

De jaarrekening werd opgesteld in overeenstemming met de “International Financial Reporting Standards” (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en het KB van 13 juli 2014 op de boekhouding en de jaarrekening van GVV's. Voor het eerst toegepast in het boekjaar 1.10.2006 tot 31.12.2007.

De jaarrekening is opgesteld in euro en op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten die gewaardeerd zijn aan de reële waarde.

Inhoudsopgave

1. Balans
2. Resultatenrekening
3. Globaal resultaat vóór winstverdeling
4. Resultaatverwerking
5. Mutatietabel Eigen Vermogen
6. Kasstroomoverzicht
7. Verklarende toelichting
8. Sociale balans
9. Waarderingsregels
10. Jaarverslag
11. Verslag van de commissaris over de jaarrekening

1. BALANS

BALANS		Toelichting	IFRS - 31/12/2014	IFRS - 31/12/2013
EUR (x 1.000)			12 maanden	12 maanden
ACTIVA				
VASTE ACTIVA			302.117	275.588
A. Goodwill			0	0
B. Immateriële vaste activa	7.1		125	114
C. Vastgoedbeleggingen	7.2		241.902	228.270
D. Andere materiële vaste activa	7.3		7.655	7.651
E. Financiële vaste activa	7.4		52.405	39.521
F. Vorderingen financiële leasing			0	0
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.6		31	31
H. Uitgestelde belastingen - activa			0	0
VLOTTENDE ACTIVA			141.641	59.941
A. Activa bestemd voor verkoop	7.7		3.775	0
B. Financiële vlottende activa			0	0
C. Vorderingen financiële leasing			0	0
D. Handelsvorderingen	7.8		8.603	4.780
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	7.9		116.821	45.025
F. Kas en kasequivalenten	7.10		3.183	3.029
G. Overlopende rekeningen	7.11		9.259	7.107
TOTAAL ACTIVA			443.758	335.529
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN			182.946	138.457
EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP			182.946	138.457
A. Kapitaal	7.12		176.062	137.537
B. Uitgiftepremies	7.13		14.650	1.771
C. Reserves	7.14		-13.894	-16.821
D. Nettoresultaat van het boekjaar	7.15		6.128	15.970
VERPLICHTINGEN			260.812	197.072
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN			201.384	158.148
A. Voorzieningen			0	0
B. Langlopende financiële schulden	7.16		176.757	144.318
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	7.16		24.627	13.830
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden			0	0
E. Andere langlopende verplichtingen			0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen			0	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN			59.428	38.924
A. Voorzieningen			0	0
B. Kortlopende financiële schulden	7.16		50.752	28.529
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen			0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.17		1.599	2.216
E. Andere kortlopende verplichtingen	7.18		1.517	2.290
F. Overlopende rekeningen	7.19		5.560	5.889
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			443.758	335.529

2. RESULTATENREKENING

RESULTATENREKENING	Toelichting	IFRS - 31/12/2014	IFRS - 31/12/2013
EUR (x 1.000)		12 maanden	12 maanden
I. Huurinkomsten (+)	7.20	19.208	18.102
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)		0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	7.21	-982	-278
NETTO HUURRESULTAAT		18.226	17.824
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (+)	7.22	2.877	2.703
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen (-)	7.23	-3.322	-3.232
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	7.24	1.182	1.252
VASTGOEDRESULTAAT		18.964	18.547
IX. Technische kosten (-)	7.25	-66	-14
X. Commerciële kosten (-)	7.26	-130	-76
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	7.27	-297	-255
XII. Beheerskosten vastgoed (-)	7.28	-359	-227
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	7.29	-9	-39
VASTGOEDKOSTEN		-862	-611
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		18.102	17.936
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	7.30	-3.024	-3.412
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	7.31	-58	-17
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		15.020	14.507
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	7.32	176	716
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)		0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	7.33	-1.772	-3.448
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)		0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT		13.424	11.776
XX. Financiële inkomsten (+)	7.34	2.487	1.050
XXI. Netto interestkosten (-)	7.34	-7.580	-6.242
XXII. Andere financiële kosten (-)	7.34	-36	-27
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	7.34	-1.962	9.605
FINANCIELE RESULTAAT		-7.090	4.386
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (+)		0	
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		6.333	16.162
XXV. Vennootschapsbelasting (-)	7.35	-206	-192
XXVI. Exit taks (-)		0	0
BELASTINGEN		-206	-192
NETTO RESULTAAT		6.128	15.970
Aantal aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode		7.782	6.588
NETTO RESULTAAT PER AANDEEL in euros		0,79	2,42

3. GLOBAAL RESULTAAT VÓÓR WINSTVERDELING

 VERKORT STATUTAIR GLOBAAL RESULTAAT (EUR x 1.000)	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden
Netto resultaat	6.128	15.970
Andere elementen van het globaal resultaat	-872	-781
Items die in het resultaat zullen worden opgenomen: Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	-809 -809 0	-590 -590 0
Items die niet in het resultaat zullen worden opgenomen: Impact van de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen	-63 -63	-191 -191
Globaal resultaat	5.256	15.189
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	5.256	15.189
Minderheidsbelangen	0	0

4. RESULTAATVERWERKING¹

TE VERWERKEN RESULTAAT		IFRS - 31/12/2014	IFRS - 31/12/2013
EUR (x 1.000)		12 maanden	12 maanden
A.	NETTO RESULTAAT	6.128	15.970
B.	TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)	9.134	-3.224
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het positieve of negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)	1.772	3.428
1a.	Boekjaar	1.772	3.428
1b.	Vorige boekjaren	0	0
1c.	Realisatie vastgoed	0	0
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	0
3.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	0
3a.	Boekjaar	0	0
3b.	Vorige boekjaren	0	0
4.	Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	1.962	0
4a.	Boekjaar	1.962	0
4b.	Vorige boekjaren	0	0
5.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	0	-5.497
5a.	Boekjaar	0	-5.497
5b.	Vorige boekjaren	0	0
6.	Onttrekking aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)	0	0
6a.	Boekjaar	0	0
6b.	Vorige boekjaren	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)	0	0
8.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)	0	0
9.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)	0	0
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)	5.400	-1.155
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)	0	0
C.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 13	7.849	7.447
D.	VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, - ANDERE DAN C	7.412	5.299

¹ De deelnemingen worden opgenomen onder punt 5 (reserve voor saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten) en niet onder punt 1.

5. MUTATIETABEL EIGEN VERMOGEN EN DETAIL RESERVES

MUTATIE IN EIGEN VERMOGEN ('000 EUR)	Kapitaal	Uitgiftepremies	Reserves	Resultaat	Aftrekrecht van mutatierechten en - kosten	Eigen Vermogen
OP 31/12/2012	128.340	533	4.958	-3.102	-7.499	123.229
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	9.197	1.239	285	0	-590	10.131
Kapitaalsverhoging	9.197	1.239	0	0	0	10.436
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	590	0	-590	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-191	0	0	-191
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	0	0	-113	0	0	-113
Subtotaal	0	0	-13.975	19.072	0	5.097
Dividenden	0	0	-10.874	0	0	-10.874
Overgedragen resultaat	0	0	-3.102	3.102	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	15.970	0	15.970
OP 31/12/2013	137.537	1.771	-8.732	15.970	-8.089	138.456
Elementen onmiddellijk erkend als Eigen Vermogen	38.525	12.879	744	0	-809	51.339
Kapitaalsverhoging	38.524	12.879	0	0	0	51.403
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	809	0	-809	0
Positieve variatie van de waarde van de zonnepanelen (IAS 16)	0	0	-63	0	0	-63
Eigen aandelen	0	0	0	0	0	0
Aandeelkapitaal opties personeel	0	0	0	0	0	0
Minderheidsbelang	0	0	0	0	0	0
Rechtzettingen	1	0	-2	0	0	-1
Subtotaal	0	0	2.992	-9.843	0	-6.850
Dividenden	0	0	-12.978	0	0	-12.978
Overgedragen resultaat	0	0	15.970	-15.970	0	0
Resultaat van het boekjaar	0	0	0	6.128	0	6.128
OP 31/12/2014	176.062	14.650	-4.996	6.128	-8.898	182.946

MUTATIE IN RESERVES ('000 EUR)	Wettelijke reserve	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)	Reserve voor eigen aandelen	Andere reserves
OP 31/12/2012	30	-15.882	-7.499	-11.294	0	32.104
Mutatie tijdens boekjaar	0	-4.887	-590	-8.033	-639	-131
OP 31/12/2013	30	-20.769	-8.089	-19.327	-639	31.973
Mutatie tijdens boekjaar	799	-3.620	-809	5.497	0	1.061
OP 31/12/2014	829	-24.389	-8.898	-13.830	-639	33.033

6. KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	31/12/2014 12 maanden	31/12/2013 12 maanden	31/12/2011 12 maanden
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR (A)	3.029.165	5.956.997	13.191.493
Netto resultaat	6.127.703	15.970.422	-296.814
Niet-kas elementen die worden toegevoegd aan/afgetrokken van het resultaat	3.684.051	-6.661.251	8.082.779
Afschrijvingen en waardeverminderingen	125.841	212.537	245.485
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugname) op materiële en immateriële activa (+/-)	127.162	154.240	177.076
Waardeverliezen op vlottende activa (+)	0	135.537	107.399
Terugname waardeverliezen op vlottende activa (-)	-1.321	-77.240	-38.990
Andere niet-kas elementen	3.558.210	-6.873.788	7.837.294
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	1.771.882	3.447.708	3.855.922
Variaties in de reële waarde van participaties (+/-)	-8.834.575	-4.107.974	-2.136.292
IAS 39 impact (+/-)	10.796.405	-5.497.144	4.917.544
Andere elementen			
Gerealiseerde meerwaarde verkoop vastgoedbeleggingen	-175.501	-716.377	120
Voorzieningen	0	0	1.200.000
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN VOOR VERANDERING IN VEREISTE QUA WERKKAPITAAL	9.811.754	9.309.171	7.785.964
Veranderingen in de vereisten qua werkkapitaal	-76.052.312	-11.969.583	-5.615.728
Bewegingen in activa posten	-77.771.587	-15.678.199	-5.182.753
Handelsvorderingen	-3.823.204	-1.058.570	104.544
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	-71.796.307	-8.954.214	-6.008.352
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-2.152.076	-5.665.416	721.055
Bewegingen in passiva posten	1.719.275	3.708.616	-432.975
Handelsschulden	617.447	-165.412	-461.146
Andere kortlopende passiva	772.655	2.642.530	-771.433
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	329.173	1.231.499	799.604
NETTO KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (B)	-66.240.558	-2.660.412	2.170.237
Investeringsactiviteiten	-26.557.714	-23.975.824	-15.756.345
Acquisitie van immateriële vaste activa	-43.993	-17.907	0
Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-25.001.887	-29.548.043	-10.374.655
Deelneming in verbonden ondernemingen	-12.883.354	5.620.717	0
Andere materiële activa	-66.284	-26.241	-20.507
Zonnepanelen	62.803	-4.350	-7.902.183
Verkoop vastgoedbeleggingen	7.600.000	0	0
Activa bestemd voor verkoop	3.775.000	0	2.541.000
NETTO KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN (C)	-26.557.714	-23.975.824	-15.756.345
VRIJE CASHFLOW (A+B)	-92.798.272	-26.636.236	-13.586.109
Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden	54.525.768	24.146.638	12.894.358
Toename (+) / Afname (-) van de financiële schulden	55.298.423	24.354.638	13.086.021
Toename (+) / Afname (-) van de andere financiële verplichtingen	0	0	-191.663
Toename (+) / Afname (-) van de andere verplichtingen	-772.655	-208.000	0
Verandering in eigen vermogen	38.425.900	-438.234	-8.379.483
Toename (+) / Afname (-) in kapitaal	38.525.246	9.197.047	0
Toename (+) / Afname (-) in uitgiftepremies	12.878.654	1.238.582	0
Uitgekeerde dividenden	-12.978.000	-10.873.863	-8.379.483
Toename (+) / Afname (-) van de reserves	0	0	0
NETTO FINANCIËLE KASSTROOM (D)	92.951.668	23.708.403	4.514.875
VARIATIE IN DE TOTALE KASSTROOM (A+B+C+D)	153.396	3.029.165	-9.071.234
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (A+B+C+D)	3.182.561	3.029.165	4.120.259

7. VERKLARENDE TOELICHTING**7.1. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA**

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	
Op 31.12.2012	141.416
Aankopen	17.907
Afschrijvingen	-45.383
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2013	113.940
Aankopen	43.993
Afschrijvingen	-33.113
Buitengebruikstellingen	0
Buitengebruikstellingen afschrijvingen	0
Op 31.12.2014	124.820

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de immateriële vaste activa voor eigen gebruik. Deze immateriële vaste activa omvatten voornamelijk de licentie- en ontwikkelingskosten voor property management, facility en accounting software.

7.2. VASTGOEDBELEGGINGEN

VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Vastgoed beschikbaar voor verkoop	-3.775.000	0	0
Projectontwikkelingen	0	0	0
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	568.875	609.255	647.119
Andere	245.107.882	227.661.000	197.648.000
TOTAAL	241.901.757	228.270.255	198.295.119

De verhoging van de vastgoedbeleggingen is voornamelijk het gevolg van

- de herontwikkeling van de sites van Vorst en Grimbergen;
- de stijging van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille;
- de verkoop van de site Puurs Schoonmansveld;
- de overboeking van de reële waarde van de site in Meer die naar de post "Activa bestemd voor verkoop".

7.3. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	Totaal	Voor eigen gebruik	Andere
OP 31.12.2012	7.882.968	647.119	7.235.849
Aanschaffingswaarde 01.01.2013	8.289.542	757.272	7.532.270
Aanschaffingen van het boekjaar	26.241	0	26.241
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	-187.063	0	-187.063
Aanschaffingswaarde 31.12.2013	8.128.720	757.272	7.371.448
Afschrijvingen 01.01.2013	406.574	110.153	296.421
Afschrijvingen van het boekjaar	70.994	37.864	33.130
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2013	477.568	148.017	329.551
OP 31.12.2013	7.651.152	609.255	7.041.897
Aanschaffingswaarde 01.01.2014	8.128.720	757.272	7.371.448
Aanschaffingen van het boekjaar	128.895	0	128.895
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Zonnepanelen	-62.804	0	-62.804
Aanschaffingswaarde 31.12.2014	8.194.812	757.272	7.437.539
Afschrijvingen 01.01.2014	477.568	148.017	329.551
Afschrijvingen van het boekjaar	62.611	37.863	24.749
Desinvesteringen van het boekjaar	0	0	0
Afschrijvingen 31.12.2014	540.179	185.880	354.300
OP 31.12.2014	7.654.632	571.393	7.083.239

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de materiële vaste activa voor eigen gebruik.

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 21 "Andere materiële vaste activa" in het geconsolideerd jaarverslag van Montea Comm. VA.

7.4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	0	0
Activa beschikbaar voor verkoop	0	0	0
Activa aan reële waarde volgens resultaat	0	0	0
Leningen en vorderingen	0	0	0
Andere	52.404.848	39.521.494	42.118.902
Vastgoedcertificaten	0	0	0
Afdekkingsinstrumenten	0	0	0
Deelnemingen in andere gereguleerde vastgoedvennootschappen	0	0	0
Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding	52.404.848	39.521.494	42.118.902
Andere	0	0	0
OP 31.12.2014	52.404.848	39.521.494	42.118.902

De financiële vaste activa betreffen uitsluitend de deelnemingen in verbonden ondernemingen. Wij verwijzen naar toelichting 7.5. voor meer informatie omtrent de deelnemingen.

7.5. INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

NAAM EN ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door de onderneming in de dochteronderneming		Jaarrekening per	Gegevens geput uit de laatste beschikbare jaarrekening		
	Aantal	%		Munteenheid	Eigen vermogen	Netto resultaat
Montea France SCI Montea Square Edouard VII, 4 F-75009 Paris		100	31/12/2014	EUR	4.771.807	995.585
SCI 3R Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		95	31/12/2014	EUR	1.615.877	-398.578
SCI Actipole Cambrai Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2014	EUR	699.546	732.843
SCI Sagittaire Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2014	EUR	7.450.697	1.106.355
SCI Saxo Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2014	EUR	1.424.836	-139.704
SCI Sévigné Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2014	EUR	6.247.651	370.110
SCI Socrate Esplanade du Général De Gaulle 77 F-92914 Paris La Défense Cedex		100	31/12/2014	EUR	3.903.112	878.180
Gent Logistics NV Industrielaan 27/6 B-9320 Erembodegem		100	31/12/2014	EUR	6.153.036	337.806
Warehouse Ten NV Industrielaan 27/6 B-9320 Erembodegem		100	31/12/2014	EUR	244.863	81.049
Brucor Logistics NV Industrielaan 27/6 B-9320 Erembodegem		100	31/12/2014	EUR	-41.220	-38.771
SFG BV WTC Schiphol Airport Schiphol Boulevard 231, B-tower 5th floor NL-1118 BH Amsterdam Schiphol		100	31/12/2014	EUR	-495.328	-495.328
Montea Nederland NV WTC Schiphol Airport Schiphol Boulevard 231, B-tower 5th floor NL-1118 BH Amsterdam Schiphol		100	31/12/2014	EUR	7.000.807	-24.594
Rumbold Three NV Industrielaan 27/6 B-9320 Erembodegem		100	31/12/2014	EUR	69.307	-54.138

7.6. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	
OP 31.12.2012	31.185
Borgtochten betaald in contanten	0
OP 31/12/2013	31.185
Borgtochten betaald in contanten	0
OP 31/12/2014	31.185

Dit bedrag betreft een borgtocht betaald in contanten.

7.7. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	
OP 31.12.2012	2.225.000
Vastgoedbeleggingen	-2.225.000
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2013	0
Vastgoedbeleggingen	3.775.000
Vastgoedcertificaten	0
Andere	0
OP 31.12.2014	3.775.000

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 24 "Activa bestemd voor verkoop" in het geconsolideerd jaarverslag van Montea Comm. VA.

7.8. HANDELSVORDERINGEN

HANDELSVORDERINGEN	31.12.2014	31.12.2013
Bruto handelsvorderingen	9.107.731	5.285.849
Waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren	-504.578	-505.899
OP 31.12.2014	8.603.153	4.779.949

Op 31 december 2014 bedroegen de bruto handelsvorderingen EUR 9.108K waarvan

- EUR 3.810K nog op te stellen facturen;
- EUR ,.505K aan dubieuze debiteuren;
- EUR 4.793K handelsvorderingen;

7.9. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	31.12.2014	31.12.2013
Belastingen	734.990	373.327
Belastingen op de toegevoegde waarde (BTW)	464.308	102.631
Exit taks		
Inkomstenbelastingen	270.682	270.696
Andere	116.086.127	44.643.808
Rekening courant verbonden ondernemingen	115.084.638	31.876.854
Interesten op rekening courant verbonden ondernemingen	904.192	938.780
Diversen	97.297	11.835.850
TOTAAL	116.821.117	45.024.810

De verhoging van EUR 83 miljoen in de post “Rekening courant verbonden ondernemingen” is grotendeels het resultaat van de transacties die door Montea Comm. VA gefinancierd werden.

7.10. KAS EN KASEQUIVALENTEN

KAS EN KASEQUIVALENTEN	31.12.2014	31.12.2013
Contante geldstortingen bij kredietinstellingen	3.180.866	1.488.571
Termijnbeleggingen	1.695	1.540.593
Te innen cheques	0	0
OP 31.12.2014	3.182.561	3.029.164

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 27 “Kas en kasequivalenten” in het geconsolideerd jaarverslag van Montea Comm. VA.

7.11. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET ACTIEF	31.12.2014	31.12.2013
Gelopen niet vervallen vastgoedopbrengsten	1.077.330	396.393
Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen	-	-
Voorafbetaalde vastgoedkosten	6.424.801	6.013.359
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	-	309.603
Andere	1.756.597	387.296
TOTAAL	9.258.727	7.106.652

De stijging van de vooraf betaalde vastgoedkosten is vooral te verklaren door de stijging van de al gemaakte opstartkosten voor mogelijke nieuwe projecten en de onbeschikbaarheidsvergoeding van EUR 4.500K in het kader van de partnershipovereenkomst met de Groep De Paepe, voor de ontwikkeling van het logistiek park “MG Park De Hulst” in Willebroek.

De post “voorafbetaalde vastgoedkosten” bestaat uit de onbeschikbaarheidsvergoeding van EUR 4.500K en andere voorafbetaalde vastgoedkosten van EUR. 1.924K. Deze EUR 1.924K bestaat enerzijds uit EUR 907K aan voorafbetaalde voorschot-bouwkosten voor het 3^{de} project op Park-De hulst. De rest van deze voorafbetaalde vastgoedkosten betreffen voorafbetaalde kosten voor toekomstige nieuwe projecten waarvoor reeds overeenkomsten werden afgesloten (bv. partnership met Beherman, additionele kosten voor de parntershipovereenkomst met Park De Hulst, de voorafbetaalde kosten met betrekking tot de nieuwe ontwikkeling voor het project Movianto in Erembodegem).

7.12. KAPITAAL

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL		Aantal aandelen
Geplaatst kapitaal		
- Per einde van het vorig boekjaar	137.536.658	6.808.962
- Wijzigingen tijdens het boekjaar	40.881.228	1.945.416
Kosten kapitaalsverhoging	-2.355.982	
OP 31.12.2014	176.061.904	8.754.378
Samenstelling van het kapitaal		
- Soorten aandelen	176.061.904	8.754.378
Aandelen zonder vermelding van nominale waarde		

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING		
Aandelhouders	Aantal aandelen	Percentage
Familie De Pauw	1.877.003	21,44%
Belfius Insurance Belgium	1.156.361	13,21%
Federale Verzekeringen	875.508	10,00%
Familie De Smet	287.381	3,28%
Patronale Life	263.350	3,01%
Eigen aandelen	23.346	0,27%
Free Float	4.271.429	48,79%
OP 31.12.2013	8.754.378	100%

7.13. UITGIFTEPREMIES

UITGIFTEPREMIES	31.12.2014	31.12.2013
Uitgiftepremies	14.649.916	1.771.262

De stijging van de uitgiftepremies betreft de kapitaalverhoging in juni 2014.

7.14. RESERVES VOOR RESULTAATSVERWERKING

RESERVES	31.12.2014	31.12.2013
a) Wettelijke reserve (+)	828.698	30.177
b) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-24.388.821	-20.769.374
c) Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-8.898.000	-8.089.000
d) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0	0
e) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-13.830.162	-19.327.307
f) Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	0	0
g) Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	0	0
h) Reserve voor eigen aandelen (-)	-638.572	-638.572
i) Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)	0	0
j) Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen (+/-)	0	0
k) Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)	0	0
l) Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)	0	0
m) Andere reserves (+/-)	33.033.189	31.972.690
n) Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)	0	0
TOTAAL	-13.893.668	-16.821.386

Op de raad van bestuur van 14 november 2011 werd een optieplan goedgekeurd voor alle leden van het uitvoerend management, inclusief de uitvoerende bestuurders. Voor deze opties werden eigen aandelen ingekocht.

Het bedrag van EUR 639K ("Reserve voor eigen aandelen") betreft de inkoop van 23.346 eigen aandelen met een totale nominale waarde van EUR 639K (inclusief kosten).

7.15. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	31.12.2014	31.12.2013
Resultaat 12 maanden	6.127.703	15.970.422
Minderheidsbelangen	0	0
OP 31.12.2014	6.127.703	15.970.422

7.16. FINANCIËLE SCHULDEN

FINANCIËLE SCHULDEN	31.12.2014	31.12.2013
<i>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>176.757.492</i>	<i>140.317.618</i>
Andere leningen	116.205.190	107.538.523
Investeringskrediet Belfius	20.000.000	28.333.333
Lening ING	31.000.000	40.000.000
Lening BNP Paribas	25.000.000	30.000.000
Lening KBC	20.000.000	9.000.000
Lening Bank Degroof	20.000.000	
Borgstellingen	205.190	205.190
Andere	60.552.301	32.779.095
Financiële leasing en publieke bond	60.552.301	32.779.095
<i>ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</i>	<i>24.626.567</i>	<i>13.830.162</i>
Indekkingsinstrumenten	24.626.567	13.830.162
<i>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</i>	<i>50.752.161</i>	<i>28.528.864</i>
Andere leningen	49.000.000	26.666.667
Andere	1.752.161	1.862.197
TOTAAL	252.136.219	182.676.644

De financiële schulden betreffen nominale bedragen waarbij de interesten niet vervat zijn.

De financiële schulden bestaan hoofdzakelijk uit bilaterale kredietlijnen bij vijf Belgische financiële instellingen en de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten (EUR 24,6 miljoen).

Op 31/12/2014 heeft Montea een totaal van EUR 179 miljoen aan gecontracteerde kredietlijnen waarvan 92% (EUR 165 miljoen) opgenomen is.

Volgend jaar vervalt 30% (of EUR 49 miljoen) van de opgenomen schuld.

Daarnaast bestaan de financiële schulden uit uitstaande obligatieleningen (nominaal bedrag van EUR 60.000K) en de uitstaande leasingschuld.

7.17. HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN

HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	31.12.2014	31.12.2013
Exit taks	291.735	322.278
Andere	1.307.077	1.893.981
Leveranciers	-43.923	901.688
Huurders	-144.087	45.120
Belastingen sociale lasten en bezoldigingen	1.495.086	947.172
Belastingen	1.354.128	807.950
Sociale lasten	140.959	139.222
TOTAAL	1.598.812	2.216.259

7.18. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	31.12.2014	31.12.2013
Dividenden	57.993	12.003
Intercompany verplichtingen (statutaire zaakvoerder)	1.459.385	28.031
Andere	0	2.250.000
OP 31.12.2014	1.517.379	2.290.034

De “andere kortlopende verplichtingen” bestaat voornamelijk uit de intercompany schuld tov haar statutaire zaakvoerder.

7.19. OVERLOPENDE REKENINGEN

OVERLOPENDE REKENINGEN VAN HET PASSIEF	31.12.2014	31.12.2013
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.593.421	3.968.893
Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	915.816	1.899.605
Andere	50.299	20.211
TOTAAL	5.559.536	5.888.709

De stijging van de overlopende rekeningen van het passief bestaat voornamelijk uit de vooraf gefactureerde huurinkomsten.

7.20. HUURINKOMSTEN

HUURINKOMSTEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Huur	18.648.337	17.392.935	14.523.338
Gegarandeerde inkomsten	0	0	0
Huurskortingen	0	0	0
Huuroverbelastingen (incentives)	0	0	0
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	559.719	709.228	0
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
TOTAAL	19.208.056	18.102.162	14.523.338

De stijging van de huurinkomsten in is voornamelijk het netto resultaat van

- de extra inkomsten uit de huurcontracten met Metro (Vorst) en Caterpillar (Grimbergen);
- een daling van de inkomsten door de gedeeltelijke leegstand in Savingy-le-Temple (huurcontract niet verlengd).

7.21. MET HUUR VERBONDEN KOSTEN

MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Te betalen huur op gehuurde activa	-983.109	-220.073	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	-135.537	-73.438
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	1.321	77.240	17.352
TOTAAL	-981.788	-278.369	-56.086

Onder “Te betalen huur op gehuurde activa” wordt sinds 2013 het bedrag aan betaalde concessies en opstal vergoedingen vermeld. Deze werden tot 2012 opgenomen onder de rubriek “Andere vastgoedkosten”.

7.22. RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			
Huurlasten gedragen door de huurder	1.923.419	1.184.153	1.002.406
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	953.704	1.519.314	1.462.419
TOTAAL	2.877.123	2.703.468	2.464.824

Voor meer informatie verwijzen wij naar toelichting 7.23.

7.23. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN

HUURLASTEN EN BELASTINGEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen			
Huurlasten gedragen door de eigenaar	1.561.576	1.285.353	1.252.940
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	1.760.271	1.946.631	1.751.525
TOTAAL	3.321.847	3.231.984	3.004.465

De daling van de netto impact (berekend door het verschil te nemen van de “Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen” en de “huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen”) tot EUR -445K (EUR -629K voorgaand jaar) is grotendeels het gevolg van de verbeterde bezettingsgraad van onze gebouwen.

7.24. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN

ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Property management fee	202.937	187.035	160.112
Inkomsten zonnepanelen	850.883	798.480	0
Andere	128.499	266.233	301.021
TOTAAL	1.182.319	1.251.748	461.134

De Property management fee betreft de contractueel afgesproken management fee, welke in het merendeel van de contracten een percentage bedraagt op de jaarlijks te betalen huur.

De inkomsten van de zonnepanelen bestaan enerzijds uit de opgewekte elektriciteit die wordt doorgerekend aan de huurders en de netbeheerder (8%) en anderzijds uit de inkomsten van de groenestroomcertificaten (92%).

De zonnepanelen op de gebouwen van de sites in Bornem, Grimbergen, Herentals, Puurs Schoonmansveld 28 en Heppignies genereerden samen EUR 851K aan inkomsten.

In 2014 werd onder de post “Andere” hoofdzakelijk de gerecupereerde onroerende voorheffing op leegstaande sites geboekt.

7.25. TECHNISCHE KOSTEN

TECHNISCHE KOSTEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Recurrente kosten	64.782	13.959	28.544
Herstellingen	49.001	23.863	18.054
Vergoedingen voor totale waarborgen	0	0	0
Verzekeringspremies	15.781	-9.904	10.489
Niet recurrente kosten	1.655	0	0
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	0	0	0
Schadegevallen	1.655	0	0
TOTAAL	66.437	13.959	28.544

De stijging van de technische kosten in 2014, is voornamelijk het gevolg van de wederinstandstellingskosten van de sites waar de huurcontracten op hun einde liepen.

7.26. COMMERCIEËLE KOSTEN

COMMERCIEËLE KOSTEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Makelaarscommissies	81.683	33.014	64.919
Publiciteit	9.099	1.800	168
Erelonen van advocaten en juridische kosten	39.600	41.303	11.265
TOTAAL	130.382	76.117	76.352

Doordat er frequenter beroep is gedaan op makelaars in 2014, zien we een stijging in de commerciële kosten ten opzichte van voorgaande jaren.

7.27. KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN

KOSTEN EN BELASTINGEN VAN NIET VERHUURDE GOEDEREN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Nutsvoorzieningen	39.814	41.513	52.637
Onderhoud	97.762	38.750	14.354
Onroerende voorheffingen	149.947	137.133	86.247
Verzekeringen	9.633	37.697	20.618
TOTAAL	297.155	255.092	173.856

De verhoging van deze kosten wordt voornamelijk verklaard door de leegstand van de site te Herentals per 01/08/2013 en dit tot op einde boekjaar 2014.

7.28. BEHEERSKOSTEN VASTGOED

BEHEERSKOSTEN VASTGOED	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Externe beheervergoedingen	200	5.060	10.085
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	358.323	221.451	617.671
TOTAAL	358.523	226.511	627.756

Deze kosten omvatten enerzijds de kosten met betrekking tot het interne team dat verantwoordelijk is voor het beheer en de commercialisering van het vastgoed en anderzijds de direct aan het beheer toe te wijzen kosten.

De stijging van de interne beheerskosten heeft hoofdzakelijk te maken met de versterking van het operationele team in België.

7.29. ANDERE VASTGOEDKOSTEN

ANDERE VASTGOEDKOSTEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Concessierechten	0	0	81.534
Andere	9.153	39.277	33.709
TOTAAL	9.153	39.277	115.243

De concessierechten worden sinds 2013 geboekt onder de rubriek "Met verhuur verbonden kosten".

7.30. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Kantoorkosten	222.649	414.007	332.212
Erelonen betaald aan derde partijen	819.918	615.324	476.502
Public relations, communicatie en advertenties	162.736	211.448	140.872
Personeelskosten en vergoedingen zaakvoerders	1.691.521	2.017.161	1.658.701
Afschrijvingen en waardeverminderingen	127.162	154.240	155.498
TOTAAL	3.023.986	3.412.180	2.763.785

De algemene kosten omvatten hoofdzakelijk de kosten verbonden aan het dagelijks management en de kosten gemaakt in het kader van de verplichtingen voor beursgenoteerde vennootschappen.

7.31. ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN

ANDERE OPERATIONELE OPBRENGSTEN EN KOSTEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Andere operationele opbrengsten	16.084	90.874	43.929
Andere operationele kosten	-74.277	-107.527	-95.267
TOTAAL	-58.193	-16.653	-51.338

De andere operationele kosten hebben voornamelijk betrekking op de kosten die werden gemaakt voor mogelijke projecten welke uiteindelijk niet gerealiseerd werden.

7.32. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN

RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Netto verkopen van onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	7.923.875	5.078.059	4.937.445
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-7.748.374	-4.361.682	-4.575.375
TOTAAL	175.501	716.377	362.070

De gerealiseerde meerwaarde van EUR 362K in 2012 was het resultaat van de verkoop van de sites in Aartselaar en Berchem en de aangelegde provisie voor nog uit te voeren werken op de eerder verkocht site in Grobbendonk.

De gerealiseerde meerwaarde van EUR 716K in 2013 is het resultaat van de verkoop van de sites in Laken en Vilvoorde en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van opstal aan de luchthaven. Met deze laatste overeenkomst is de luchthaven terug eigenaar van de grond en Montea betaalt hiervoor een variabele vergoeding op basis van de huurinkomsten die zij van de huurder krijgt.

De gerealiseerde meerwaarde van EUR 176K in 2014 is het resultaat van de verkoop van de site in Puurs.

7.33. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN PARTICIPATIES

VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.906.389	935.320	880.037
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.678.271	-4.383.028	-5.639.880
TOTAAL	-1.771.882	-3.447.708	-4.759.844

Het resultaat op de vastgoedportefeuille bedraagt EUR -1.772K op 31 december 2014. Dit negatief resultaat is te wijten aan:

- a) een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met EUR 1,9 miljoen, in hoofdzaak bepaald door:
 - de aanpassing van het investeringsrendement door de vastgoedschatter met 30 bps in Frankrijk.
- b) een negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille met EUR 3,7 miljoen als gevolg van:
 - de investeringen op de bestaande sites.

Wanneer Montea investeert in een pand (zware aanpassingswerken), dan worden deze investeringen geboekt op het actief van de balans. Wanneer de schatter deze meerwerken niet of niet ten volle waardeert volgens de kostprijs van deze werken, boekt Montea een negatieve variatie in de waardering van het vastgoed boekt.

7.34. FINANCIËLE RESULTATEN

FINANCIËLE OPBRENGSTEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Geïnde interesten en dividenden	2.173.684	1.048.502	1.396.167
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	0	0	0
Netto gerealiseerde meerw aarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde meerw aarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortge	0	0	0
Andere financiële opbrengsten	313.544	1.862	49
TOTAAL	2.487.228	1.050.364	1.396.216

FINANCIËLE KOSTEN	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Interestkosten	-7.574.059	-6.241.954	-5.574.728
Nominale interestlasten op leningen	-4.967.015	-3.168.657	-2.833.074
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	0	0	0
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-2.607.044	-3.068.414	-2.738.835
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-2.607.044	-3.068.414	-2.738.835
Inkomsten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Andere interestkosten	-5.920	-4.882	-2.819
Andere financiële kosten	-35.675	-27.391	-102.297
Bankkosten en andere commissies	-35.636	-27.378	-102.234
Netto gerealiseerde minderw aarden op verkoop financiële activa	0	0	0
Netto gerealiseerde minderw aarden op verkoop vorderingen financiële leasing en sor	0	0	0
Andere	-38	-12	-63
Variaties in de reële waarde van financiële activa	-1.961.830	9.605.118	-6.569.611
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-10.796.405	5.497.144	-8.023.280
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekho	0	0	0
zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsbo	-10.796.405	5.497.144	-8.023.280
zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0
Variatie in de w aardering van deelnemingen	8.834.575	4.107.974	1.453.669
TOTAAL	-9.571.564	3.335.774	-12.246.636

De financiële inkomsten hebben enerzijds betrekking op de geïnde interesten op beschikbare fondsen en rekening-couranten tov haar dochterondernemingen en anderzijds op verstrekte onbeschikbaarheidsvergoeding aan MG Real Estate voor de ontwikkelingen op Park De Hulst te Willebroek.

De stijging van de netto interestkosten is te verklaren door de stijging van de gemiddelde schuldenlast steeg met EUR 55 miljoen.

De variaties in de reële waarde van de financiële activa bestaan enerzijds uit de negatieve waarde van de indekkingsinstrumenten en anderzijds uit de positieve variatie in de waardering van de deelnemingen van Montea Comm. VA in haar dochterondernemingen.

7.35. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	205.785	200.403	26.280
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	785	0	0
Geraamde belastingssupplementen	205.000	200.403	26.280
Belastingen op het resultaat van het vorig boekjaar	-91	-8.781	11.946
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	-91	-8.781	11.946
TOTAAL	205.695	191.622	38.226

De stijging in 2014 is het gevolg van acquisitie van nieuwe vennootschappen, welke niet genieten van het GVV-statuuut en daardoor genoodzaakt zijn vennootschapsbelasting te betalen.

De stijging in 2013 is het gevolg van een provisie die werd aangelegd m.b.t. de belasting op dividenden in Frankrijk en de vennootschapsbelasting op de Belgische dochterentiteiten.

7.36. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

(x € 1.000)	Codes	Boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN		
Financiële vaste activa		
- Deelnemingen en aandelen	9261	52.405
Vorderingen op verbonden ondernemingen	9291	
- Op hoogstens één jaar	9311	116.038
Financiële resultaten		
- Financiële opbrengsten	9441	2.168
- Andere financiële kosten	9471	-52

7.37. FINANCIËLE BETREKKINGEN

	Codes	Boekjaar
Totaal bedrag van de toegekende bezoldigingen uit hoofde van hun werkzaamheden in de consolideerden onderneming, haar dochteronderneming en geassocieerde vennootschappen, inclusief het bedrag van de aan de gewezen bestuurders of zaakvoerders uit dien hoofde toegekende rustpensioenen.	99097	593

7.38. DE COMMISARISSEN EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

(x €1.000)	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	43
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
- Andere controleopdrachten	95061	14
- Belastingadviesopdrachten	95062	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	
Bezoldigingen voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
- Andere controleopdrachten	95081	
- Belastingadviesopdrachten	95082	
- Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	

7.39. TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS

TRANSACTIES TUSSEN STATUTAIRE ZAAKVOERDER EN AANDEELHOUDERS (x € 1.000)	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Bestuurdersvergoedingen aangerekend door de zaakvoerder Montea Management NV	593	691	497
R/C Montea management NV	0	0	202
R/C aandeelhouders	10	10	10
TOTAAL	603	701	709

7.40. BUITENBALANSVERPLICHTINGEN

Er zijn geen buitenbalansverplichtingen.

7.41. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De langlopende en kortlopende financiële schulden Montea bestaan uitsluitend uit schulden met vlottende rente. Montea maakt gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Interest Rate Swaps) om het renterisico in te dekken. Hieronder vindt u een overzicht van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten.

Daar het totale renterisico bij Montea voor 67% is ingedekt zal een stijging / daling van de rentevoeten geen grote impact hebben op het resultaat van Montea.

REELE WAARDE VAN DE INDEKKINGSINSTRUMENTEN (EUR x 1.000)	Startdatum	Vervaldatum	Nominaal Bedrag	Opgenomen Bedrag 31/12/2014	Rentevoet	Reële waarde 2014	Reële waarde 2013	Reële waarde variatie
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	15.000		2,66%	-1.320	-1.042	278
Stepped IRS	1/07/2012	1/07/2024	60.000	60.000	2,50%	-14.413	-7.538	6.875
Forward IRS	1/10/2011	1/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-1.516	-930	586
Forward IRS	30/05/2012	30/05/2019	10.000	10.000	3,07%	-2.706	0	2.706
Forward IRS	1/10/2011	1/10/2020	10.000	10.000	2,77%	-1.518	-939	579
Forward IRS	31/12/2015	31/12/2015	10.000		2,38%	-1.174	0	1.174
Forward IRS	2/01/2015	2/01/2015	25.000		2,59%	-2.992	0	2.992
Old IRS contracts							-3.930	-3.930
TOTAAL			140.000	90.000		-25.639	-14.379	11.260

Het bedrag van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten op 31.12.2014 vindt u terug onder de financiële vaste activa op het actief van de balans en op de langlopende financiële schulden op het passief van de balans.

Montea boekte, als gevolg van de aanpassingen volgens IFRS 13, tevens een bijkomende positieve variatie in de waardering van de indekkingsinstrumenten van EUR 1.012K (dit betreft de zogenaamde "Debit Value Adjustment" welke betrekking heeft op boekjaren 2013 en 2014). Bijgevolg wordt de totale negatieve marktwaarde EUR 24.627K.

8. SOCIALE BALANS

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	8,0	2,5	5,5
Deeltijds	1002	0,6	0,1	0,5
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	8,4	2,5	5,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	13502,5	4491,0	9011,5
Deeltijds	1012	699,0	88,0	611,0
Totaal	1013	14201,5	4579,0	9622,5
Personeelskosten				
Voltijds	1021	725555	.....	.....
Deeltijds	1022	19979	.....	.....
Totaal	1023	745534	312069	433465
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....
Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	7,3	2,2	5,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	12759,0	3950,0	8809,0
Personeelskosten	1023	696780	257419	439361
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	.....	.....	.....

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	9	1	9,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	9	1	9,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	4	.....	4,0
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	.....	.....	.....
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1	.....	1,0
universitair onderwijs	1203	3	.....	3,0
Vrouwen	121	5	1	5,8
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	1	.....	1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	.....	3,0
universitair onderwijs	1213	1	1	1,8
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	9	1	9,8
Arbeiders	132	.....	.....	.....
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROORLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor een onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
Overeenkomst voor een bepaalde tijd
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	8	.....	8,0
210	3	.....	3,0
211	5	.....	5,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
Overeenkomst voor een bepaalde tijd
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
Werkloosheid met bedrijfstoeslag
Afdanking
Andere reden
Waarvan : het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	6	1	6,5
310	1	.....	1,0
311	5	1	5,5
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	6	1	6,5
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801		5811	.....
5802		5812	.....
5803		5813	.....
58031		58131	.....
58032		58132	.....
58033		58133	.....
5821		5831	.....
5822		5832	.....
5823		5833	.....
5841		5851	.....
5842		5852	.....
5843		5853	.....

9. WAARDERINGSREGELS

9.1. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen omvatten alle gebouwen en terreinen die verhuurbaar zijn en (geheel of gedeeltelijk) huurinkomsten genereren, met inbegrip van de gebouwen waar een beperkt gedeelte wordt aangehouden voor eigen gebruik. In toepassing van IAS 40 worden vastgoedbeleggingen aan reële waarde of "fair value" gewaardeerd. Een externe, onafhankelijke deskundige, De Crombrugghe & Partners in België, bijgestaan door Deloitte in Frankrijk en Troostwijk in Nederland¹ maken per kwartaal een waardering van de vastgoedportefeuille op. Elke winst of verlies, na de acquisitie van een gebouw, als gevolg van een wijziging in de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de methode van verdiscontering van de huurinkomsten zoals uiteengezet in de International Valuation Standards 2005, uitgegeven door het International Valuation Standards Committee.

De reële waarde stemt overeen met de prijs die een derde partij-investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen in de portefeuille te verwerven. De reële waarde moet daarbij de lopende huurcontracten, de huidige kastromen en redelijke veronderstellingen met betrekking tot de verwachte huurinkomsten en kosten weergeven. De verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling aan de publieke overheden van de registratierechten of een belasting op de toegevoegde waarde. Aangaande de omvang van deze registratierechten publiceerde de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA) op 8 februari 2006 een mededeling dienaangaande. Na analyse van een groot aantal transacties werd gekomen tot het besluit dat de impact van de verwervingskosten op belangrijk investeringsvastgoed dat een waarde van EUR 2.500.000 overstijgt, beperkt is tot 2,5%. De investeringswaarde stemt overeen met de "fair value" waarde met toevoeging van 2,5% verwervingskosten.

De reële waarde is dus te berekenen door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. Objecten die onder de drempel van EUR 2.500.000 liggen, blijven onderhevig aan de gebruikelijke registratieheffing en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde exclusief kosten van registratie, notaris en BTW, rekening houdend met de lopende huurovereenkomsten. De impact op de reële waarde van de geschatte mutatierechten en kosten bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen worden getoond als een afzonderlijke rubriek van het eigen vermogen (als onderdeel van de rubriek I.C. Reserves) De netto wijziging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt in de resultatenrekening getoond onder de rubriek XVIII.

9.2. Projectontwikkelingen

Onroerende goederen welke worden gebouwd of ontwikkeld met het oog op een toekomstig gebruik als vastgoedbelegging, worden opgenomen onder de rubriek "vastgoedbeleggingen" en aan reële waarde gewaardeerd ("Fair Value").

Alle rechtstreekse aan de ontwikkeling gerelateerde kosten worden geactiveerd, alsook de direct toewijsbare interestlasten worden gekapitaliseerd, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 23 - Financieringskosten.

9.3. Andere materiële vaste activa

Alle materiële vaste activa welke niet voldoen aan de definitie van vastgoedbelegging, noch aan de definitie van projectontwikkeling, catalogeren we onder deze rubriek. De andere materiële vaste activa worden initieel opgenomen tegen kostprijs en daarna gewaardeerd in overeenstemming met het kostprijsmodel. Subsidies worden in mindering gebracht van de kostprijs. Bijkomende kosten worden slechts geactiveerd indien de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het materieel vast actief toenemen voor de Vennootschap. Andere materiële vaste activa worden afgeschreven op basis van de lineaire afschrijvingsmethode. De volgende percentages zijn van toepassing op jaarbasis:

- installaties, machines en uitrusting: 20%-25%
- meubilair en rollend materieel: 20%
- informaticamaterieel: 33%
- vastgoed voor eigen gebruik: 2%

Indien het actiefbestanddeel onderhevig is aan een bijzonder waardeverlies, wordt de boekwaarde vergeleken met de realiseerbare waarde. Indien deze laatste lager is, wordt een bijzondere afwaardering genomen ten laste van het resultaat voor het verschil.

Zonnepanelen worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 - Materiële vaste activa. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat, in lijn met de ontvangsten van groenestroomcertificaten, op 20 jaar in Vlaanderen, 10 jaar in Brussel en 15 jaar in Wallonië.

De waardering van de zonnepanelen wordt op trimestriële basis bepaald.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site qua zonnepanelen wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

9.3.1. Langlopende vorderingen

Langlopende vorderingen worden gewaardeerd op basis van hun verdisconteerde waarde volgens de geldende marktrentevoet op het tijdstip van hun uitgifte. Er wordt een waardevermindering geboekt indien er onzekerheid bestaat betreffende de volledige betaling van de vordering op de vervaldag.

9.3.2. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingsprijs of inbrengwaarde. Voor de vorderingen en borgtochten heeft de boeking plaats tegen de nominale waarde. Tot een waardevermindering wordt overgegaan in geval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

9.3.3. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten omvatten bankrekeningen, geldmiddelen en korte-termijn beleggingen.

9.3.4. Eigen vermogen

Het kapitaal omvat de netto geldmiddelen verkregen bij oprichting, fusie of kapitaalverhoging, waarbij de rechtstreekse externe kosten in mindering worden gebracht (zoals registratierechten, juridische, notaris en publicatiekosten, ...). Het verschil tussen de reële waarde van het vastgoed en de investeringswaarde van het vastgoed zoals bepaald door de externe deskundigen, wordt opgenomen in de rubriek "Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" van het eigen vermogen. Wanneer de onderneming overgaat tot de inkoop van eigen aandelen, wordt het betaalde bedrag, inclusief de direct toewijsbare kosten in mindering gebracht van het eigen vermogen (onbeschikbare reserves). Dividenden maken deel uit van het overgedragen resultaat tot wanneer de algemene vergadering der aandeelhouders de dividenden toekent.

9.3.5. Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de onderneming een wettelijke of contractuele verplichting heeft naar aanleiding van een gebeurtenis uit het verleden en waarbij het waarschijnlijk is dat er een uitgaande kasstroom vereist zal zijn om aan de verplichting te voldoen. Voorzieningen worden gewaardeerd aan de verdisconteerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen aan de markttrent.

9.3.6. Schulden

Handels- en andere schulden worden gewaardeerd aan hun nominale waarde op balansdatum. Rentedragende schulden worden initieel opgenomen aan kostprijs, verminderd met de direct toewijsbare kosten. Nadien wordt het verschil tussen de boekwaarde en het terugbetaalbaar bedrag opgenomen in de resultatenrekening over de periode van de lening op basis van de effectieve interestmethode.

9.3.7. Opbrengsten

Opbrengsten omvatten bruto huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de diensten en het beheer van de gebouwen. Opbrengsten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding welke is ontvangen of waarop men recht heeft. Opbrengsten worden slechts opgenomen vanaf het ogenblik dat het voldoende zeker is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de onderneming. Kosten van gratuiteiten en voordelen verleend aan de huurders worden erkend in mindering van de huurinkomsten over de looptijd van het huurcontract, zijnde de periode tussen de inwerkingtreding en de eerste verbrekingsoptie. De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in resultaat genomen.

9.3.8. Kosten

De kosten worden gewaardeerd aan de reële waarde van de vergoeding die is betaald of die verschuldigd is.

Uitgevoerde werken in de gebouwen

Inzake uitgevoerde werken in de gebouwen wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- onderhouds- en herstellingswerken: dit zijn kosten die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en komen als dusdanig integraal ten laste van het resultaat van de periode waarin ze worden gedragen;

- uitgebreide renovatiewerken: dit zijn kosten naar aanleiding van occasionele werken aan het gebouw welke wel de verwachte economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De direct toewijsbare kosten aan deze werken zoals de materialen, de aannemingswerken, erelonen architecten en eventuele andere adviseurs, enz. ... worden geactiveerd;
- huurvoordelen: het betreft hier tegemoetkomingen van de verhuurder aan de huurder om deze laatste te overtuigen bestaande of bijkomende ruimten te huren. Deze kosten worden gespreid over de periode die loopt vanaf de aanvang van het huurcontract tot de eerstvolgende opzegmogelijkheid en worden in mindering geboekt van de huurinkomsten.

Commissies betaald aan vastgoedmakelaars

Commissies met betrekking tot het verhuren van gebouwen worden ten laste genomen van het resultaat in de periode waarin ze werden gedragen. Commissies met betrekking tot de aankoop van gebouwen, registratierechten en andere bijkomende kosten worden beschouwd als zijnde een deel van de aankoopprijs van het gebouw en worden als gevolg mee geactiveerd. Commissies betaald bij het verkopen van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen.

Algemene kosten

Algemene kosten zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de vastgoedbevak. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen van activa welke gebruikt worden voor het algemeen beheer.

9.3.8.1. Financieel resultaat

Het financieel resultaat bestaat enerzijds uit de interestkosten op leningen, bijkomende financieringskosten en opbrengsten van beleggingen en anderzijds uit positieve en negatieve variaties in de reële waarde van indekkingsinstrumenten. Rente-inkomsten en kosten worden pro rata tempore opgenomen in de resultatenrekening. Eventuele dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt toegekend.

9.3.8.2. Belastingen en exit taks

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de courante belastinglast. De belasting op het resultaat wordt geboekt in de resultatenrekening met uitzondering van de elementen die rechtstreeks in het eigen vermogen worden geboekt. Uitgestelde belastingvorderingen en –verplichtingen worden geboekt op basis van de schuldmethode ("liability methode") voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis en de boekwaarde voor financiële rapporteringsdoeleinden en dit zowel voor activa als passiva. Uitgestelde belastingvorderingen worden slechts erkend indien het waarschijnlijk is dat zij in de toekomst zullen kunnen afgezet worden tegen belastbare winsten.

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie, splitsing, inbreng in natura of overdracht van een vastgoedbevak met een onderneming die geen vastgoedbevak is².

Wanneer deze laatste voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks opgenomen samen met een meerwaarde die gelijk is aan het verschil tussen de waarde kosten-koper (investeringswaarde verminderd met alle met de verkoop gerelateerde kosten zoals registratie- en notariskosten) van het gebouw op het ogenblik van de verwerving en de boekwaarde. De exit taks is in principe ten laste van de inbrenger van een pand of vennootschap maar Montea moet deze

² De exit taks is de belasting op het verschil tussen de reële waarde en de boekwaarde en bedraagt 16,5% + crisisbelasting.

boeken omwille van het feit dat de taks pas na een zekere tijd wordt ingekohierd. Deze taks wordt in mindering gebracht van de waarde van het in te brengen goed of de in te brengen vennootschap.

Elke daaropvolgende aanpassing van deze exit taks-verplichting wordt in het resultaat genomen. Het bedrag van de exit taks kan nog variëren na de inbreng of fusie waaruit deze variatie kan voortvloeien.

9.3.8.4. Financiële afgeleide instrumenten

Montea gaat bij financiële instellingen kredieten aan met een variabele interestvoet. Om het risico van een stijging van deze variabele interestvoeten in te dekken maakt de Vennootschap gebruik van financiële indekkingsinstrumenten van het type IRS ("Interest Rate Swaps"). Zodoende worden de aan de kredieten gekoppelde variabele interestvoeten voor een groot gedeelte geswapt tegen een vaste interestvoet. In overeenstemming met haar financieel beleid en de van toepassing zijnde reglementering houdt Montea geen afgeleide instrumenten aan of geeft er geen uit voor speculatieve doeleinden.

De indekkingsinstrumenten voldoen evenwel niet aan de voorwaarden van het type "indekking" zoals bedoeld in IAS 39 waardoor alle bewegingen in de werkelijke waarde van het instrument volledig in de resultatenrekening worden opgenomen. Voor de bepaling van de reële waarde wordt de market-to-market waarde op balansdatum gehanteerd.

9.3.8.5. Niet in de balans opgenomen rechten en plichten

Deze rechten en verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde op basis van het bedrag dat in het contract wordt vermeld. Indien er geen nominale waarde beschikbaar is of waardering niet mogelijk is, worden de rechten en verplichtingen pro memorie vermeld.

9.3.9. Nieuwe standaarden en interpretaties

9.3.9.1. Wijzigingen van grondslagen - Nieuwe en gewijzigde standaarden en interpretaties van toepassing op 1 januari 2014

De Groep heeft voor het eerst bepaalde boekhoudregels en wijzigingen toegepast die een aanpassing van de voorgaande jaarrekening vereisen. Deze boekhoudregels zijn IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekeningen, IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, en IAS 32 Financiële Instrumenten – Weergave.

Verschillende overige boekhoudregels worden voor het eerst toegepast in 2014. Deze hebben echter geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

De aard en impact van elk van de volgende nieuwe boekhoudregels, wijzigingen en/of interpretaties worden hieronder beschreven:

- IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten, van kracht per 1 januari 2014
- IFRS 12 Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten, van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 Overgangsbepalingen, van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 - Beleggingsinstellingen, van kracht per 1 januari 2014
- IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening (2010), van kracht per 1 januari 2014
- IAS 28 Belangen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (2011), van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IAS 32 Financiële instrumenten: Weergave: Salderen van financiële activa en financiële verplichtingen, van kracht per 1 januari 2014

- Verbeteringen aan IAS 36 Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffingen over de recupereerbare waarde van niet-financiële activa, van kracht per 1 januari 2014
- Verbeteringen aan IAS 39 Financiële instrumenten: Opname en waardering - Hernieuwing van derivaten en voortzetting van hedge accounting, van kracht per 1 januari 2014

9.3.9.2. Wijzigingen van grondslagen – Gepubliceerde standaarden die nog niet van kracht zijn

- De onderstaande standaarden en interpretaties werden op de datum van publicatie van het financiële overzichten van de Groep reeds uitgegeven maar waren nog niet van kracht. Hier worden enkel de standaarden en interpretaties opgesomd waarvan de groep een redelijke verwachting heeft dat deze bij toekomstige toepassing een impact zullen hebben op de toelichtingen, de financiële positie of de resultaten van de Groep. De Groep is van plan deze standaarden en interpretaties toe te passen van zodra deze van toepassing zijn.
- IFRS 9 Financiële instrumenten³, van toepassing per 1 januari 2018
- Verbeteringen aan IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 – Beleggingsinstellingen: Toepassing van de consolidatie uitzondering¹, van toepassing per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IFRS 10 De geconsolideerde jaarrekening en IAS 28 Investerings in geassocieerde entiteiten en joint ventures – Verkoop of inbreng van activa tussen de investeerder en de geassocieerde partij of joint venture¹, van toepassing per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten: Verwerking van de verwerving van belangen in gezamenlijke operaties¹, van kracht per 1 januari 2016
- IFRS 14 Overlopende posten uit hoofde van tariefregulering¹, van kracht per 1 januari 2016
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten¹, van kracht per 1 januari 2017
- Verbeteringen aan IAS 1 Weergave van de jaarrekening – Initiatief rond toelichtingen¹, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 38 Immateriële vaste activa: Verduidelijking van aanvaarbare afschrijvingsmethodes¹, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 16 Materiële vaste activa en IAS 41 Landbouw: Vruchtdragende planten¹, van kracht per 1 januari 2016
- Verbeteringen aan IAS 19 Personeelsbeloningen: Toegezegd-pensioenregelingen: Werknemersbijdragen, van kracht per 1 februari 2015
- Verbeteringen aan IAS 27 De enkelvoudige jaarrekening: Vermogensmutatiemethode in de Enkelvoudige Jaarrekening, van kracht per 1 januari 2016
- IFRIC 21 Heffingen van overheidswege, van kracht per 17 juni 2014
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2010-2012 (gepubliceerd in december 2013), van kracht per 1 februari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2011-2013 (gepubliceerd in december 2013), van kracht per 1 januari 2015
- Jaarlijkse verbeteringen van IFRSs, cyclus 2012-2014 (gepubliceerd in september 2014), van kracht per 1 januari 2016

³ Nog niet aanvaard door de EU per 16 januari 2015.

10. JAARVERSLAG

11. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS OVER DE JAARREKENING