.	EUR 1.901,90	bestuurder
Adriaensen J.	EUR 5.187,00	bestuurder
Chubayeva F.	EUR 1.037,40	bestuurder
Leys C.	EUR 345,80	bestuurder
	EUR 37.346,40	

Op de RVB van 30/3/2022 besliste de RVB van ABC om haar voorzitter, Bob Van Passen, een prestatievergoeding toe te kennen voor de bijkomende opdrachten en taken hij opnam na het vertrek van de directeur in juli 2021 om de continuïteit van de werking te verzekeren. Voor deze extra taken uitgevoerd in 2021 werd aan hem een vergoeding toegekend van 19.382,10 €.

Bijzonder verslag

BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK

(artikel 661,6° Wetboek van Vennootschappen)

Gelet op de art. 95, 96 en 661,6° van de wet dd. 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van ondernemingen (B.S. 6 februari 2001):

Gelet op artikel 1 van de statuten van de vennootschap bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het boekjaar 2021 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Bovenstaande bevestiging van de Raad van Bestuur betekent niet dat alle transacties van de maatschappij zonder uitzondering zijn gericht op of resulteren in sociaal wonen. ABC CVBA verhuurt tevens een aantal commerciële ruimtes.

ABC CVBA
REINAARTLAAN 8
2050 ANTWERPEN

BTW BE 0404.688.354

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de jaarlijkse algemene vergadering van aandeelhouders te houden op 27 mei 2022 om 18.00u

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hiermede verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021.

Wij hebben de eer de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 aan uw goedkeuring voor te leggen.

1. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT IN EURO'S

- Verlies van het boekjaar	-3.213.473,32 EUR
- Onttrekking aan het kapitaal	0,00 EUR
- Toevoeging aan de reserves	0,00 EUR
- Overgedragen winst/ verlies van het vorige boekjaar	2.025.165,49 EUR
Te bestemmen verlies saldo	-1.188.307,83 EUR

2. ANALYSE VAN DE ONTWIKKELING, DE RESULTATEN EN DE POSITIE VAN DE VENNOOTSCHAP

Het boekjaar over de periode van 1 januari 2021 tot 31 december 2021 is het 70ste boekjaar voor de ABC CVBA

In vergelijking met dat van vorig boekjaar, is het resultaat gedaald met 6.726.130,18 tot een verlies van 3.213.473,32 EUR.

Te bestemmen verlies van het afgelopen boekjaar bedraagt 1.188.307,83 EUR.

a) Financiële prestatie-indicatoren

A. BESPREKING ACTIVA

1. Oprichtingskosten

Er zijn geen oprichtingskosten geboekt.

2. Immateriële vaste activa:

Er zijn geen immateriële vaste activa geboekt.

3. Materiële vaste activa:

De materiële vaste activa bedragen 208.310.736,49 EUR en zijn met 17.623.071,67 EUR toegenomen in vergelijking met het vorige boekjaar. Deze wijziging is te verklaren door opleveringen, nieuwe investeringen en renovaties aan het bestaand patrimonium.

4. Financiële vaste activa:

De financiële vaste activa bedragen 2.789,52 EUR.

5. Vorderingen op meer dan één jaar

Er zijn geen vorderingen op meer dan één jaar in de activa geboekt.

6. Vorraden en bestellingen in uitvoering:

De voorraden en bestellingen in uitvoering bedragen 49.721,39 EUR, een daling van 40.395,95 EUR ten opzichte van het vorige boekjaar.

7. Vorderingen op ten hoogste één jaar:

De vorderingen op ten hoogste één jaar bedragen 7.275.955,67 EUR en zijn met 6.863.093,39 EUR gestegen in vergelijking met het vorige boekjaar. De vorderingen bestaan voornamelijk uit debiteuren huurders (461.628,21 EUR t.o.v. 129.058,33 EUR per 31/12/2020) en overige vorderingen (6.814.327,46 EUR t.o.v. 283.803,95 EUR per 31/12/2020). De grote stijging van de overige vorderingen is voornamelijk te wijten aan de verkoop van een grond op de Merksemsesteenweg 87 aan Cofimex (1.350.000 EUR) en de verkoop van de grond T.Uilenspiegel aan Matexi (5.040.692,74 EUR).

8. Liquide middelen

De liquide middelen bedragen 2.670.305,34 EUR en zijn met 1.083.105,55 EUR gedaald in vergelijking met het vorige boekjaar.

9. Overlopende rekeningen

De in de overlopende rekening opgenomen bedragen hebben betrekking op de wederbeleggingsvergoeding bij de VMSW en overlopende subsidies voor FS3-leningen.

B. BESPREKING PASSIVA

1. Kapitaal:

Het kapitaal bedraagt 664.266,20 EUR. In 2021 was er een stijging van het geplaatst kapitaal en het niet-opgevraagd kapitaal (afbetaling aandelen door huurders).

2. Reserves:

De reserves bedragen 10.088.908,60 EUR, gestegen met 69,30 EUR ten opzichte van het vorige boekjaar.

3. Voorzieningen:

Er werd per einde 2021 een voorziening geboekt voor risico's en kosten ten bedrage van 3.584.331,42 EUR. Deze voorziening bestaat enerzijds uit een bedrag van 2.004.651,31 EUR voor groot herstel en onderhoud en anderzijds uit een bedrag van 1.579.680,11 EUR voor hangende geschillen.

4. Schulden op meer dan één jaar:

De schulden op meer dan één jaar bedragen 187.220.502,25 EUR en zijn met 22.519.563,1 EUR toegenomen in vergelijking met het vorige boekjaar. Deze wijziging is te verklaren door de lange termijnfinanciering van de nieuwe projecten en renovaties van het patrimonium._

Het bedrag bestaat uit 185.487.516,28 EUR LT financiering bij VMSW en 1.732.985,97 EUR huurborgtochten.

5. Schulden op ten hoogste één jaar:

De schulden op ten hoogste één jaar bedragen 9.683.403,16 EUR en zijn met 451.541,25 EUR gestegen in vergelijking met het vorige boekjaar.

De schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen zijn gestegen van 4.332.735.84 EUR naar 4.375.732,08 EUR.

De handelsschulden zijn gestegen van 3.664.441.27 EUR naar 3.723.086,50 EUR.

De schulden met betrekking tot belastingen bedragen 1.016.764,89 EUR. De schuld m.b.t. onroerende voorheffing is gestegen met 20,9% van 838.644,63 EUR naar 1.014.135,71 EUR (betreft nu AJ2021).

De schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten bedragen 433.446,41 en bestaan uit de aangelegde voorziening voor vakantiegeld personeel, te betalen RSZ en te betalen bezoldigingen.

6. Overlopende rekeningen:

De in de overlopende rekeningen opgenomen bedragen hebben voornamelijk betrekking op toe te rekenen interesten bij de VMSW en de te verwachten afrekening van huurlasten algemene delen voor 2021, die pas in het voorjaar 2022 naar de huurders werden opgestuurd.

C. BESPREKING VAN DE RESULTATEN

1. Bedrijfsresultaten:

Tijdens het boekjaar 2021 is het bedrijfsresultaat gedaald van 4.129.653,55 EUR naar -2.687.235,58 EUR. Deze evolutie is voornamelijk te verklaren door de boeking van uitzonderlijke afschrijvingen in 2021 voor een bedrag van 3.591.057 EUR (negatieve impact op het resultaat 2021) en het feit dat er in 2021 een voorziening werd aangelegd voor risico's en kosten ten bedrage van 3.584.331,42 EUR (2.004 kEUR hiervan had betrekking op een voorziening voor groot onderhoud).

a) *Bedrijfsopbrengsten*

Het omzetcijfer van de vennootschap is gestegen met 520.325,58 EUR van 9.577.800,34 EUR tot 10.098.125,92 EUR. Oorzaak hiervan is dat in 2021 de afrekening huurlasten 2019 en 2020 werden verwerkt alsook een voorziening voor 2021 werd geboekt. Ook de gemiddelde huurprijs per maand per appartement kende een toename in 2021.

De rubriek "andere bedrijfsopbrengsten" daalt met 381.354,00 EUR en bedraagt 796.809,34 EUR. Deze omvat onder meer:

- GSC 159 KEUR (in 2020: 676 KEUR)
- Gewestelijke subsidies 200 KEUR (in 2020: 200 KEUR)
- Subsidie FS3 lening: 17 KEUR (in 2020: 25 KEUR)
- Recuperatie van kosten: 272 KEUR (in 2020: 237 KEUR)

b) *Bedrijfskosten*

Het grootste aandeel in de bedrijfskosten zijn de diensten en diverse goederen (leveringen energie en onderhoud patrimonium), de personeelskosten en de afschrijvingen.

De aankopen handelsgoederen zijn gestegen van 92.921,27 EUR tot 133.668,29 EUR

De diensten en diverse goederen zijn gestegen met 754.775,48 EUR van 2.525.846,58 EUR naar 3.280.622,06 EUR.

De voornaamste mutaties zijn:

- Onderhoud en herstellingen +663 KEUR
- Nutsvoorzieningen (aankopen water, gas en elektriciteit): +165 KEUR

De bezoldigingen en andere sociale lasten kenden een daling van 114.055,89 EUR naar 2.270.705,28 EUR. Het gemiddeld aantal VTE's is gedaald van 48,5 in 2020 naar 44,7 in 2021.

De rubriek "Afschrijvingen" bevat de geboekte afschrijvingen voor 4.118.587,88 EUR, een stijging van 455.167,5 euro tegenover vorig jaar. Dit is voornamelijk te wijten aan bijkomende afschrijvingen van de diverse opleveringen in 2021.

Er werden waardeverminderingen geboekt op dubieuze debiteuren voor 203.816,11 EUR, maar ook teruggenomen voor 158.919,78 EUR

Er werd in 2021 tevens een voorziening voor risico's en kosten geboekt ten bedrage van 3.584.331,42 EUR waarvan 2.004 KEUR betrekking heeft op een voorziening voor groot onderhoud.

De rubriek “Andere bedrijfskosten” bedraagt 1.183.064,91 EUR en omvat voornamelijk:

- de onroerende voorheffing van gans het patrimonium: 978 KEUR
- Onroerende voorheffing andere panden : 127 KEUR
- Gewestelijke belastingen : 40 KEUR
- minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen: 27 KEUR

2. Financiële resultaten:

a) *Financiële opbrengsten*

De financiële opbrengsten (exclusief niet-recurrente opbrengsten) vertonen tegenover vorig jaar een stijging van 510.805,76 EUR naar 2.820.240,05 EUR, en bestaan voornamelijk uit interestsubsidies mbt FS3 leningen.

b) *Financiële kosten*

De financiële kosten bedragen 3.325.253,01 en omvatten voornamelijk :

- Bankkosten: 2.145,92 EUR
- Interesten op leningen: 3.319.052,02 EUR

3. Niet-recurrente (uitzonderlijke) resultaten:

a) *Niet-recurrente opbrengsten*

Tijdens dit boekjaar werden opbrengsten gerealiseerd die geen verband houden met gewone bedrijfsuitoefening van de onderneming. Dit bedrag betreft voornamelijk:

- Meerwaarde op de verkoop van de grond Tijn Uilenspiegel ten bedrage van 4.235.411,86 euro.

b) *Niet-recurrente kosten*

Tijdens dit boekjaar werden kosten gerealiseerd die geen verband houden met gewone bedrijfsuitoefening van de onderneming. Dit bedrag betreft voornamelijk een uitzonderlijke afschrijving ten bedrage van 3.591.057 EUR als correctie op de historische afschrijvingen t.e.m. 2020.

4. Belastingen op het resultaat:

De belastingen op het resultaat bedragen 41.542,51 EUR. In 2020 was dit -1.103,63 EUR.

b) Voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt

Het voornaamste risico waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd is de huurachterstal van de huurders.

De coronacrisis zet zich door in 2021. Het bestuursorgaan en de directie monitoren de situatie en de resultaten, en kunnen aldus waar en wanneer nodig wijzigingen in de strategie bepalen en maatregelen nemen.

De impact van de coronacrisis op de financiële resultaten is evenwel beperkt gebleven. De huurachterstallen nemen wel toe sinds maart 2020, nodige provisies worden hiervoor aangelegd. Rekening houdend met de aangelegde reserves en het gevormde eigen vermogen in het verleden heeft de onderneming geen voorafgaande zichtbare structurele problemen en is het ons oordeel dat in de voorzienbare toekomst de continuïteit van de vennootschap niet bedreigd is.

- c) Analyse van niet-financiële prestatie indicatoren die betrekking hebben op de specifieke activiteit van de vennootschap, met inbegrip van informatie betreffende milieu en personeelsaangelegenheden

Op 31/12/2021 had ABC CVBA 36,8 voltijds equivalente werknemers in dienst terwijl de vennootschap op het einde van vorige boekjaar 45,2 voltijds equivalente werknemers telde.

3. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

ABC staat voor een splitsing in het voorjaar van 2022, waarbij het Antwerps patrimonium zal fusioneren met Woonhaven Antwerpen en het Gents patrimonium met Woning Gent. Ook het bestaand personeel zal opgesplitst worden over beide vennootschappen. Het splitsingsvoorstel werd goedgekeurd op de RvB van 5 mei 2022.

4. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK Zouden KUNNEN BEÏNVLOEDEN

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk zouden kunnen beïnvloeden.

5. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

De vennootschap voert geen activiteiten in onderzoek en ontwikkeling.

6. WAARDERINGSREGELS

Er zijn geen wijzigingen gebeurd in de waarderingsregels tegenover vorig boekjaar.

7. BIJKANTOREN

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

8. KAPITAALVERHOOGING OF UITGIFTE CONVERTEERBARE OBLIGATIES OF WARRANTS BESLOTEN DOOR RAAD VAN BESTUUR BINNEN DE GRENZEN VAN HET TOEGESTANE KAPITAAL

A. Kapitaal

Gedurende het boekjaar hebben geen wijzigingen in het geplaatst kapitaal plaatsgevonden door een beslissing van de Raad van Bestuur waarover verslag moet worden uitgebracht zoals opgelegd door artikel 7:203 WVV.

B. Uitgifte van converteerbare obligaties en warrants

Tijdens het boekjaar werd niet beslist tot uitgifte van converteerbare obligaties, obligaties met warrant of zuivere warrants binnen de grenzen van het toegestane kapitaal door een beslissing van de Raad van Bestuur.

9. VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

Gedurende het boekjaar heeft noch de vennootschap, noch een rechtstreekse dochtervennootschap, noch een persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap of diens rechtstreekse dochtervennootschap aandelen van de vennootschap verworven.

10. INPANDNEMING VAN EIGEN AANDELEN

Gedurende het boekjaar heeft de vennootschap geen totaal volgestorte eigen aandelen in pand genomen.

11. BELANGENCONFLICT

De bestuurders melden dat er gedurende het boekjaar eindigend op 31/12/2021 geen verrichtingen of beslissingen hebben plaatsgevonden die vallen onder toepassing van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen.

12. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

In het boekjaar afgesloten op 31/12/2021 werden er geen financiële instrumenten gebruikt, in de zin van artikel 96,8° van het Wetboek van vennootschappen.

13. BIJZONDERE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS

De commissaris heeft tijdens het afgelopen boekjaar geen uitzonderlijke werkzaamheden verricht of bijzondere opdrachten vervuld.

14. GOEDKEURING JAARREKENING EN KWIJTING

Wij vragen de algemene vergadering van aandeelhouders de jaarrekening afgesloten per 31/12/2021 goed te keuren.

Ingevolge de wet en de statuten wordt U verzocht aan de bestuurders en de commissaris kwijting te verlenen voor het in het afgelopen boekjaar uitgeoefende mandaat.

Opgemaakt te Antwerpen, 19 mei 2022

ABC cvba
Reinaartlaan 8, 2050 Antwerpen
03/210 94 00
info@abc-shm.be
www.abc-shm.be