



Jaarrekening 2021



citydev
.brussels 



GOMB publiekrechtelijke instelling

Beheersverslag voor de algemene vergadering van [citydev.brussels](https://www.citydev.brussels)

Gabrielle Petitstraat 6 in 1080 Brussel

BTW BE 0215.984.554

Voorwoord

Terwijl we de financiële staten afronden, zindert de coronacrisis nog altijd na en heerst er een geopolitieke crisis.

De coronacrisis drukt haar stempel op de evolutie van de achterstallige vorderingen. Nooit waren er zoveel klanten betrokken, nooit waren de bedragen hoger. Voor de jaarrekening 2020 was de inschatting van de effectieve invorderbaarheid van de handelsvorderingen nog geen evidente oefening. Voor de jaarrekening 2021 kozen we ervoor om af te wijken van de algemene waarderingsregels en is er gekozen voor een individuele inschatting per klant. Voor het eerst noteren we een financiële impact van de coronacrisis op het resultaat van de instelling.

Door de oorlog in Oekraïne worden staal en aluminium schaars en prijzig. De stijgende energie- en transportkosten maken ook de bouwmaterialen duurder. Dat jaagt een golf van onzekerheid door de bouwsector en kan een impact hebben op de activiteiten van citydev.brussels. Inspelen op deze situatie - ook op organisatorisch, operationeel, budgettair en boekhoudkundig vlak - is alvast één van de uitdagingen voor 2022.

We nemen aan dat de stijgende energieprijzen een impact zouden kunnen hebben op de inning van de vorderingen voor de lasten die citydev.brussels en de beheerders van onze sites doorfactureren. Momenteel zien we in de cijfers nog niet wat de impact is van de geopolitieke crisis op het betaalgedrag van onze klanten.

De jaarrekening van 2021 bevestigt nog maar eens dat citydev.brussels een betrouwbare partner is van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De kritische lezer van dit verslag zal dan ook duidelijk zien dat citydev.brussels een mooi resultaat neerzet en de koers van de doelstellingen van de beheersovereenkomst blijft varen.

De rekeningen 2021 weerspiegelen de financiële gezondheid van citydev.brussels. Ze tonen een gezonde situatie met een hoge solvabiliteitsgraad. Dat betekent dat ze haar langetermijnschulden kan betalen.

De rekeningen van 2021 bevestigen dat citydev.brussels nog steeds als een gedeconsolideerde instelling (sector S.11) kan worden geklasseerd en zo een financiële hefboom kan vormen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De stabiliteit die de nieuwe beheersovereenkomst 2021-2025 biedt voor de financiering van de instelling, de valorisatie van haar vastgoedpatrimonium, de toename van de eigen inkomsten door de uitbreiding van de oppervlakte die de instelling ter beschikking stelt in het kader van haar opdracht van economische ontwikkeling, en de bevestiging van haar gedeconsolideerde status: allemaal factoren die ervoor zorgen dat citydev.brussels de verwezenlijking van haar investeringsprogramma's met vertrouwen kan tegemoet zien.

De instelling voert haar opdrachten uit door publieke (gemeentelijke, gewestelijke of Europese) en private financieringsbronnen te blijven combineren in functie van de opportuniteiten en de aard van de projecten.

citydev.brussels zet dus alles op alles om haar opdrachten van openbare dienstverlening tot een goed einde te brengen.

Voor 2022 moeten we de implementatie van het nieuwe ERPⁱ-programma in goede banen leiden in een nieuwe werkomgeving.

De balans

Het balanstotaal van citydev.brussels bedraagt € 626.878.444, waarbij de materiële vaste activa € 492.713.020 en de financiële vaste activa € 27.822.142 bedragen. Dat betekent dat de materiële vaste activa 79 % van het balanstotaal vertegenwoordigen.

Omschrijving	Bedrag in euro
Vaste activa	520.537.769
Vlottende activa	105.904.987
Overlopende rekeningen	435.688
Totaal van de activa	626.878.444
Eigen vermogen	543.742.461
Vorzieningen en uitgestelde belastingen	2.407.565
Schulden	80.728.418
Totaal van de passiva	626.878.444

ACTIVA

RUBRIEK	CODES	2021	2020	2019	2018	2017
OPRICHTINGSKOSTEN	20					
VASTE ACTIVA	21/28	520.537.769	505.465.536	504.882.789	477.920.356	445.072.097
IMMATERIELE VASTE ACTIVA	21	2.607	7.597	31.134	54.060	88.861
MATERIELE VASTE ACTIVA	22/27	492.713.020	477.104.458	476.202.761	448.098.355	414.639.793
Terreinen en gebouwen	22	408.880.074	408.038.615	407.619.417	396.876.518	365.436.375
Installaties, machines en uitrusting	23	91.230	154.910	233.358	251.589	74.060
Meubilair en rollend materieel	24	330.486	341.278	374.070	369.277	376.107
Leasing en soortgelijke rechten	25					
Overige materiële vaste activa	26	28.025.811	28.171.938	27.689.565	27.834.345	26.915.945
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27	55.385.419	40.397.716	40.286.351	22.766.626	21.837.306
FINANCIELE VASTE ACTIVA	28	27.822.142	28.353.481	28.648.894	29.767.941	30.343.444
Verbonden ondernemingen	280/1	8.455.354	8.992.442	9.503.954	10.496.924	10.701.868
Deelnemingen	280	7.891.412	7.891.412	7.891.412	8.397.229	8.177.622
Vorderingen	281	563.942	1.101.029	1.612.541	2.099.695	2.524.246
Ondern. met deelverhouding	282/3	7.256.239	18.353.924	18.605.378	18.731.455	19.102.014
Deelnemingen	282	6.917.148	17.975.424	18.187.470	18.232.963	18.495.904
Vorderingen	283	339.091	378.500	417.909	498.492	606.110
Andere financiële vaste activa	284/8	12.110.549	1.007.116	539.562	539.562	539.562
Aandelen	284	10.980.981				
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	1.129.568	1.007.116	539.562	539.562	539.562
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	105.904.987	73.478.047	91.101.989	84.367.999	93.116.649
VORDERINGEN > 1 JAAR	29	3.976	3.976	3.976	3.976	3.976
Handelsvorderingen	290	3.976	3.976	3.976	3.976	3.976
Overige vorderingen	291					
VOORR. EN BESTELL. IN UITVOER.	3	45.149.550	43.215.227	42.384.320	45.476.580	45.048.547
Voorraden	30/36	45.086.272	43.215.227	41.474.750	44.567.011	39.962.242
Bestellingen in uitvoering	37	63.278	63.278	909.569	909.569	5.086.305
VORDERINGEN < 1 JAAR	40/41	57.729.571	22.769.413	37.661.390	28.508.276	34.710.659
Handelsvorderingen	40	7.044.444	3.592.922	4.969.974	3.340.083	3.890.937
Overige vorderingen	41	50.685.127	19.176.491	32.691.416	25.168.193	30.819.722
GELDBELEGGINGEN	50/53	1.262.951	1.292.107	1.292.107	1.292.107	1.292.107
LIQUIDE MIDDELEN	54/58	1.758.939	3.191.723	3.142.509	8.269.967	11.453.659
OVERLOPENDE REKENINGEN	490/1	435.688	3.005.602	6.617.688	817.093	607.701
TOTAAL DER ACTIVA	20/58	626.878.444	578.943.583	595.984.778	562.288.355	538.188.747

1. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bedragen € 27.822.142.

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.

Voor ImmoTivoli (verbonden onderneming = participatie > 50 %) en de MSI (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 van 2021 gewaardeerd tegen de aankoopwaarde van de aandelen.

Voorzichtigheidshalve houden we geen rekening met de waarde van de kapitaalsubsidies, die deel uitmaken van het eigen vermogen. Daarmee wijken we af van de waarderingsregels. Deze afwijkingen worden opgenomen in de toelichting van de jaarrekening.

In 2021 troffen we voorbereidingen om een grondige analyse te maken over de toekomst van de filialen ImmoTivoli en BMVO. In 2022 zal die analyse worden voorgelegd zodat we een beslissing kunnen nemen over de toekomst van de filialen.

2. Vlottende activa

De vlottende activa bedragen in totaal € 105.904.987 en omvatten hoofdzakelijk de terreinen en gebouwen in aanbouw van de Stadsvernieuwing, de openstaande handelsvorderingen, de te ontvangen subsidies en de liquide middelen van de instelling.

De vorderingen op korte termijn bedragen € 57.729.571. Deze post omvat :

- onder meer de van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te ontvangen subsidies. Die bedragen € 10.005.746,73 in 2021 (tegenover € 4.409.313 in 2020);
- de handelsvorderingen (40) bedragen € 7.044.444 in 2021 tegenover € 3.592.922 in 2020 en zijn duidelijk gestegen. Op 20 april 2022 werd een uitgebreid verslag over de uitstaande handelsvorderingen voorgelegd aan het financieel comité. Voor een goede interpretatie van dit cijfer is het belangrijk om naar de samenstelling ervan te kijken:
 - o van het bedrag van € 7.044.444 zijn 68 klanten laattijdig met de betaling van hun openstaande vordering, goed voor een totaalbedrag van € 2.951.386;
 - o de totale (historische) waardevermindering op de dubieuze debiteuren bedraagt € 2.636.166;
- het bedrag van € 7.044.444 omvat de te recupereren btw (€ 4.378.804,48). Het gaat om een bedrag in ons voordeel waarvan we de toekomstige te betalen btw kunnen aftrekken. De projecten NorthCity en CityCampus liggen aan de oorsprong omdat deze projecten met toepassing van de btw zullen worden verhuurd;
- de transitrekening van citydev.brussels bij het Financieel Coördinatiecentrum van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (FCCB) maakt ook deel uit van deze rubriek en bedraagt € 35.227.431 (tegenover € 12.467.141 in 2020). De thesauriemiddelen (€ 3.021.890 + FCCB) bedroegen op het eind van het boekjaar € 38.249.321. De beschikbare middelen zijn aanzienlijk gestegen.

De thesauriepositie van citydev.brussels weerspiegelt één van de voordelen van het gedeconsolideerde statuut van citydev.brussels voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De thesauriepositie bevat namelijk een aantal uitbetaalde voorschotten voor € 23.614.041 (geboekt in rubriek 46 - passiva).

De belangrijkste bedragen daarvan zijn:

1. het saldo van de subsidie voor de tewerkstellingspremies voor een bedrag van € 182.679
2. een voorschot van € 11.183.838 in het kader van de ontwikkeling van de Blue Star-site;
3. een voorschot van € 5.000.000 in het kader van de overeenkomst met de BGHM. Er moet nog € 500.000 worden ontvangen;
4. een investeringssubsidie voor de transactie met de Haven van Brussel voor € 1.900.000;
5. een subsidie voor de inrichtingswerken in het pand op de Bourgetlaan voor € 2.214.962;
6. de vooruitbetaalde, niet-aangewende subsidies voor EFRO-projecten: € 1.717.558 voor de projecten van IRISPHERE in het kader van de EFRO-programmering 2014-2021, CityGate I (crèche) en NovaCity;
7. de ontvangen vooruitbetalingen door klanten op de erfpachtvergoedingen of huurgelden van 2021: € 188.142.

PASSIVA

RUBRIEK	CODES	2021	2020	2019	2018	2017
EIGEN VERMOGEN	10/15	543.742.461	525.457.466	511.298.977	496.178.314	485.528.256
KAPITAAL	10	2.327.196	2.327.196	2.327.196	2.327.196	2.327.196
Geplaatst kapitaal	100	2.327.196	2.327.196	2.327.196	2.327.196	2.327.196
Niet-opgevraagd kapitaal (-)	101					
UITGIFTEPREMIES	11					
HERWAARDERINGSMEERWAARDEN	12	203.352.452	202.904.951	200.761.784	200.826.921	200.966.092
RESERVES	13	4.907.064	3.305.795	3.305.795	3.305.795	3.305.795
Wettelijke reserve	130	232.722	232.722	232.722	232.722	232.722
Onbeschikbare reserves	131					
Belastingvrije reserves	132					
Beschikbare reserves	133	4.674.341	3.073.073	3.073.073	3.073.073	3.073.073
OVERGEDRAGEN WINST/VERLIJES	14	77.309.936	71.218.760	63.834.222	51.965.137	44.998.986
KAPITAALSUBSIDIES	15	255.845.813	245.700.763	241.069.979	237.753.265	233.930.187
VOORZIEN. EN UITGEST. BELAST.	16	2.407.565	2.407.565	6.970.046	16.708.651	16.708.651
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	2.407.565	2.407.565	6.970.046	16.708.651	16.708.651
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Belastingen	161	0	0	3.726.544	13.000.000	13.000.000
Grote herstellings- en onderhoudswerken	162					
Milieuverplichtingen	163	100.000	100.000	100.000	100.000	
Overige risico's en kosten	164/5	2.307.565	2.307.565	3.043.502	3.508.651	3.608.651
Uitgestelde belastingen	168					
SCHULDEN	17/49	80.728.419	51.078.553	77.715.755	49.401.390	35.951.839
SCHULDEN > 1 JAAR	17	40.362.522	24.683.395	27.483.395	27.783.395	18.083.395
Financiële schulden	170/4	32.800.000	24.400.000	27.200.000	27.500.000	17.800.000
Achtergestelde leningen	170					
Niet-achtergestelde leningen	171					
Leasing- & soortgelijke schulden	172					
Kredietinstellingen	173	22.800.000	14.400.000	17.200.000	20.000.000	7.800.000
overige leningen	174	10.000.000	10.000.000	10.000.000	7.500.000	10.000.000
Handelsschulden	175	7.104.383				
1. Handelsschulden	1750	7.104.383				
2. Te betalen wissels	1751					
Ontv. vooruitbet. op bestell.	176					
Overige schulden	178/9	458.138	283.395	283.395	283.395	283.395
SCHULDEN < 1 JAAR	42/48	39.524.746	25.678.423	48.352.079	20.703.759	16.976.348
Schulden > 1 jaar, binnen jaar vervall.	42	5.600.000	2.800.000	2.800.000	5.300.000	1.300.000
Financiële schulden	43					
1. Kredietinstellingen	430/8					
2. Overige schulden	439					
Handelsschulden	44	5.195.897	1.498.180	24.627.617	3.153.007	1.684.293
1. Leveranciers	440/4	5.195.897	1.498.180	24.627.617	3.153.007	1.684.293
2. Te betalen wissels	441					
Ontv. vooruitbet. op bestell.	46	23.614.042	14.562.404	16.158.431	9.759.036	9.260.195
Schuld. m.b.t. belast., bezoldig., soc. lasten	45	2.773.458	4.897.755	3.993.966	1.499.761	2.205.035
1. Belastingen	450/3	1.608.642	4.018.089	2.923.709	702.318	1.475.505
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	1.164.817	879.666	1.070.256	797.443	729.530
Overige schulden	47/48	2.341.349	1.917.083	772.065	991.955	2.526.826
OVERLOPENDE REKENINGEN	492/3	841.151	719.736	1.880.281	914.236	892.096
TOTAAL DER PASSIVA	10/49	626.878.444	578.943.583	595.984.778	562.288.355	538.188.746

1. Eigen vermogen

Het eigen vermogen van citydev.brussels bedraagt € 543.742.461. De solvabiliteitsratio van de instelling bedraagt 87 %. Dat is een uitstekende ratio. De solvabiliteitsgraad is een belangrijke parameter voor citydev.brussels wanneer ze op zoek gaat naar externe financiering.

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 er elk één in handen hebben.

De herwaarderingsmeerwaarden (€ 203.352.452) en de (netto-)investeringsubsidies (€ 255.845.813) maken deel uit van het eigen vermogen.

2. Voorzieningen voor risico's en kosten

Voor het beheer van de voorzieningen voor risico's en kosten worden de directeurs-generaal en de administrateur-generaal naar jaarlijkse gewoonte schriftelijk verzocht om het departement Begroting en Financiën te informeren over eventueel in de jaarrekening op te nemen voorzieningen voor risico's en kosten overeenkomstig artikel 3:28 van het KB van 29 april 2019.

Voor de risico's verbonden aan bodemverontreiniging bezorgde de cel Milieu en Bodems aan de financiële dienst een inventaris van de bekende risico's en de eventuele te nemen 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'. De analyse van de cel Milieu en Bodems toont aan dat er voldoende waarborgen zijn gesteld met betrekking tot de ingeschatte uitgaven.

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.

3. Schulden

Op 31.12.2021 bedragen de financiële schulden op lange termijn € 40.362.522.

Het gaat om een uitgestelde betaling voor het project NorthCity voor € 7.104.383 (conform de overheidsopdracht), de verschuldigde btw ten gunste van de kopers voor de projecten in regie (€ 283.394), een ingehouden subsidie (€ 174.744) en 4 langetermijnkredieten.

De schulden op maximum één jaar bedragen € 39.524.746 in 2021 (tegenover € 25.678.423 in 2020). De ontvangen voorschotten (€ 23.614.042) en de kapitaalaflossingen van de leningen (€ 5.600.000) bepalen grotendeels het bedrag van de overige schulden.

De openstaande leveranciersschulden bedragen € 5.195.897 in 2021.

De resultatenrekening

Omschrijving	Bedrag in euro
Omzet	26.115.120
Andere bedrijfsopbrengsten	10.739.077
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	10.416
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	-2.618.945
Diensten en diverse goederen	-5.113.800
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-14.316.654
Afschrijvingen	-5.554.094
Waardevermindering op handelsvorderingen	-639.238
Voorzieningen voor risico's en kosten	0
Andere bedrijfskosten	-5.236.633
Niet-recurrente bedrijfskosten	-33.238
Bedrijfswinst/bedrijfsverlies	3.352.011
Financiële kosten	-426.069
Financiële opbrengsten	3.165.235
Te bestemmen winst van het boekjaar	6.091.176

citydev.brussels sluit boekjaar 2021 af met een te bestemmen winst van € 6.091.176.

1. Bedrijfsopbrengsten (70/74)

De bedrijfsopbrengsten van € 36.864.613 kunnen voor citydev.brussels in 2 rubrieken worden onderverdeeld: de andere bedrijfsopbrengsten (€ 10.739.077) en de omzet (€ 26.115.120). De andere bedrijfsopbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit de werkingsubsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De omzet bestaat voornamelijk uit de eigen ontvangsten, die hoofdzakelijk worden gegenereerd door de opdracht van economische ontwikkeling.

2. Omzet 70

De onderstaande tabel geeft een historisch overzicht van de evolutie en de opsplitsing van de omzet (rubriek 70 van de resultatenrekening) van citydev.brussels.

Rekening	Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	Δ 2021 - 2020
70000	Commissies	692.201 €	1.586.622 €	595.628 €	454.590 €	408.350 €	- 46.240 €
70001	Diverse verkopen met btw	32.222 €	527.406 €	79.072 €	435.234 €	192.122 €	- 243.113 €
70002	Recuperatie kosten met btw	287.514 €	525.911 €	414.581 €	386.733 €	391.757 €	5.024 €
70101	Huren terreinen en gebouwen met btw	36.369 €	79.043 €	127.984 €	96.068 €	96.342 €	274 €
70200	Erfpachten terreinen en gebouwen vrij van btw	9.376.110 €	9.457.782 €	9.970.289 €	10.367.494 €	11.176.243 €	808.749 €
70201	Huren terreinen en gebouwen vrij van btw	4.852.098 €	4.927.937 €	6.440.677 €	7.563.501 €	7.752.133 €	188.633 €
70202	Bezettingvergoedingen terreinen en gebouwen vrij van btw	158.382 €	173.652 €	116.461 €	121.049 €	137.841 €	16.792 €
70300	Recuperatie onroerende voorheffing	547.814 €	1.473.667 €	3.144.988 €	1.826.147 €	1.544.060 €	- 282.087 €
70301	Recuperatie gewest- en gemeentetaks	244.475 €	427.440 €	1.006.600 €	225.768 €	322.689 €	96.922 €
70303	Recuperatie huurlasten	1.145 €	201.446 €	317.711 €	610.306 €	1.064.968 €	454.663 €
70501	Verkopen gebouwen zonder btw	-	136.401 €	129.250 €	432.691 €	1.997.438 €	298.571 €
70502	Verkopen gronden zonder btw	-	705.844 €	3.035.980 €	3.640.803 €	960.092 €	2.112.542 €
70511	Verkopen gebouwen met btw	-	-	1.604.453 €	754.420 €	106.739 €	393.845 €
70512	Verkopen gronden met btw	-	-	300.987 €	120.328 €	106 €	- 106 €
70601	Verkopen aandelen	-	-	-	-	-	-
70700	Facturatie ivm gedelegeerde opdracht	134.240 €	82.681 €	19.738 €	1.768.045 €	223.656 €	- 1.544.389 €
	Totale omzet citydev.brussels	16.932.012 €	24.131.364 €	27.181.969 €	26.919.308 €	26.115.120 €	- 804.188 €

De omzet van de instelling is gedaald met € 804.188. Toch stellen we een behoorlijke stijging van de huurgelden en erfpachten vast. In 2021 stegen de inkomsten uit erfpachten met € 808.749 en de huurgelden met € 188.633 tegenover 2020. De facturatie met betrekking tot de gedelegeerde opdracht voor het gebouw Blue Star bedraagt € 187.189.

De stijging van de inkomsten uit erfpachten is hoofdzakelijk toe te schrijven aan een reserveringsvergoeding van € 610.560 voor de site Galilei. Het betreft een reserveringsvergoeding voor de periode van oktober 2017 t.e.m. oktober 2019 die (nog) niet werd geboekt en in 2021 werd gecorrigeerd.

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 (€ 21.277.219 in 2021).

Rekening	Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	Δ 2021-2020
70001	Diverse verkopen met btw	5.995 €	473.402 €	20.786 €	190.396 €	52.796 €	- 137.600 €
70002	Recuperatie kosten met btw	275.686 €	483.189 €	313.569 €	430.108 €	302.117 €	- 127.991 €
70101	Huren terreinen en gebouwen met btw	33.844 €	79.043 €	127.446 €	91.980 €	82.766 €	- 9.214 €
70200	Erfpachten terreinen en gebouwen vrij van btw	9.376.110 €	9.457.782 €	9.970.289 €	10.367.494 €	11.176.243 €	808.749 €
70201	Huren terreinen en gebouwen vrij van btw	4.328.986 €	4.188.632 €	5.832.348 €	7.011.882 €	7.188.880 €	176.998 €
70202	Bezettingsvergoedingen terreinen en gebouwen vrij van btw	157.934 €	172.280 €	116.061 €	121.049 €	137.841 €	16.792 €
70300	Recuperatie onroerende voorheffing	539.005 €	1.472.319 €	2.292.189 €	1.155.364 €	1.051.464 €	- 103.900 €
70301	Recuperatie gewest- en gemeentetaks	244.475 €	427.440 €	797.360 €	225.768 €	192.676 €	- 33.091 €
70303	Recuperatie huurlasten	- 10.077 €	220.454 €	306.353 €	576.977 €	1.051.410 €	474.433 €
70501	Verkopen gebouwen zonder btw	- €	129.250 €		1.502.000 €		1.502.000 €
70502	Verkopen gronden zonder btw	- €	520.936 €	494.727 €	195.597 €	4.560 €	- 191.037 €
70511	Verkopen gebouwen met btw	- €	14.250 €				- €
70512	Verkopen gronden met btw		82.681 €		106 €		106 €
70700	Facturatie ikv gedelegeerde opdracht	126.657 €	82.681 €	19.738 €	80.405 €	36.467 €	- 43.938 €
	Totaal Economische Expansie	15.078.616 €	17.363.431 €	20.290.867 €	21.949.125 €	21.277.219 €	- 671.906 €

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 (€ 3.939.461 in 2021).

Rekening	Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	Δ 2021 - 2020
70000	Commissies	692.201 €	1.586.622 €	595.628 €	454.590 €	408.350 €	-46.240 €
70001	Diverse verkopen met btw	550 €	15.651 €	3.375 €	36.588 €	239 €	-36.349 €
70002	Recuperatie kosten met btw				8.323 €	6.215 €	-2.108 €
70101	Huren terreinen en gebouwen met btw	2.525 €	434.130 €	537 €	4.087 €	6.055 €	1.968 €
70201	Huren terreinen en gebouwen vrij van btw	357.940 €	1.371 €	413.498 €	419.560 €	445.722 €	26.163 €
70202	Bezettingsverg. terreinen en gebouwen vrij van btw	448 €	1.348 €	400 €		260.548 €	260.548 €
70300	Recuperatie onroerende voorheffing	8.808 €	12.958 €	2.684 €	105.760 €	11.933 €	-93.827 €
70303	Recuperatie huurlasten	9.942 €		11.358 €	13.328 €		-13.328 €
70501	Verkopen gebouwen zonder btw	-136.401 €	2.515.044 €	432.691 €	495.438 €	298.571 €	-196.867 €
70502	Verkopen gronden zonder btw	705.844 €	1.590.203 €	3.146.075 €	764.495 €	2.107.983 €	1.343.488 €
70511	Verkopen gebouwen met btw		300.987 €	754.420 €	106.739 €	393.845 €	287.105 €
70601	Verkopen aandelen			120.328 €			0 €
	Totaal Stadsvernieuwing	1.641.857 €	6.458.315 €	5.480.994 €	2.408.908 €	3.939.461 €	1.530.553 €

Eigen ontvangsten in het kader van de Gedelegeerde Opdrachten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de evolutie en de opsplitsing van de omzet van de gedelegeerde opdrachten (€ 611.143 in 2021).

Rekening	Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	Δ 2021 - 2020
70000	Commissies						
70001	Diverse verkopen met btw			31.195 €	182.458 €	110.770 €	- 71.689 €
70002	Recuperatie kosten met btw	11.828 €	13.021 €	101.012 €	51.698 €	83.425 €	31.727 €
70101	Huren terreinen en gebouwen met btw		42.722 €			99.747 €	99.747 €
70200	Erfpachten terreinen en gebouwen vrij van btw						
70201	Huren terreinen en gebouwen vrij van btw	165.172 €	305.175 €	194.831 €	132.059 €	-	132.059 €
70202	Bezettingsvergoedingen terreinen en gebouwen vrij van btw						
70300	Recuperatie onroerende voorheffing			850.115 €	565.023 €	-	565.023 €
70301	Recuperatie gewest- en gemeentetaks			209.240 €		130.013 €	130.013 €
70303	Recuperatie huurlasten	1.280 €	6.050 €		20.000 €	-	20.000 €
70501	Verkopen gebouwen zonder btw						
70502	Verkopen gronden zonder btw						
70511	Verkopen gebouwen met btw						
70512	Verkopen gronden met btw						
70601	Verkopen aandelen						
70700	Facturatie ivm gedelegeerde opdracht	7.583 €			1.687.641 €	187.189 €	- 1.500.451 €
	Totale omzet Gedelegeerde Opdrachten	185.864 €	366.968 €	1.386.392 €	2.638.879 €	611.143 €	- 2.027.736 €

In samenspraak met de verantwoordelijke van BRUSAFE/GIP en de commissarissen gebeurde er een afstemming van de rekeningen van 2020 tussen de instellingen. Hierdoor gebeurde er een doorfacturatie van de werken van fase 1 voor 2020 en 2019 in 2020. Dit verklaart de aanzienlijke daling van de rekening 70700 in 2021.

3. Andere bedrijfsopbrengsten

De andere bedrijfsopbrengsten (€ 10.739.277) bestaan hoofdzakelijk uit de werkingsubsidies en de meerwaarde op realisatie van vaste activa (verkoop gronden van de site CityCampus).

Rekening	Omschrijving	2017	2018	2019	2020	2021	Δ 2021 - 2020
74000	Werkingsubsidies	6.210.589 €	6.512.607 €	6.315.725 €	6.354.307 €	6.777.565 €	423.258 €
74020	Dotatie FCCB	39.535 €	34.108 €	37.681 €	40.610 €	42.960 €	2.350 €
74030	Subsidies Actiris	65.182 €	45.012 €	92.129 €	34.068 €	11.365 €	- 22.702 €
74040	Diverse subsidies	766.143 €	181.898 €	151.278 €		285.494 €	285.494 €
74100	Meerwaarden op realisatie van vaste activa	2.991.956 €	99.048 €	4.374 €		2.801.427 €	2.801.427 €
74200	Meerwaarden op handelsvorderingen	450 €	2.949 €	353.639 €		100 €	100 €
74330	Vorderingen verzekeringen	20.079 €	74.884 €	45.853 €	33.993 €	46.444 €	12.451 €
74331	Recuperatie btw werkingskosten				25.080 €	- €	25.080 €
74332	Vorderingen belastingen en taksen	21.938 €	4.139 €	11.599 €		705.305 €	705.305 €
74333	Vorderingen m.b.t. het personeel	120.273 €	32.705 €	33.068 €	34.763 €	45.512 €	10.749 €
74334	Diverse inkomsten	60.411 €	333.390 €	364.144 €	5.425 €	23.106 €	17.681 €
74335	Vorderingen sociale dienst	51.877 €	- €				- €
	Totaal citydev.brussels	10.348.434 €	7.320.740 €	7.409.490 €	6.528.246 €	10.739.277 €	4.211.031 €

4. Bedrijfskosten

Algemene werkingskosten

De algemene werkingskosten (61) bedragen € 5.113.800 in 2021 tegenover € 8.049.324 in 2020. We noteren een daling van € 2.935.524.

De grootste daling (€ 2.042.734) is het gevolg van de uitgaven met betrekking tot werken in opdracht voor derden. In 2020 was dit € 2.249.294 (€ 1.824.556 voor Blue Star, € 412.976 voor Jules Cockx en € 11.761,73 voor BridgeCity). In 2021 is dit € 206.560.

De daling is verspreid over verschillende posten van de algemene werkingskosten. In het algemeen kunnen we stellen dat het niveau van 2021 (€ 5.113.800) terug op het gebruikelijk niveau (zonder doorslaggevende uitzonderlijke uitgaven) en lager is dan dat van 2019 (€ 6.031.060) en 2018 (€ 6.005.680).

Personeelskosten

De personeelskosten bedragen € 14.316.654 in 2021 (tegenover € 13.134.081 in 2020). De aanwervingsstrategie is voor het tweede jaar zichtbaar in de cijfers.

Belangrijk om weten is dat de totale personeelskost van € 14.316.654 een correctiebedrag omvat van € 412.994. Bij de interne controlewerkzaamheden waarbij een afstemming wordt gemaakt van de cijfers van de loonmassa volgens de RSZ-aangifte en de boekhouding, hebben we vastgesteld dat het percentage voor de berekening van de pensioensbijdrage niet correct was.

De nettopersoneelskosten bedragen € 13.903.660 (€ 14.16.654 - € 412.994).

Afschrijvingen en andere bedrijfskosten

De afschrijvingen bedragen € 5.554.094 in 2021 (tegenover € 5.719.829 in 2020).

De andere bedrijfskosten bedragen € 5.236.633. Die omvatten alle taksen (onroerende voorheffing, gewesttaksen en gemeentetaksen). De recuperatie van de taksen uit zich in de omzet (70).

Voor de dubieuze vorderingen wordt een provisie aangelegd van € 522.671, cfr. het verslag over de provisie op de uitstaande handelsvorderingen op 31.12.2021 aan het financieel comité van 20 april 2022 (nota CF 2022-001).

5. Financieel resultaat

De financiële opbrengsten bestaan uit de inresultaatname pro rata temporis van de kapitaalsubsidies en bedragen € 3.141.035.

De financiële kosten bestaan uit de intresten van de leningen die werden afgesloten en bedragen € 296.281 in 2021 (tegenover € 267.510 in 2020). In 2021 werd de lening voor LionCity opgenomen.

6. Winst van het boekjaar (9904)

Het resultaat van het boekjaar bedraagt € 6.091.176.

7. Te bestemmen winst van boekjaar 2021

citydev.brussels sluit het boekjaar 2021 af met een te bestemmen resultaat van € 6.091.176.

Terugbetalingscapaciteit van citydev.brussels

De cashflow (terugbetalingscapaciteit op lange termijn) van citydev.brussels bedraagt:

Cashflow	2017	2018	2019	2020	2021
Te bestemmen resultaat	6.301.428 €	6.966.151 €	11.869.085 €	7.384.537 €	6.091.176 €
Afschrijvingen	4.548.425 €	4.942.307 €	5.610.500 €	5.719.829 €	5.554.094 €
In resultaatneming kapitaalsubsidies	- 5.091.512 €	- 8.717.230 €	- 4.628.259 €	- 3.516.245 €	- 3.141.035 €
Totaal	5.758.341 €	3.191.228 €	12.851.326 €	9.588.122 €	8.504.235 €
Correcties / uitz. karakter					
Voorzieningen	- 1.596.500 €		- 9.738.605 €	- 4.562.481 €	- €
Kapitaalsubsidies					
Financieel vast actief					
Diverse			1.252.082 €		
Gecorrigeerde cashflow	4.161.841 €	3.191.228 €	3.112.721 €	5.025.640 €	8.504.235 €

De onderstaande tabel toont dat de gecorrigeerde cashflow van 2021 (€ 8.504.235) citydev.brussels in staat stelt om te voldoen aan de kapitaalaflossingen van de leningen (bestaande verbintenissen). De instelling beschikt over een **free cashflow** (gecorrigeerde cashflow minus de terugbetaling van leningen) van € 2.904.235 in 2021.

Cashflow	2017	2018	2019	2020	2021
Te bestemmen resultaat	6.301.428 €	6.966.151 €	11.869.085 €	7.384.537 €	6.091.176 €
Afschrijvingen	4.548.425 €	4.942.307 €	5.610.500 €	5.719.829 €	5.554.094 €
In resultaatneming kapitaalsubsidies	- 5.091.512 €	- 8.717.230 €	- 4.628.259 €	- 3.516.245 €	- 3.141.035 €
Totaal	5.758.341 €	3.191.228 €	12.851.326 €	9.588.122 €	8.504.235 €
Correcties / uitz. karakter					
Voorzieningen	- 1.596.500 €		- 9.738.605 €	- 4.562.481 €	- €
Kapitaalsubsidies					
Financieel vast actief					
Diverse			1.252.082 €		
Gecorrigeerde cashflow	4.161.841 €	3.191.228 €	3.112.721 €	5.025.640 €	8.504.235 €
Investeringskrediet KBC Bank	- 1.300.000 €	- 1.300.000 €	- 1.300.000 €	- 1.300.000 €	- 1.300.000 €
Investeringskrediet BNP Paribas Fortis Bank		- 1.500.000 €	- 1.500.000 €	- 1.500.000 €	- 1.500.000 €
CBC				- 2.800.000 €	- 2.800.000 €
Free cashflow	2.861.841 €	391.228 €	312.721 €	574.360 €	2.904.235 €

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2021 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten en de financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze kunnen beïnvloeden.

Voor 2021 zullen de economische en financiële gevolgen van de coronacrisis en de geopolitieke situatie de grootste uitdaging zijn. De nodige maatregelen werden genomen om mogelijke effecten tijdig op te sporen en te monitoren.

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

Voorzichtigheidshalve wordt er geen rekening gehouden met de waarde van de kapitaalsubsidies, die deel uitmaken van het eigen vermogen, en wordt er op die manier afgeweken van de waarderingsregels. Deze afwijkingen worden opgenomen in de toelichting van de jaarrekening.

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, Cityline nv.

Vermeldingen vereist door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen

In het kader van de toepassing van het artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vermelden we dat er bij de stemmingen door de raad van bestuur van onze instelling geen onthoudingen waren wegens belangenconflict.

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

Aankoop- en verkoopovereenkomsten

- Voor het project NovaCity werden er in 2021 nog 14 verkoopovereenkomsten voor appartementen ondertekend voor een totale grondwaarde van € 383.199.
- Voor het project GoWest werden er in 2021 nog 6 verkoopovereenkomsten voor een appartement ondertekend voor een totale grondwaarde van € 273.138.

Bovenstaande transacties zijn niet opgenomen in de omzet van 2021.

Bankwaarborgen op naam van citydev.brussels

- een bankwaarborg van € 12.075 uitgegeven door BNP Paribas Fortis voor het project cityfab 1;
- een bankwaarborg van € 10.713.939 uitgegeven door Belfius Bank voor het project CityCampus.

Bankwaarborgen ten gunste van citydev.brussels

- Voor de goede uitvoering van de verbintenissen ten opzichte van citydev.brussels werd er voor € 9.112.835 aan externe zekerheden gesteld ten gunste van de instelling.

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

citydev.brussels heeft geen gebruik gemaakt 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 € 6.091.176 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 2021.

Thomas Ryckalts
Afgevaardigd bestuurder

Bernard Richelle
Voorzitter

ⁱ ERP : Enterprise Ressource Planning