

Gereguleerde informatie

Geconsolideerde financiële staten op 31 december 2024

Antwerpen, België - 24 februari 2025 18:00 CET - Accentis nv ('Accentis'), de vastgoedholding met hoofdzetel in Antwerpen die zich specialiseert in semi-industrieel vastgoed, publiceert vandaag zijn resultaten over het boekjaar 2024.

Geconsolideerde kerncijfers

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023
Huuropbrengsten	6.078	6.341
Opbrengsten uit doorberekende kosten	285	617
EBITDA (1)	4.028	3.998
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.221	-75
Bedrijfsresultaat (EBIT)	2.727	3.961
Financieel resultaat	-338	-638
Resultaat voor belastingen	2.389	3.323
Aangepast resultaat voor belastingen (2)	2.389	3.323
Belastingen	-510	-720
Nettoresultaat	1.879	2.603
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	1.879	2.603
Belang van derden	-	-
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0015 EUR	0,0021 EUR

[1] EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

[2] Aangepast resultaat voor belastingen: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat voor belastingen gecorrigeerd voor alle eenmalige (uitzonderlijke) elementen.

Belangrijke gebeurtenissen tijdens 2024 en na balansdatum 31 december 2024

Belgische site Accentis Business Center Lier

Door de toename van thuiswerk en de noodzaak tot besparingen hebben verschillende gebruikers van het Accentis Business Center Lier gevraagd om de oppervlakte van hun kantoorunits te verkleinen. Dit weerspiegelt de bredere trends op de kantorenmarkt, waarbij krimpende unitoppervlaktes, de creatie van flexplekken en het aanhoudende aandeel van thuiswerk leiden tot een grotere rotatie. Nieuwe gebruikers kiezen namelijk steeds vaker voor ingroeiformules, kortere huurperiodes, huurkortingen en meer flexibiliteit.

Toch heeft Accentis zijn verhuurbare oppervlakte uitgebreid. De twee nieuwbouwprojecten waarvoor de bouwvergunning werd verkregen in maart 2024 werden succesvol afgerond, binnen het geplande budget en tijdsbestek. De bouwwerkzaamheden startten in mei, en de oplevering vond plaats eind november 2024. Het gaat om twee logistieke gebouwen met een totale oppervlakte van 2.000 m² die volledig verhuurd is: twee nieuwe huurders hebben de magazijnen respectievelijk in december 2024 en januari jl. in gebruik genomen. Omdat het langetermijncontracten betreft, draagt de nieuwe uitbreiding bij aan de stabilisatie van de bezettingsgraad van de site.

Op technisch en operationeel vlak zijn er eveneens belangrijke stappen gezet. Zo blijft Accentis investeren in technische verbeteringen om in te spelen op veranderende marktbehoeften. In de loop van 2024 werden riemaangedreven ventilatoren vervangen door een modulaire FanGrid-oplossing met centrifugaalventilatoren, en werd een programma opgestart om oudere pompen te vervangen door nieuwe, modulerende modellen. Nadat de leverancier voor algemeen technisch onderhoud van de site eenzijdig het contract had opgezegd, werden gespecialiseerde contractors aangetrokken voor de verschillende technieken. Voortaan worden periodiek onderhoud, reparaties en aanpassingen gecoördineerd onder leiding van de sitemanager. Deze aanpak maakt het mogelijk om sneller en adequater te handelen, waardoor het comfort voor gebruikers van de site verbetert. Bovendien kunnen herstellingen en investeringen stapsgewijs en economisch verantwoord worden doorgevoerd.

Tot slot blijft het beheersen van energiekosten een prioriteit. Onder meer dankzij de aanwezigheid van zonnepanelen en betalende laadpalen werd de totale energiekost voor 2024 teruggebracht tot het niveau van 2021, het jaar voor de energiecrisis.

Duitse site Schiltach

Medio december 2023 werd bekendgemaakt dat BBS Automotive GmbH werd overgenomen door ISH Management Services GmbH, onderdeel van het Turkse ISH Group. De curator van de eerdere insolventieprocedure was nog steeds huurder van de site en onderverhuurde deze aan BBS Automotive. Eind januari 2024 zegde de curator de huurovereenkomst op, waarna er contact werd opgenomen met BBS Autotechnik GmbH (de nieuwe naam van BBS Automotive sinds december 2023) over de intenties met betrekking tot het gebruik van de site.

De gesprekken met BBS Autotechnik, die sindsdien via onze Duitse raadsman zijn gevoerd, verliepen uiterst moeizaam en wekten weinig vertrouwen. Tot onze verbazing vernamen we via diverse vakbladen dat "velgenfabrikant BBS voor de vijfde keer failliet" is. Daarnaast bleek de Turkse eigenaar van BBS Autotechnik de site niet alleen zonder enige overeenkomst te gebruiken, maar werden de werknemers van het bedrijf ook al maandenlang niet betaald.

In oktober 2024 kwam de site opnieuw onder curatele te staan, waardoor vanaf dat moment een bezettingsvergoeding kan worden geclaimd. Een aanzienlijk bedrag werd gerecupereerd uit een eerdere huurwaarborg, waarmee onbetaalde huur maanden en openstaande schulden werden gecompenseerd. In februari jl. werd een bezettingsvergoeding tot en met september 2025 met de nieuwe curator gecontracteerd, zodat de site op ordentelijke wijze kan worden ontruimd.

Voor de verdere commercialisering, zowel verhuur als verkoop, van de site werd de Duitse makelaar Blackbird Vastgoed (member of NAI partners) gecontracteerd.

Wijzigingen in de raad van bestuur en het management

De gewone algemene vergadering van 28 mei 2024 keurde de volgende mandaten goed:

“De hernieuwing van het mandaat van Iep Invest NV, vast vertegenwoordigd door de heer Dirk Van Vlaenderen, als bestuurder voor een duur van 6 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2030.”

“De hernieuwing van het mandaat van de heer Gerard Cok, als bestuurder voor een duur van 6 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2030.”

“De hernieuwing van het mandaat van Miedec BV, vast vertegenwoordigd door mevrouw Mieke De Clercq, als onafhankelijk bestuurder voor een duur van 3 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2027.”

Herbenoeming van de commissaris

De gewone algemene vergadering van 28 mei 2024 keurde de herbenoeming goed van Forvis Mazars Bedrijfsrevisoren BV, vast vertegenwoordigd door de heer Thomas Verhamme, als commissaris voor een periode van 3 jaar die zal eindigen na de gewone algemene vergadering die gehouden zal worden in mei 2027 en die zal besluiten over de jaarrekening van het boekjaar dat zal worden afgesloten op 31 december 2026.

Bespreking van de resultaten

Huuropbrengsten en overige bedrijfsopbrengsten

<i>In k EUR</i>	2024	2023
Geconsolideerde totale opbrengsten	6.379	7.017
Huuropbrengsten	6.078	6.341
Opbrengsten uit doorberekende kosten	285	617
Overige opbrengsten	16	18
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	41

Alle huuropbrengsten zijn uitsluitend afkomstig van derden. In 2024 zijn ze gedaald ten opzichte van het vorige boekjaar. Dit is voornamelijk het gevolg van de opzegging van het huurcontract in Schiltach (Duitsland) per eind april 2024.

<i>In k EUR</i>	2024	2023
Huuropbrengsten	6.078	6.341
- België	5.429	5.446
- Duitsland	649	895

De opbrengsten uit doorberekende kosten (exploitatiekosten die contractueel ten laste vallen van de huurder) zijn gedaald ten opzichte van vorig boekjaar. Dit is voornamelijk het gevolg van (1) de verkoop van de site Ieper en het logistieke complex in Pelt in juni 2023 en (2) de opzegging van het huurcontract in Schiltach (Duitsland) per eind april 2024, waardoor het aandeel van deze sites in de doorberekende kosten is weggevallen.

Noch de overige opbrengsten van boekjaar 2024, noch deze van boekjaar 2023 omvatten eenmalige elementen.

De rubriek meerwaarde op de verkoop van vaste activa uit 2023 omvat de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van de volledige site Pelt, België (35k EUR) en de gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van een bedrijfsvoertuig (6k EUR).

Overzicht bezetting eind december 2024

Eind 2024 bedroeg de bezettingsgraad, berekend op basis van de totale oppervlakte, 61,56% ten opzichte van 59,40% eind juni 2024. Eind 2023 was de bezettingsgraad 99,81%. Deze daling is volledig toe te schrijven aan het opgezegde huurcontract in Duitsland. In België bedraagt de bezettingsgraad eind 2024 98,96%, ten opzichte van 99,68% eind 2023.

	Totale oppervlakte		Leegstand	
	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2023
	m ²		m ²	
Oppervlakte in				
- België	38.022	397	36.043	115
- Duitsland	23.096	23.096	23.096	-
Oppervlakte	61.118	23.493	59.139	115

Evolutie huuropbrengsten – belangrijkste wijzigingen in 2024 (impact op jaarbasis)

In k EUR

Daling door desinvesteringen	-
Stijging door investeringen	+26
Stijging/Daling investeringstoelages/-surplussen	-
Stijging/Daling huurkortingen	-57
Stijging door nieuwe huurcontracten (incl. verhogingen en indexatie)	+485
Daling door aflopende huurcontracten	-1.146

Het bedrag van de stijging door investeringen stemt overeen met de gecontracteerde jaarhuur van het nieuwe logistieke gebouw in Lier met een oppervlakte van 744 m².

Het bedrag van de stijging door huurkortingen betreft uitsluitend toegekende huurkorting in België.

De impact op jaarbasis van nieuwe huurcontracten is integraal toe te schrijven aan contracten in België (308k EUR). De huurverhogingen hebben betrekking op bestaande contracten in België (+3k EUR). De stijging van de huuropbrengsten op jaarbasis ten gevolge van indexatie bedraagt 174k EUR.

De beëindigde huurcontracten hebben betrekking op Accentis Business Center Lier in België (251k EUR) en Schiltach in Duitsland (895k EUR).

EBITDA

<i>In k EUR</i>	2024	2023
EBITDA	4.028	3.998
Eenmalige elementen	-	-
Aangepaste EBITDA (1)	4.028	3.998

[1] Aangepaste EBITDA: EBITDA gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kaselementen.

De kosten verbonden aan vastgoed (exploitatiekosten voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen en die niet kunnen worden doorberekend aan derden) zijn in vergelijking met 2023 met 268k EUR gedaald. Deze daling is voornamelijk het gevolg van (1) een vermindering van de energiekosten dankzij energetische aanpassingen en (2) een daling van de kosten voor kantooraanpassing en -inrichting.

De recurrente overige operationele kosten over 2024 liggen in lijn met vorig boekjaar.

Er zijn geen eenmalige elementen over 2024, noch over 2023.

De rubriek minderwaarde op de verkoop van vaste activa uit 2023 omvat de gerealiseerde minderwaarde op de verkoop van de site Ieper in België (70k EUR).

Bedrijfsresultaat (EBIT)

<i>In k EUR</i>	2024	2023
EBITDA	4.028	3.998
Variatie in reële waarde vastgoedportefeuille	-1.221	-75
Andere	-80	38
Bedrijfsresultaat (EBIT)	2.727	3.961
Eenmalige elementen EBITDA	-	-
Eenmalige elementen EBIT	-	-
Aangepaste EBIT (1)	2.727	3.961

[1] Aangepaste EBIT: EBIT gecorrigeerd voor eenmalige (uitzonderlijke) kas- en niet-kaselementen.

Er zijn geen eenmalige elementen EBIT noch over 2024, noch over 2023.

Financieel resultaat

Het financieel resultaat komt uit op -0,34 mio EUR (2023: -0,64 mio EUR). De interestlasten op de openstaande bancaire en overige financiële schulden bedragen -0,83 mio EUR. De ontvangen bankrente op gelden op termijndeposito gedurende boekjaar 2024 bedraagt +0,50 mio EUR.

Resultaat voor belastingen

De winst voor belastingen over 2024 komt op 2,39 mio EUR (2023: 3,32 mio EUR). Het aangepast resultaat voor belastingen over 2024 bedraagt eveneens 2,39 mio EUR (2023: 3,32 mio EUR).

Belastingen

De belastingen over het jaarresultaat van 2024 bedragen -0,51 mio EUR en bestaan uit verschuldigde belastingen over boekjaar 2024 (-0,34 mio EUR) en uitgestelde belastingen ten gevolge van de toename in het verschil tussen de boekwaarde en de fairvaluewaarde van de activa (-0,17 mio EUR).

Geconsolideerd totaalresultaat

Het totaalresultaat van de groep over 2024 is een winst van 1,88 mio EUR (2023: 2,60 mio EUR).

Geconsolideerd overzicht van de financiële positie en geconsolideerde kasstromen - verkort

Verkort overzicht van de financiële positie

<i>in k EUR</i>	31-12-2024	31-12-2023	Δ
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	39.720	39.960	-240
<i>Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop</i>	-	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	39.720	39.960	-240
Overige vaste activa	22	29	-7
Actieve belastinglatenties en langetermijnvorderingen	32	-	+32
Vlottende activa	967	1.343	-376
Geldmiddelen en kasequivalenten	18.500	17.733	+767
Totaal activa	59.241	59.065	+176
Eigen vermogen	40.213	38.335	+1.878
Financiële schulden	11.917	13.772	-1.855
Passieve belastinglatenties, voorzieningen en overige schulden	7.111	6.958	+153
Totaal passiva	59.241	59.065	+176

Verkorte kasstromen

<i>in k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023
<i>Kasstroom – resultaten</i>	3.689	3.268
<i>Kasstroom – wijziging in werkkapitaal</i>	250	-1
Kasstroom – operationele activiteiten	3.939	3.267
Kasstroom – investeringsactiviteiten	-981	5.855
Kasstroom – financieringsactiviteiten	-2.191	-2.344
Nettokasstroom	767	6.778

Vooruitzichten

Accentis verwacht voor 2025 een totaal aan brutohuurinkomsten van 5,63 mio EUR. De huurinkomsten werden geschat op basis van de situatie van de huurcontracten op 17 februari 2025.

Dividendvoorstel

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2024 geen dividend uit te keren.

Verklaring van de commissaris

“De commissaris van Accentis NV, Forvis Mazars Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Thomas Verhamme, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correcties hebben aan het licht gebracht die aan de geconsolideerde cijfers van de groep over 2024, opgenomen in dit perscommuniqué, zouden moeten worden doorgevoerd.”

Financiële kalender

Jaarverslag 2024 online	17 april 2025
Jaarlijkse algemene vergadering 2025	27 mei 2025
Publicatie van de halfjaarresultaten 2025	25 augustus 2025
Publicatie van de jaarresultaten 2025	23 februari 2026

Bijlagen

1. Geconsolideerd totaalresultaat
2. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
3. Geconsolideerde kasstromen
4. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen
5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten
6. Verklaring met betrekking tot de informatie in dit verslag

Over Accentis

Accentis is een vastgoedmaatschappij die zich specialiseert in industrieel en semi-industrieel vastgoed, voornamelijk in België en Duitsland. De groep streeft een langetermijnstrategie na die erop gericht is de waarde van de vastgoedportefeuille te maximaliseren, enerzijds door het optimaliseren van de recurrente huurinkomsten en anderzijds door een actief portefeuillebeheer. Het aandeel Accentis is genoteerd aan Euronext (ACCB).

Alle persmededelingen en andere informatie zijn beschikbaar op www.accentis.com en www.euronext.com.

Voor meer informatie

Bruno Holthof, CEO en Evelien Devlieger, CFO – Accentis nv – Noorderlaan 139 – 2030 Antwerpen – België – Tel.: +32 (3) 234 94 13.

Voorbehoud toekomstgerichte verklaringen

Bepaalde verklaringen in deze aankondiging zijn toekomstgerichte verklaringen (*forward-looking statements*). Elke toekomstgerichte verklaring geldt slechts op de datum van deze aankondiging. Dergelijke verklaringen zijn gebaseerd op huidige verwachtingen en overtuigingen en houden, uit de aard der zaak, een aantal bekende en onbekende risico's en onzekerheden in waardoor de werkelijke resultaten en prestaties aanzienlijk kunnen afwijken van verwachte toekomstige resultaten of prestaties verwoord of geïmpliceerd in de toekomstgerichte verklaringen. De informatie en standpunten vervat in deze aankondiging kunnen zonder voorafgaande kennisgeving veranderen, en Accentis nv heeft niet de bedoeling, noch de verplichting, om de toekomstgerichte verklaringen in dit bericht te actualiseren, behoudens voor zover het daartoe verplicht is door enige toepasselijke wetgeving of door de regelgeving van enige beurs waarop zijn aandelen mogelijk verhandeld worden.

1. Geconsolideerd totaalresultaat

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023
	Geauditeerd	Geauditeerd
Huuropbrengsten	6.078	6.341
Opbrengsten uit doorberekende kosten	285	617
Overige opbrengsten	16	18
Meerwaarde op verkoop vaste activa	-	41
Totaal operationele opbrengsten	6.379	7.017
Doorberekende kosten [1]	-285	-617
Kosten verbonden aan vastgoed [2]	-1.544	-1.812
Overige operationele kosten	-522	-520
Minwaarde op verkoop vaste activa	-	-70
Totaal operationele kaskosten	-2.351	-3.019
EBITDA [3]	4.028	3.998
Afschrijvingen	-6	-3
Waardeverminderingen	-40	7
Voorzieningen	-34	34
Variatie in reële waarde vastgoedportfolio	-1.221	-75
Totaal operationele niet-kaskosten	-1.301	-37
Bedrijfsresultaat (EBIT)	2.727	3.961
Financieringsopbrengsten	496	316
Financieringskosten	-832	-949
Overig financieel resultaat	-2	-5
Financieel resultaat	-338	-638
Resultaat voor belastingen	2.389	3.323
Belastingen	-510	-720
NETTORESULTAAT	1.879	2.603
Toerekenbaar aan eigenaars van de moedermaatschappij	1.879	2.603
Belang van derden	-	-
Niet-gerealiseerde resultaten	-	-
TOTAALRESULTAAT	1.879	2.603
Toerekenbaar aan de eigenaars van de moedermaatschappij	1.879	2.603
Belang van derden	-	-
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	1.262.854.001	1.262.854.001
Resultaat per gewogen gemiddeld aandeel – gewoon en verwaterd	0,0015 EUR	0,0021 EUR

[1] Doorberekende kosten zijn die exploitatiekosten (inclusief reparatie en onderhoud) voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die contractueel ten laste vallen van de huurder en die tijdens de periode aan de huurder werden doorberekend.

[2] Kosten verbonden aan vastgoed zijn die exploitatiekosten (inclusief reparatie en onderhoud) voortvloeiend uit vastgoedbeleggingen, die niet doorberekend kunnen worden aan derden, zoals kosten inbegrepen in terbeschikkingstellingsvergoedingen, kosten veroorzaakt door leegstand en/of kosten ten laste van de eigenaar.

[3] EBITDA: is onder IFRS geen gedefinieerd begrip. Accentis definieert het als het resultaat dat wordt verkregen door bij het bedrijfsresultaat de geboekte afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen en de variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio op te tellen en er eventuele terugnames van deze rubrieken af te trekken.

2. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie

<i>In k EUR</i>	31-12-2024	31-12-2023
	Geauditeerd	Geauditeerd
Vaste activa	39.774	39.989
Vastgoedbeleggingen	39.720	39.960
Materiële vaste activa	22	29
Actieve belastinglatenties	32	-
Vlottende activa	19.467	19.076
Handelsvorderingen	566	835
Overige vorderingen	401	508
Geldmiddelen en kasequivalenten	18.500	17.733
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Totaal activa	59.241	59.065
Eigen vermogen van de groep	40.213	38.335
Geplaatst kapitaal	25.500	25.500
Geconsolideerde reserves	12.834	10.232
Resultaat van het boekjaar	1.879	2.603
Schulden op lange termijn	15.693	17.438
Voorzieningen	251	217
Passieve belastinglatenties	5.394	5.190
Financiële schulden	9.910	11.918
Overige schulden	138	113
Schulden op korte termijn	3.335	3.292
Financiële schulden	2.007	1.854
Handelsschulden	385	380
Belastingenschulden	41	162
Overige schulden	902	896
Schulden betreffende activa bestemd voor verkoop	-	-
Totaal passiva	59.241	59.065

3. Geconsolideerde kasstromen

<i>In k EUR</i>	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2024 Geauditeerd	Voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023 Geauditeerd
<i>Resultaat voor belastingen</i>	2.389	3.323
Interesten en kosten van schulden in resultatenrekening	337	632
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	80	-38
Variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio	1.221	75
Meer-/minderwaarde op realisatie vastgoedbeleggingen	-	35
Meer-/minderwaarde op realisatie materiële en/of financiële vaste activa	-	-6
Betaalde belastingen	-338	-753
Kasstroom uit operationele resultaten voor wijzigingen in het werkkapitaal	3.689	3.268
Wijzigingen in handelsvorderingen en overige vorderingen	376	290
Wijzigingen in handelsschulden en overige schulden	-86	-210
Overige wijzigingen en wijzigingen in perimeter	-40	-81
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.939	3.267
Desinvesteringen van vastgoedbeleggingen	-	6.035
Investerings in vastgoedbeleggingen	-981	-155
Desinvesteringen in materiële vaste activa	-	6
Investerings in materiële vaste activa	-	-31
Desinvesteringen van participaties	-	-
Cash in de gedesinvesteerde participaties	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-981	5.855
Opgenomen leningen	-	-
Terugbetaling leningen - kredietinstellingen	-1.854	-1.711
Terugbetaling leningen - overige	-	-
Betaalde interesten en kosten van schulden	-832	-949
Ontvangen interesten	495	316
Toegekend dividend	-	-
Kapitaalverhoging/-vermindering	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.191	-2.344
Nettokasstroom	767	6.778
Geldmiddelen en kasequivalenten		
Bij het begin van de periode	17.733	10.955
Op het einde van de periode	18.500	17.733
Nettokasstroom uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	767	6.778

4. Mutatieoverzicht van de wijzigingen in het geconsolideerd eigen vermogen

<i>In k EUR</i>	Geplaatst kapitaal	Geconsolideerde reserves	Resultaat van het boekjaar	Eigen aandelen	Eigen vermogen van de groep	Belang van derden	Totaal eigen vermogen
Op 1 januari 2023	25.500	10.232	-	-	35.732	-	35.732
Resultaat van het boekjaar 2023	-	-	2.603	-	2.603	-	2.603
Op 31 december 2023	25.500	10.232	2.603	-	38.335	-	38.335
Transfer	-	2.603	-2.603	-	-	-	-
Resultaat van de periode 1H 2024	-	-	487	-	487	-	487
Op 30 juni 2024	25.500	12.835	487	-	38.822	-	38.822
Resultaat van de periode 2H 2024	-	-	1.392	-	1.392	-	1.392
Op 31 december 2024	25.500	12.834	1.879	-	40.213	-	40.213

5. Geselecteerde toelichtingen bij het verslag over de jaarresultaten 2024

5.1 Grondslagen van de financiële verslaggeving

Het beknopt financieel verslag werd opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door en van kracht binnen de Europese Unie.

De financiële staten werden door de leden van de raad van bestuur finaal goedgekeurd op 24 februari 2025.

5.2 Waarderingsregels

Bij het opstellen van de financiële verslaggeving werden dezelfde IFRS-grondslagen voor opname en waardering toegepast als voor de geconsolideerde jaarrekening van 31 december 2023.

5.3 Segmentinformatie

De Accentis-groep beheert zijn vastgoed op basis van een cashflowmodel, waarin per gebouw of vastgoedproject een aantal financiële en niet-financiële parameters worden gehanteerd. Die parameters worden per gebouw of vastgoedproject opgeslagen. Uit de beschikbare gegevens kunnen de huidige en geschatte huurinkomsten op jaarbasis worden afgeleid, maar geen volledige operationele resultaten. Op basis van deze parameters en uit de bestaande informatiesystemen kan evenmin discrete financiële informatie per gebouw of per vastgoedproject worden afgeleid. De *chief operating decision maker* bepaalt daarom slechts één segment.

5.4 Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

Land	Fair Value 2024	Fair Value 2023	Brutovariatie 2024	Verkoopprijs	+ waarde	- waarde	Variatie desinvesteringen	Activa bestemd voor verkoop	Vastgoedbeleggingen
<i>In k EUR</i>									
België	36.030	34.780	+1.250	-	-	-	-	-	36.030
Duitsland	3.690	5.180	-1.490	-	-	-	-	-	3.690
Totaal	39.720	39.960	-240	-	+	-	-	-	39.720

De waardering van het vastgoedportfolio gebeurt aan reële waarde zoals bepaald door IFRS 13, gebaseerd op vergelijkingen en kapitalisatie van de huurwaarde. Een waardering is immers een momentopname die de 'actuele waarde' dient te reflecteren en waarvoor steeds een periodieke toetsing wordt uitgevoerd. De waardering van de panden werd uitgevoerd door Ceusters, onafhankelijk en extern schatter.

De variatie in de reële waarde van het vastgoedportfolio (vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop samen) wordt verklaard door:

- (1) de klassieke waardeaanpassingen van Accentis Business Center Lier naar aanleiding van wijzigingen in de resterende looptijden van de huurovereenkomsten, waardoor een gewijzigde verhouding ontstaat tussen het rendement op de actuele huurinkomsten en het rendement op de markthuurwaarde (-0,30 mio EUR);
- (2) de waardering van de twee opgeleverde nieuwbouwprojecten in Lier (+1,55 mio EUR);
- (3) de uitgevoerde investeringen, voornamelijk met betrekking tot de twee nieuwbouwprojecten in Lier (-0,98 mio EUR); en
- (4) de beëindiging van het huurcontract in Schiltach (-1,49 mio EUR).

De activa bestemd voor verkoop vertegenwoordigen de onroerende goederen waarvoor er getekende verkoopcompromissen bestaan.

5.5 Wijzigingen in de groep

Er deden zich in 2024 geen wijzigingen voor in de groep.

5.6 Kapitaal

Het kapitaal is in 2024 niet gewijzigd.

5.7 Voorzieningen

De voorzieningen wijzigen als gevolg van de terugname van de provisies aangelegd voor de sanering bij Brugse Metaalwerken nv.

De zaak betreft de garantiestelling door Accentis nv ten aanzien van H.I.I. voor de terugbetaling van de saneringskosten van een terrein en gebouwen verkocht door Brugse Metaalwerken nv aan H.I.I. nv. Een bodemsaneringstraject werd aangevat onder leiding van Speyebeek nv (voormalig eigenaar van Accentis nv). Tot op heden is deze bodemsanering nog steeds aan de gang onder leiding van Speyebeek nv, waarbij Accentis nv zijn recht op informatie uitoefent om op de hoogte te blijven van het verloop van de sanering. De vennootschap is van oordeel dat de financiële lasten bij de voormalige eigenaars van Accentis nv liggen. De garantieovereenkomst stelt echter dat de resterende saneringskosten pas kunnen worden teruggevorderd na uitvoering van de volledige bodemsanering. Op heden bedraagt het escrowbedrag hiervoor nog ca. 165k EUR. Op basis van een voorlopige kostprijnschatting heeft Accentis in 2022 een bijkomende provisie aangelegd voor een bedrag van 250k EUR.

5.8 Financiële en overige schulden

Eind 2024 bedraagt de bruto bancaire schuldpositie 11,92 mio EUR, tegenover 13,77 mio EUR eind 2023. De daling van de financiële schulden stemt overeen met het bedrag van de terugbetalingen volgens de afgesproken aflossingsschema's.

Er werden door Accentis geen bancaire schulden terugbetaald als gevolg van herfinancieringen.

5.9 Dividenden

Er werden, in overeenstemming met de beslissing van de jaarlijkse algemene vergadering, geen dividenden uitbetaald.

De raad van bestuur stelt voor om over het boekjaar 2024 geen dividend uit te keren.

5.10 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden die leiden tot aanpassing van de jaarrekening tussen balansdatum en de datum waarop het verslag over de geconsolideerde staten is goedgekeurd voor publicatie.

6. Verklaring met betrekking tot de informatie gegeven in dit verslag

De ondergetekenden verklaren dat, voor zover hen bekend,

- de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Accentis nv en van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het verslag over de jaarresultaten een getrouw overzicht geeft van de informatie die daarin moet worden opgenomen.

Bruno Holthof, CEO – Evelien Devlieger, CFO