

# Financieel

Sterke prestaties bevestigen onze  
duurzame vooruitgang

## A. JAARREKENING - EUROSTATION

### 1. Balans na winstverdeling

ACTIVA	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>20/28</b>	<b>20.397.507,96</b>	<b>20.681.692,23</b>
I. Oprichtingskosten	20		
II. Immateriële vaste activa	21	13.303.262,47	16.528.081,80
III. Materiële vaste activa	22/27	1.987.263,19	1.522.282,69
A. Terreinen en gebouwen	22		
B. Installaties, machines en uitrusting	23	52.179,18	69.449,20
C. Meubilair en rollend materieel	24	414.187,12	394.059,41
D. Leasing en soortgelijke rechten	25		
E. Overige materiële vaste activa	26	1.520.896,89	1.058.774,08
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en V)	28	5.106.982,30	2.631.327,74
A. Verbonden ondernemingen	280/1	5.076.449,46	2.601.199,46
1. Deelnemingen	280	5.076.449,46	2.601.199,46
2. Vorderingen	281		
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3		
1. Deelnemingen	282		
2. Vorderingen	283		
C. Andere financiële vaste activa	284/8	30.532,84	30.128,28
1. Aandelen	284		
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	30.532,84	30.128,28

ACTIVA	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>29/58</b>	<b>154.999.052,56</b>	<b>133.630.983,95</b>
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29		
A. Handelsvorderingen	290		
B. Overige vorderingen	291		
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	3.656.475,48	2.472.004,74
A. Voorraden	30/36	1.970.320,61	1.826.130,45
1. Grond- en hulpstoffen	30/31		
2. Goederen in bewerking	32		
3. Gereed product	33		
4. Handelsgoederen	34		
5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	1.970.320,61	1.826.130,45
6. Vooruitbetalingen	36		
B. Bestellingen in uitvoering	37	1.686.154,87	645.874,29
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	113.224.547,50	124.802.578,99
A. Handelsvorderingen	40	25.795.430,99	32.706.051,61
B. Overige vorderingen	41	87.429.116,51	92.096.527,38
VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)	50/53	37.620.000,00	5.650.000,00
A. Eigen aandelen	50		
B. Overige beleggingen	51/53	37.620.000,00	5.650.000,00
IX. Liquide middelen	54/58	140.330,99	392.086,58
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	490/1	357.698,59	314.313,64
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>20/58</b>	<b>175.396.560,52</b>	<b>154.312.676,18</b>

PASSIVA	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>10/15</b>	<b>90.178.775,72</b>	<b>88.937.874,21</b>
I. Kapitaal (toel. VIII)	10	74.500.000,00	74.500.000,00
A. Geplaatst kapitaal	100	74.500.000,00	74.500.000,00
B. Niet-opgevraagd kapitaal (-)	101		
II. Uitgiftepremies	11		
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12		
IV. Reserves	13	7.450.000,00	7.450.000,00
A. Wettelijke reserve	130	7.450.000,00	7.450.000,00
B. Onbeschikbare reserves	131		
1. Voor eigen aandelen	1310		
2. Andere	1311		
C. Belastingvrije reserves	132		
D. Beschikbare reserves	133		
V. Overgedragen winst	14	8.228.775,72	6.987.874,21
Overgedragen verlies (-)	14		
VI. Kapitaalsubsidies	15		
VII. Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>16</b>	<b>14.266.402,03</b>	<b>13.382.038,05</b>
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	14.266.402,03	13.382.038,05
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		4.297,52
2. Belastingen	161		
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162	1.395.730,52	1.086.730,52
4. Overige risico's en kosten (toel. IX)	163/5	12.870.671,51	12.291.010,01
B. Uitgestelde belastingen	168		

PASSIVA	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>SCHULDEN</b>	<b>17/49</b>	<b>70.951.382,77</b>	<b>51.992.763,92</b>
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17	247,89	247,89
A. Financiële schulden	170/4		
1. Achtergestelde leningen	170		
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171		
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	172		
4. Kredietinstellingen	173		
5. Overige leningen	174		
B. Handelsschulden	175		
1. Leveranciers	1750		
2. Te betalen wissels	1751		
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176		
D. Overige schulden	178/9	247,89	247,89
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. XI)	42/48	61.160.537,00	39.578.353,96
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42		
B. Financiële schulden	43		6.250.000,00
1. Kredietinstellingen	430/8		
2. Overige leningen	439		6.250.000,00
C. Handelsschulden	44	7.050.822,74	6.010.357,12
1. Leveranciers	440/4	7.050.822,74	6.010.357,12
2. Te betalen wissels	441		
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	33.427.773,53	12.915.632,55
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	5.285.497,17	3.241.905,98
1. Belastingen	450/3	4.550.363,77	2.511.329,45
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	735.133,40	730.576,53
F. Overige schulden	47/48	15.396.443,56	11.160.458,31
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	9.790.597,88	12.414.162,07
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>10/49</b>	<b>175.396.560,52</b>	<b>154.312.676,18</b>

## 2. Resultatenrekening

	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/74</b>	<b>30.148.353,16</b>	<b>27.348.851,68</b>
A. Omzet (toelichting XII, A)	70	28.803.852,40	42.270.027,77
B. Wijziging in de voorraad goederen in bewerking en gereed product en in de bestellingen in uitvoering (toename +, afname -)	71	1.130.376,17	(15.141.963,20)
C. Geproduceerde vaste activa	72	1.887,58	25.886,57
D. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, B)	74	212.237,01	194.900,54
<b>II. Bedrijfskosten (-)</b>	<b>60/64</b>	<b>29.083.183,38</b>	<b>25.106.600,81</b>
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	9.023.505,87	4.357.338,13
1. Inkopen	600/8	9.023.505,87	4.357.338,13
2. Wijziging in de voorraad (toename -, afname +)	609		
B. Diensten en diverse goederen	61	9.606.382,72	8.111.820,60
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, C2)	62	7.178.486,16	6.779.252,71
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	2.425.621,72	2.284.296,09
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XII, D)	631/4	(45.776,61)	168.229,15
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen +, bestedingen en terugnemingen -) (toel. XII, C3 en E)	635/7	807.963,86	3.200.556,02
G. Andere bedrijfskosten (toel. XII, F)	640/8	86.999,66	205.108,11
H. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649		

	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>III. Bedrijfswinst (+)</b>	<b>9901</b>	<b>1.065.169,78</b>	<b>2.242.250,87</b>
<b>Bedrijfsverlies (-)</b>	<b>9901</b>		
<b>IV. Financiële opbrengsten</b>	<b>75</b>	<b>4.209.668,96</b>	<b>2.934.539,37</b>
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750		
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	4.209.383,46	2.933.567,79
C. Andere financiële opbrengsten (toel. XIII, A)	752/9	285,50	971,58
<b>V. Financiële kosten (-)</b>	<b>65</b>	<b>65.317,14</b>	<b>959.190,79</b>
A. Kosten van schulden (toel. XIII, B en C)	650	60.018,92	935.447,64
B. Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder II.E (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XIII, D)	651		
C. Andere financiële kosten (toel. XIII, E)	652/9	5.298,22	23.743,15
<b>VI. Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting (+)</b>	<b>9902</b>	<b>5.209.521,60</b>	<b>4.217.599,45</b>
<b>Verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting (-)</b>	<b>9902</b>		
<b>VII. Uitzonderlijke opbrengsten</b>	<b>76</b>	<b>13.498.486,18</b>	<b>5.845.234,19</b>
A. Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
B. Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
C. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	762		
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763	13.150.459,20	
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten (toel. XIV, A)	764/9	348.026,98	5.845.234,19

	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
VIII. Uitzonderlijke kosten (-)	66	2.437.040,34	6.583.007,54
A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	1.234.918,81	
B. Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten (toevoegingen +, bestedingen -)	662	76.400,12	
D. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa	663		
E. Andere uitzonderlijke kosten (toel. XIV, B)	664/8	1.125.721,41	6.583.007,54
F. Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)	669		
IX. Winst van het boekjaar vóór belasting (+)	9903	16.270.967,44	3.479.826,10
Verlies van het boekjaar vóór belasting (-)	9903		
IXbis. A. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen (+)	780		
B. Overboeking naar de uitgestelde belastingen (-)	680		
X. Belastingen op het resultaat (-) (+)	67/77	30.065,93	523.831,47
A. Belastingen (toel. XV) (-)	670/3	30.065,93	652.856,27
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77		129.024,80
XI. Winst van het boekjaar (+)	9904	16.240.901,51	2.955.994,63
Verlies van het boekjaar (-)	9904		
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves (+)	789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves (-)	689		
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar (+)	9905	16.240.901,51	2.955.994,63
Te verwerken verlies van het boekjaar (-)	9905		

### 3. Resultaatverwerking

	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
A. Te bestemmen winstsaldo	9906	23.228.775,72	12.644.803,55
Te verwerken verliessaldo (-)	9906		
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	(9905)	16.240.901,51	2.955.994,63
Te verwerken verlies van het boekjaar (-)	(9905)		
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	14P	6.987.874,21	9.688.808,92
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	14P		
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
2. aan de reserves	792		
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2		4.656.929,34
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
2. aan de wettelijke reserve	6920		4.656.929,34
3. aan de overige reserves	6921		
D. Over te dragen resultaat			
1. Over te dragen winst (-)	14	8.228.775,72	6.987.874,21
2. Over te dragen verlies	14		
E. Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
F. Uit te keren winst (-)	694/6	15.000.000,00	1.000.000,00
1. Vergoeding van het kapitaal	694	15.000.000,00	1.000.000,00
2. Bestuurders of zaakvoerders	695		
3. Andere rechthebbers	696		

## 4. Inlichtingen omtrent de deelnemingen

### Deelnemingen en maatschappelijke rechten in andere ondernemingen

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN GEHOUDEN DOOR			GEGEVENS GEPUT UIT DE LAATST BESCHIKBARE JAARREKENING			
	DE ONDERNEMING (RECHTSTREEKS)		DOCHTERS	JAARREKENING PER	MUNT-CODE	EIGEN VERMOGEN	NETTO-RESULTAAT
	AANTAL	%	%			(+) OF (-) (IN EENHEDEN)	
EURO IMMO STAR NV Brogniezstraat 54 1070 Brussel, BELGIE 0451.777.894 Aand./naam zonder vermelding nom. waarde	9.998	99,98	0,00	31/12/2006	€	4.470.962	1.010.102
INSTRUCTION NV Brogniezstraat 54 1070 Brussel, BELGIE 0480.161.381 Aand./naam zonder vermelding nom. waarde	9.900	99	1,00	31/12/2006	€	-557.733	-928.638
NV IMMO INSTRUCTION Brogniezstraat 54 1070 Brussel, BELGIE 0480.161.183 Aand./naam zonder vermelding nom. waarde	9.900	99	1,00	31/12/2006	€	763.223	783.790

## 5. Sociale balans

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn : 218.00

### I. Staat van de tewerkgestelde personen

#### A. werknemers ingeschreven in het personeelsregister

1. TIJDENS HET BOEKJAAR EN HET VORIGE BOEKJAAR	CODES	1. VOLTUJDS (boekjaar)	2. DEELTIJDS (boekjaar)	3. TOTAAL (T) OF TOTAAL IN VOLTUJDE EQUIVALENTEN (VTE) (boekjaar)	4. TOTAAL (T) OF TOTAAL IN VOLTUJDE EQUIVALENTEN (VTE) (voorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	75,1	18,1	88,0 (VTE)	83,7 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	122.245	20.020	142.265 (T)	137.802 (T)
Personeelskosten	102	6.164.852,90	1.009.630,70	7.174.483,60 (T)	6.773.284,63 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxx	6.295,51 (T)	5.884,90 (T)

2. OP DE AFSLUITINGSDATUM VAN HET BOEKJAAR	CODES	1. VOLTUJDS	2. DEELTIJDS	3. TOTAAL IN VOLTUJDE EQUIVALENTEN
A. Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	79	19	92,5
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	79	19	92,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
C. Volgens het geslacht				
Mannen	120	52	7	56,6
Vrouwen	121	27	12	35,9
D. Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	79	19	92,5
Arbeiders	132			
Andere	133			

## B. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

TIJDENS HET BOEKJAAR	CODES	1. UITZENDKRACHTEN	2. TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	1,9	8,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	3.767	13.229
Kosten voor de onderneming	152	178.184,79	716.118,11

## 6. Samenvatting van de waarderingsregels

### I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

### II. Vaste Activa

#### Oprichtingskosten:

De oprichtingskosten worden geactiveerd op de balans en gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde verminderd met de afschrijvingen.

#### Immateriële vaste activa:

De afschrijvingstermijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft niet meer dan 5 jaar.

#### Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.

## Waarderingsregels

### Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	METHODE L (LINEAIRE) D (DEGRESSIEVE) A (ANDERE)	BASIS NG (NIET-GEHERWAARDEERDE) G (GEHERWAARDEERDE)	AFSCHRIJVINGSPERCENTAGE	
			HOOFDSOM MIN-MAX	BIJKOMENDE POSTEN MIN-MAX
1. Oprichtingskosten	L	NG	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
2. Immateriële vaste activa				
Kosten onderzoek en ontwikkeling	L	NG	20,00 - 100,00	0,00 - 0,00
Goodwill	L	NG	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
Concessies, octrooien,....	L	NG	11,11 - 11,12	0,00 - 0,00
Informatica licenties	L	NG	33,33 - 33,34	0,00 - 0,00
3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen*				
4. Installaties, machine's en uitrusting*	L	NG	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
5. Rollend materieel*				
6. Kantoomaterieel en meubilair*				
Meubilair	L	NG	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
Informaticamateriaal	L	NG	33,33 - 33,34	0,00 - 0,00
Exploitiemateriaal	L	NG	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
7. Andere materiële vaste activa				
Overige materiaal	L	NG	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
Inrichting gehuurde gebouwen	L	NG	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00

\* Met inbegrip van de in leasing gebouwen activa, deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld.

#### Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

### III. Vlottende Activa

#### Voorraden :

Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde :

1. Handelsgoederen: Fifo
2. Onroerende goederen bestemd voor verkoop: Tegen vervaardigingsprijs of tegen lagere marktwaarde

#### Producten :

- De vervaardigingsprijs van de producten omvat de onrechtstreekse productiekosten.
- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat omvat geen financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie te financieren.

#### Bestellingen in uitvoering :

Bestellingen in uitvoering worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs.

### IV. Passiva

#### Schulden :

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente.

## 7. Jaarverslag

Overeenkomstig artikel 95 en 96 van het wetboek vennootschapsrecht en onze statuten hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de activiteiten van de vennootschap over het afgelopen boekjaar afgesloten per 31 december 2007. De hierbijgevoegde jaarrekening werd opgemaakt overeenkomstig de wetgeving van toepassing op onze vennootschap en wordt hierbij aan u voorgelegd.

### 1. Algemene informatie

Eurostation NV is opgericht op 5 februari 1992 en heeft tot doel de studie, de ontwikkeling, de realisatie en het instandhouden van HST-Terminals en andere spoorweggebonden projecten in de ruimste zin en met inbegrip van alle aanverwante diensten.

### 2. Commentaar bij de jaarrekeningen

#### A. Resultatenrekening

##### De bedrijfsopbrengsten bestaan uit:

- Een omzet van € 28.803.852,40 die de geleverde studieprestaties, de verkopen en de inkomsten uit concessies en andere promotieopdrachten omvat.
- Een wijziging van de voorraad van € 1.130.376,17 voor de reeds gemaakte kosten voor bestellingen in uitvoer en voor onroerende goederen bestemd voor verkoop min de in omzet genomen voorraad.
- Een bedrag van € 1.887,58 voor geproduceerde vaste activa in het project van het station te Brussel-Zuid.
- Een bedrag van € 212.237,01 met diverse bedrijfsopbrengsten.

##### De bedrijfskosten bestaan uit:

- Aankopen: € 9.023.505,87 bestaan hoofdzakelijk uit de aankopen voor de ruwbouw parking Gent.
- Diverse goederen en diensten: € 9.606.382,72. Dit zijn de gemaakte bedrijfsuitgaven voor huur, onderhoud en herstellingen, dienstprestaties van studiebureaus, honoraria, nutsvoorzieningen, studiekosten, promotie en publiciteit, algemene werking en vergoedingen voor uitzendkrachten.
- Personeelskosten: € 7.178.486,16. Hierin zitten de bezoldigingen van de personeelsleden plus de werkgeversbijdragen en de andere personeelskosten. Eurostation heeft voor het boekjaar 2007 een gemiddeld personeelsbestand van 88 (voltijds equivalente) werknemers. Het totaal aantal personeelsleden bij de afsluiting bedraagt 98.
- Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen: € 3.187.808,97. Hierin zitten de afschrijvingen van de materiële vaste activa (€ 320.013,21) en van de immateriële vaste activa (€ 2.105.608,51), en de waardeverminderingen en terugname van waardeverminderingen op handelsvorderingen en voorraden plus dotaties en hemelingen van provisies voor een totaal netto bedrag van € -762.187,25.
- Andere bedrijfskosten: € 86.999,66. Dit zijn voornamelijk diverse belastingen, taxen, onroerende voorheffingen en niet aftrekbare BTW.

##### Het financieel resultaat bestaat uit:

- Financiële opbrengsten: € 4.209.668,96. Hierin zitten hoofdzakelijk intrestinkomsten uit openstaande leningen.
- Financiële kosten: € 65.317,14. Deze bestaan hoofdzakelijk uit intresten op de lening bij de NMBS Holding.



Het uitzonderlijk resultaat bestaat uit:

- Uitzonderlijke opbrengsten: € 13.498.486,18 voornamelijk bestaande uit de finale afrekening van de verkoop van de aandelen Bléot en Immo Bléot.
- Uitzonderlijke kosten: € 2.437.040,34 voornamelijk bestaande uit uitzonderlijke afschrijvingen en/of waardeverminderingen van immateriële vaste activa (€ 1.234.918,81), verrekening van de concessievergoeding van voorgaande jaren m.b.t. de Parking Brussel Zuid (€ 936.000,00), provisie Blok I (€ 76.400,12), provisie Blok I (€ 76.400,12), verzekeringen (€ 166.521,99) en andere uitzonderlijke kosten (€ 23.199,42).

## B. Balans

### 1. Activa

- De oprichtingskosten waren volledig afgeschreven eind 1996.
- Immateriële vaste activa € 13.303.262,47.  
Bestaan uit, gedeeltelijk en/of volledig afgeschreven, kosten voor onderzoek en ontwikkeling, concessies, licenties, goodwill, enz.
- Materiële vaste activa € 1.987.263,19. Deze bestaan uit installaties, machines en uitrusting (€ 52.179,18), meubilair (€ 258.949,90), informaticamateriaal (€ 154.360,06), exploitatiemateriaal (€ 877,16), overige materiële vaste activa (€ 998,12) en kosten voor de inrichting van gehuurde gebouwen (€ 1519.898,77).
- Financiële vaste activa € 5.106.982,30. Hierin zitten de deelnemingen in de NV Euro Immo Star, de NV Instruction en de betaalde borgtochten (€ 30.532,84).
- Voorraden en bestellingen in uitvoer € 3.656.475,48 bestaan voornamelijk uit de reeds gemaakte en/of aangerekende kosten voor de bestellingen in uitvoer en de onroerende goederen bestemd voor verkoop.
- Vorderingen op -1 jaar: € 113.224.547,50. Dit zijn voornamelijk de handelsvorderingen (€ 8.944.887,23) plus de nog op te maken facturen en te ontvangen creditnota's (€ 16.838.454,95), diverse leningen (€ 87.397.304,27), terug te vorderen BTW en belastingen (€ 27.599,40) en diverse vorderingen ten belope van € 16.301,65.
- Overlopende rekeningen € 357.698,59 bestaan uit over te dragen kosten en verkregen opbrengsten o.a. op plaatsingen bij NMBS-Holding.

### 2. Passiva

- Kapitaal: € 74.500.000,00. Omvat de inbreng in nature van € 16,37 mio., de inbreng in specien van € 58 mio. en de omzetting van het kapitaal in voor € 0,13 mio.
- Wettelijke reserve: € 7.450.000,00.
- De overgedragen winst van 2006 bedraagt € 6.987.874,21, de te bestemmen winst van 2007: € 16.240.901,51 verminderd met de vergoeding van het kapitaal van € 15.000.000,00. Dit resulteert in een overgedragen resultaat van € 8.228.775,72.
- Voorzieningen voor risico's en kosten € 14.266.402,03 omvatten voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken en voor andere risico's en lasten.
- Schulden op meer dan 1 jaar: € 247,89.
- Schulden op -1 jaar: € 61.160.537,00. Hierin zitten de openstaande leveranciersfacturen, een dividend over het boekjaar, de nog te ontvangen facturen en op te maken creditnota's, de schulden m.b.t. bezoldigingen, sociale lasten en belastingen, ontvangen vooruitbetalingen en de diverse schulden.
- Overlopende rekeningen: € 9.790.597,88. Dit zijn de toe te rekenen kosten en de over te dragen opbrengsten.

### 3. Gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Na balansdatum hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan tot op heden, die de financiële situatie en de resultaten in belangrijke mate kunnen beïnvloeden, zowel in de positieve als in de negatieve zin.

De Raad van Bestuur van Eurostation N.V. is niet op de hoogte van andere risico's en onzekerheden die de vennootschap ten laste kunnen komen.

### 4. Art.523 wetboek vennootschapsrecht: tegenstrijdig belang bestuurder-vennootschap

Gedurende het boekjaar 2007 heeft er zich geen enkele vernichting of beslissing voorgedaan zoals bedoeld in artikel 523 van het wetboek vennootschapsrecht.

### 5. Art.134 §2 wetboek vennootschapsrecht: extra werkzaamheden commissarissen

Gedurende het boekjaar 2007 werden de volgende extra werkzaamheden uitgevoerd:

- Burg. BVBA Van Impe & Associates: analyse m.b.t. conventie NMBS-Holding – Eurostation en diverse financiële prestaties voor een totaal bedrag van € 23.850.
- Burg. BVBA Michel Delbrouck & C°: analyse m.b.t. conventie NMBS-Holding – Eurostation voor een totaal bedrag van € 4.850.

### 6. Vooruitzichten

Eurostation voorziet om in de toekomst zich voornamelijk toe te leggen op haar activiteiten als studiebureau. Eurostation blijft eveneens alert om eventueel te kunnen inspelen op mogelijke marktopportunities binnen de vastgoedstudies, -beheer en -ontwikkeling.

### 7. Onderzoek en ontwikkeling

Eurostation realiseerde een minimum aan onderzoek en ontwikkeling voor mogelijke projecten die later eventueel kunnen leiden tot mogelijke opdrachten als studiebureau. De kosten van onderzoek en ontwikkeling bestaan uit personeelskosten, overhead en gefactureerde goederen en diensten door derden. De kosten worden rechtstreeks in de resultatenrekening opgenomen van het boekjaar waarin deze kosten worden gemaakt.

### 8. Voorstel van de resultaatverwerking

De Raad van Bestuur van Eurostation NV vraagt aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders om de jaarrekeningen per 31.12.2007 met een balans-totaal van € 175.396.560,52 en met een te bestemmen winst van € 16.240.901,51 te willen goedkeuren. De resultaatverwerking geeft een uit te keren winst van € 15.000.000,00 als vergoeding van het kapitaal.

### 9. Kwijting

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen vragen wij aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders kwijting te willen verlenen aan de Bestuurders en het College van Commissarissen van de vennootschap voor het uitoefenen van hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar 2007

Opgemaakt te Brussel op 6 mei 2008.

De Raad van Bestuur,



Herwig Persoons  
Gedelegeerd Bestuurder

## 8. Verslag van het College van Commissarissen aan de algemene vergadering

Burg. B.V.B.A. Van Impe, Mertens &  
Associates Bedrijfsrevisoren  
Vertegenwoordigd door vennoten  
Herman J. VAN IMPE  
Bedrijfsrevisor  
Joris MERTENS  
Bedrijfsrevisor

Burg. B.V.B.A. Michel De & C°  
Bedrijfsrevisoren  
Vertegenwoordigd door een vennoot  
Michel DELBROUCK  
Bedrijfsrevisor

### COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

EUROSTATION • Naamloze Vennootschap • Brogniezstraat 54 • 1070 BRUSSEL

#### Jaarrekening per 31.12.2007

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen (en inlichtingen).

#### Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2007, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balans totaal van € 175.396.560,52 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 16.240.901,51.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van de geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over de jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle gevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen en dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voormelde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2007 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

#### Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen U geen vernichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen zou zijn gedaan of genomen. De resultaatsverwerking die aan de a vergadering- wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Opgemaakt te Brussel, 23 mei 2008.

Het College van Commissarissen  
Burg. BVBA Van Impe, Mertens & Associates  
Bedrijfsrevisoren Vertegenwoordigd door

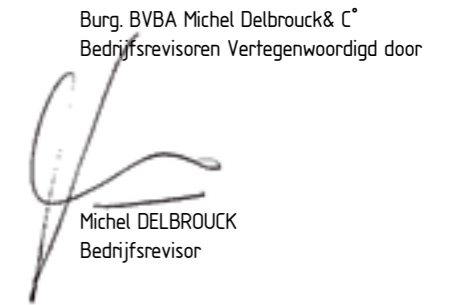


Herman J. VAN IMPE  
Bedrijfsrevisor



Joris MERTENS  
Bedrijfsrevisor

Burg. BVBA Michel Delbrouck & C°  
Bedrijfsrevisoren Vertegenwoordigd door



Michel DELBROUCK  
Bedrijfsrevisor

## A. JAARREKENING - EURO IMMO STAR

### 1. Balans na winstverdeling

ACTIVA	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>20/28</b>	<b>7.417.714,56</b>	<b>7.815.783,38</b>
I. Oprichtingskosten	20		
II. Immateriële vaste activa	21		
III. Materiële vaste activa	<b>22/27</b>	<b>3.296.696,66</b>	<b>3.719.765,48</b>
A. Terreinen en gebouwen	22	2.945.992,30	3.369.028,47
B. Installaties, machines en uitrusting	23	218,33	250,98
C. Meubilair en rollend materieel	24		
D. Leasing en soortgelijke rechten	25		
E. Overige materiële vaste activa	26	350.486,03	350.486,03
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27		
IV. Financiële vaste activa (toel. IV en V)	<b>28</b>	<b>4.121.017,90</b>	<b>4.096.017,90</b>
A. Verbonden ondernemingen	280/1	26.240,00	1.240,00
1. Deelnemingen	280	26.240,00	1.240,00
2. Vorderingen	281		
B. Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	282/3	4.091.507,04	4.091.507,04
1. Deelnemingen	282	4.091.507,04	4.091.507,04
2. Vorderingen	283		
C. Andere financiële vaste activa	284/8	3.270,86	3.270,86
1. Aandelen	284		
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	3.270,86	3.270,86

ACTIVA	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>29/58</b>	<b>6.385.885,47</b>	<b>6.234.091,65</b>
V. Vorderingen op meer dan één jaar	29	2.630.423,96	
A. Handelsvorderingen	290	2.630.423,96	
B. Overige Vorderingen	291		
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	<b>3</b>	<b>192.390,60</b>	<b>153.072,93</b>
A. Voorraden	30/36		
1. Grond- en hulpstoffen	30/31		
2. Goederen in bewerking	32		
3. Gereed product	33		
4. Handelsgoederen	34		
5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35		
6. Vooruitbetalingen	36		
B. Bestellingen in uitvoering	37	192.390,60	153.072,93
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	<b>40/41</b>	<b>2.813.536,59</b>	<b>5.427.421,43</b>
A. Handelsvorderingen	40	2.756.753,86	5.359.157,34
B. Overige vorderingen	41	56.782,73	68.264,09
VIII. Geldbeleggingen (toel. V en VI)	<b>50/53</b>		
A. Eigen aandelen	50		
B. Overige beleggingen	51/53		
IX. Liquide middelen	54/58	169.678,30	100.820,45
X. Overlopende rekeningen (toel. VII)	490/1	579.856,02	552.776,84
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>20/58</b>	<b>13.803.600,03</b>	<b>14.049.875,03</b>

PASSIVA	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>10/15</b>	<b>4.545.065,80</b>	<b>4.470.962,31</b>
I. Kapitaal (Toel. VIII)	10	2.500.000,00	2.500.000,00
A. Geplaatst kapitaal	100	2.500.000,00	2.500.000,00
B. Niet-opgevraagd kapitaal (-)	101		
II. Uitgiftepremies	11		
III. Herwaarderingsmeerwaarden	12		
IV. Reserves	13	250.000,00	250.000,00
A. Wettelijke reserve	130	250.000,00	250.000,00
B. Onbeschikbare reserves	131		
1. Voor eigen aandelen	1310		
2. Andere	1311		
C. Belastingvrije reserves	132		
D. Beschikbare reserves	133		
V. Overgedragen winst	14	1.795.065,80	1.720.962,31
Overgedragen verlies (-)	14		
VI. Kapitaalsubsidies	15		
VII. Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief	19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>16</b>	<b>81.278,86</b>	<b>91.069,32</b>
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	81.278,86	91.069,32
1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160		
2. Belastingen	161		
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	162	36.761,70	35.500,00
4. Overige risico's en kosten (toel. IX)	163/5	44.517,16	55.569,32
B. Uitgestelde belastingen	168		

PASSIVA	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>SCHULDEN</b>	<b>17/49</b>	<b>9.177.255,37</b>	<b>9.487.843,40</b>
VIII. Schulden op meer dan één jaar (toel. X)	17	9.000,00	
A. Financiële schulden	170/4		
1. Achtergestelde leningen	170		
2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	171		
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	172		
4. Kredietinstellingen	173		
5. Overige leningen	174		
B. Handelsschulden	175		
1. Leveranciers	1750		
2. Te betalen wissels	1751		
C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	176		
D. Overige schulden	178/9	9.000,00	
IX. Schulden op ten hoogste één jaar (toel. XI)	42/48	6.930.051,68	7.753.105,48
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42		
B. Financiële schulden	43		
1. Kredietinstellingen	430/8		
2. Overige leningen	439		
C. Handelsschulden	44	3.222.689,60	3.254.483,51
1. Leveranciers	440/4	3.222.689,60	3.254.483,51
2. Te betalen wissels	441		
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	46	202.551,31	369.624,09
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	152.755,16	764.888,33
1. Belastingen	450/3	29.475,57	683.212,21
2. Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	123.279,59	81.676,12
F. Overige schulden	47/48	3.352.055,61	3.364.109,55
X. Overlopende rekeningen (toel. XI)	492/3	2.238.203,69	1.734.737,92
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>10/49</b>	<b>13.803.600,03</b>	<b>14.049.875,03</b>

## 2. Resultatenrekening

	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>I. Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>70/74</b>	<b>10.264.257,93</b>	<b>12.835.804,32</b>
A. Omzet (toelichting XII, A)	70	10.185.562,58	12.818.846,55
B. Wijziging in de voorraad goederen in bewerking en gereed product en in de bestellingen in uitvoering (toename +, afname -)	71	39.317,67	(23.759,82)
C. Geproduceerde vaste activa	72		6.221,43
D. Andere bedrijfsopbrengsten (toel. XII, B)	74	39.377,68	34.496,16
<b>II. Bedrijfskosten (-)</b>	<b>60/64</b>	<b>10.248.426,07</b>	<b>11.252.292,14</b>
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	5.428.711,36	7.793.730,36
1. Inkopen	600/8	5.428.711,36	7.793.730,63
2. Wijziging in de voorraad (toename -, afname +)	609		
B. Diensten en diverse goederen	61	3.215.095,59	2.507.987,13
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (toel. XII, C2)	62	1.139.025,52	821.413,17
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	423.068,82	77.940,63
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XII, D)	631/4		
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen +, bestedingen en terugnemingen -) (toel. XII, C3 en E)	635/7	(9.790,46)	34.343,21
G. Andere bedrijfskosten (toel. XII, F)	640/8	52.315,24	16.877,37
H. Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649		

	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
<b>III. Bedrijfswinst (+)</b>	<b>9901</b>	<b>15.831,86</b>	<b>1583.512,18</b>
<b>Bedrijfsverlies (-)</b>	<b>9901</b>		
<b>IV. Financiële opbrengsten</b>	<b>75</b>	<b>87.353,17</b>	<b>4.140,81</b>
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	750		
B. Opbrengsten uit vlottende activa	751	87.342,94	4.136,95
C. Andere financiële opbrengsten (toel. XIII, A)	752/9	10,23	3,86
<b>V. Financiële kosten (-)</b>	<b>65</b>	<b>116.092,24</b>	<b>4.1815,96</b>
A. Kosten van schulden (toel. XIII, B en C)	650	115.599,67	29.497,58
B. Waardeverminderingen op andere vlottende activa dan bedoeld onder II.E (toevoegingen +, terugnemingen -) (toel. XIII,D)	651		
C. Andere financiële kosten (toel. XIII, E)	652/9	492,57	12.318,38
<b>VI. Winst uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting (+)</b>	<b>9902</b>	<b>(12.907,21)</b>	<b>1545.837,03</b>
<b>Verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening, vóór belasting (-)</b>	<b>9902</b>		
<b>VII. Uitzonderlijke opbrengsten</b>	<b>76</b>	<b>116.748,42</b>	<b>36.317,82</b>
A. Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
B. Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
C. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	762		
D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763	58.877,87	36.317,82
E. Andere uitzonderlijke opbrengsten (toel. XIV, A)	764/9	57.870,55	

	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
VIII. Uitzonderlijke kosten (-)	66		
A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
B. Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten (toevoegingen +, bestedingen -)	662		
D. Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa	663		
E. Andere uitzonderlijke kosten (toel. XIV, B)	664/8		
F. Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)	669		
IX. Winst van het boekjaar vóór belasting (+)	9903	103.841,21	1582.154,85
Verlies van het boekjaar vóór belasting (-)	9903		
IXbis. A. Onttrekking aan de uitgestelde belastingen (+)	780		
B. Overboeking naar de uitgestelde belastingen (-)	680		
X. Belastingen op het resultaat (-) (+)	67/77	29.737,72	572.053,21
A. Belastingen (toel. XV) (-)	670/3	29.737,72	582.240,00
B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77		10.186,79
XI. Winst van het boekjaar (+)	9904		
Verlies van het boekjaar (-)	9904	74.103,49	1.010.101,64
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves (+)	789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves (-)	689		
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar (+)	9905	74.103,49	1.010.101,64
Te verwerken verlies van het boekjaar (-)	9905		

### 3. Resultaatverwerking

	CODES	BOEKJAAR	VORIG BOEKJAAR
A. Te bestemmen winstsaldo	9906	1.795.065,80	1.919.934,29
Te verwerken verliessaldo (-)	9906		
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	(9905)	74.103,49	1.010.101,64
Te verwerken verlies van het boekjaar (-)	(9905)		
2. Overgedragen winst van het vorige boekjaar	14P	1.720.962,31	909.832,65
Overgedragen verlies van het vorige boekjaar (-)	14P		
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
2. aan de reserves	792		
C. Toevoeging aan het eigen vermogen (-)	691/2		198.971,98
1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
2. aan de wettelijke reserve	6920		198.971,98
3. aan de overige reserves	6921		
D. Over te dragen resultaat			
1. Over te dragen winst (-)	14	1.795.065,80	1.720.962,31
2. Over te dragen verlies	14		
E. Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
F. Uit te keren winst (-)	694/6		
1. Vergoeding van het kapitaal	694		
2. Bestuurders of zaakvoerders	695		
3. Andere rechthebbers	696		

## 4. Inlichtingen omtrent de deelnemingen

### Deelnemingen en maatschappelijke rechten in andere ondernemingen

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN GEHOUDEN DOOR			GEGEVENS GEPUT UIT DE LAATST BESCHIKBARE JAARREKENING			
	DE ONDERNEMING (RECHTSTREEKS)		DOCHTERS	JAARREKENING PER	MUNT-CODE	EIGEN VERMOGEN (+) OF (-) (IN EENHEDEN)	NETTO-RESULTAAT
	AANTAL	%	%				
ANNEIS SA Ten Stadhuisse Grote Markt 1 2000 Antwerpen, BELGIQUE BE 0476.327.7054 Actions nominatives	31800	49,05	0,00	31/12/2006	€	8.096.758	0
INSTRUCTION SA Rue Brogniez 54 1070 Bruxelles, BELGIQUE BE 0480.161.381 Actions nominatives	100	1,00	0,00	31/12/2006	€	-557.733	-928.638
IMMO INSTRUCTION SA Rue Brogniez 54 1070 Bruxelles, BELGIQUE BE 0480.161.183 Actions nominatives	100	1,00	0,00	31/12/2006	€	763.223	783.790
HASSET STATIONSOMGEVING SA Dokter Willemsstraat 34 3500 Hasselt, BELGIQUE BE 0862.570.223 Actions nominatives	200	50,00	0,00	31/12/2006	€	301.000	0

## 5. Sociale balans

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn : 218.00

### I. Staat van de tewerkgestelde personen

#### A. werknemers ingeschreven in het personeelsregister

1. TIJDENS HET BOEKJAAR EN HET VORIGE BOEKJAAR	CODES	1. VOLTUJDS (boekjaar)	2. DEELTIJDS (boekjaar)	3. TOTAAL (T) OF TOTAAL IN VOLTUJDE EQUIVALENTEN (VTE) (boekjaar)	4. TOTAAL (T) OF TOTAAL IN VOLTUJDE EQUIVALENTEN (VTE) (voorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	13,8	3,0	15,0 (ETP)	11,0 (ETP)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	21.789	2.011	23.800 (T)	18.307 (T)
Personeelskosten	102	1.042.796,60	96.228,92	1.139.025,52 (T)	821.413,17 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxx	1.405,39 (T)	621,47 (T)

2. OP DE AFSLUITINGSDATUM VAN HET BOEKJAAR	CODES	1. VOLTUJDS	2. DEELTIJDS	3. TOTAAL IN VOLTUJDE EQUIVALENTEN
A. Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	105	20	4	22,1
B. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	20	4	22,1
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
C. Volgens het geslacht				
Mannen	120	12	2	12,5
Vrouwen	121	8	2	9,6
D. Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	20	4	22,1
Arbeiders	132			
Andere	133			

## B. Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

TIJDENS HET BOEKJAAR	CODES	1. UITZENDKRACHTEN	2. TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,4	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	699	
Kosten voor de onderneming	152	42.802,54	

## 6. Samenvatting van de waarderingsregels

### I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

### II. Vaste Activa

#### Oprichtingskosten:

De oprichtingskosten worden geactiveerd op de balans en gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde verminderd met de afschrijvingen.

#### Immateriële vaste activa:

De afschrijvingstermijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft niet meer dan 5 jaar.

#### Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.

## Waarderingsregels

### Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	METHODE L (LINEAIRE) D (DEGRESSIEVE) A (ANDERE)	BASIS NG (NIET-GEHERWAARDEERDE) G (GEHERWAARDEERDE)	AFSCHRIJVINGSPERCENTAGE	
			HOOFDSOM MIN-MAX	BIJKOMENDE POSTEN MIN-MAX
1. Oprichtingskosten	L	NG	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
2. Immateriële vaste activa	L	NG	20,00 - 20,00	0,00 - 0,00
3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen*				
Gebouwen en bouwwerken	L	NG	3,33 - 10,00	0,00 - 0,00
Andere zakelijke rechten	L	NG	1,01 - 1,02	0,00 - 0,00
4. Installaties, machine's en uitrusting*	L	NG	10,00 - 10,00	0,00 - 0,00
5. Rollend materieel*				
6. Kantoormaterieel en meubilair*				
Informaticamateriaal	L	NG	33,33 - 33,34	0,00 - 0,00
7. Andere materiële vaste activa	L	NG	0,00 - 0,00	0,00 - 0,00

\* Met inbegrip van de in leasing gebouwen activa, deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld.



#### Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

### III. Vlottende Activa

#### Voorraden :

Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde:

1. Handelsgoederen: Fifo
2. Onroerende goederen bestemd voor verkoop: Tegen vervaardigingsprijs of tegen lagere marktwaarde

#### Producten :

- De vervaardigingsprijs van de producten omvat de onrechtstreekse productiekosten.
- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar bestaat omvat geen financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie te financieren.

#### Bestellingen in uitvoering :

Bestellingen in uitvoering worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs.

### IV. Passiva

#### Schulden :

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente.

## 7. Jaarverslag

Overeenkomstig de wet en de statuten, hebben wij de eer u het jaarverslag uit te brengen over het afgelopen boekjaar. Dit verslag is bijgevoegd aan de jaarrekeningen en werd goedgekeurd op de Algemene Vergadering.

### 1. Algemene informatie

Euro Immo Star NV is opgericht op 24 december 1993. Het bedrijf heeft als maatschappelijk doel, alle roerende en onroerende verrichtingen, alsook alle daarmee betrekking hebbende financiële transacties.

### 2. Commentaar bij de jaarrekeningen

#### A. Resultatenrekening

##### 1. Bedrijfswinst (€ 15.831,86)

Euro Immo Star NV heeft een bedrijfsopbrengst gerealiseerd van € 10.264.257,93 die hoofdzakelijk de omzet, de coördinatie van onroerende projecten in België en in het buitenland, het beheer van de commerciële zones en de verhuur van kantoren en winkels omvatten.

##### De bedrijfskosten bestaan uit:

- Aankopen: € 5.428.711,36.
- Diensten en diverse goederen: € 3.215.095,59 : huur, onderhoud en herstellingen, honoraria en vergoedingen aan derden (revisoren, architecten, notarissen, e.d.) en de prestaties door de diensten Administratie, Financiën, Boekhouding en Juridisch, evenals de promotie, publiciteit en de verzekeringen,
- Personeelskosten: € 1.139.025,52,
- Afschrijvingen: € 77.521,20 op immateriële vaste activa, een waardevermindering op de zate (€ 345.547,62) evenals diverse dotaties en hernemingen van provi-sies (€ -9.790,46),
- Andere bedrijfskosten: € 52.315,24.

##### 2. Financieel resultaat (€ -28.739,07)

Het financieel resultaat bevat de ontvangen interesten op de lopende rekeningen plus de ontvangen interesten van de Regie der Gebouwen betreffende de werken aan de restaurant-mezzanine verminderd met de rente op de lening en de bankkosten.

##### 3. Uitzonderlijk resultaat (€ 116.748,42)

Het gaat om de meenwaarde op de afhandeling van de verkoop van de aandelen van Blérot en Immo Blérot enerzijds en om het herfactureren van de huurlasten 2006 aan de Regie der Gebouwen-Restaurant BMR.01, anderzijds.

## B. Balans

### 1. Activa (€ 13.803.600,03)

De vaste activa (€ 7.417.714,56) bestaan uit:

- Materiële vaste activa, bevat een terrein (€ 986.463,18), een gebouw (€ 1.712.930,08 afgeschreven op 30 jaar), reële rechten (€ 246.599,03) installaties (€ 218,34 afgeschreven op 10 jaar), en overige materiële vaste activa (€ 350.486,03). Het informaticamateriaal werd reeds volledig afgeschreven.
- De Immateriële vaste activa werden reeds volledig afgeschreven.
- De financiële vaste activa € 4.121.017,90, zijnde deelnemingen (49%) aangehouden in het bedrijf ANNEIS NV gesitueerd Grote Markt, 1 te Antwerpen voor een bedrag van € 3.941.507,04, 100 deelnemingen (1%) in het bedrijf Instruction SA gesitueerd Brogniezstraat, 54 te Brussel voor een bedrag van € 25.620,00, 100 deelnemingen (1%) in het bedrijf Immo Instruction NV gesitueerd Brogniezstraat, 54 te Brussel voor een bedrag van € 620,00, 200 deelnemingen (50%) aangehouden in het bedrijf Hasselt Stationsomgeving gesitueerd Ridderstraat, 48 te Hasselt voor een bedrag van € 150.000,00 en van de betaalde garanties (€ 3.270,86)

Vlottende activa (€ 6.385.885,47) bestaan uit:

- Vorderingen op meer dan één jaar (€ 2.630.423,96) zijnde het deel lange termijn van de vorderingen van de Regie der Gebouwen.
- Voorraden en bestellingen in uitvoering (€ 192.390,60), bevatten de aankopen, de studies en de kosten gerealiseerd voor de promotieprojecten en de coördinatie van Leuven Noord, Brugge en Antwerpen Nieuw Noord,
- Vorderingen op ten hoogste één jaar (€ 2.813.536,59) bevatten hoofdzakelijk de handelsvorderingen, de terug te vorderen BTW en diverse vorderingen.
- Liquide middelen (€ 169.678,30) bevatten de bankrekening en de kassa,
- Overlopende rekeningen (€ 579.856,02) . Dit zijn de toe te rekenen kosten en de over te dragen opbrengsten.

### 2. Passiva (€ 13.803.600,03)

Het actief vermogen € 4.545.065,80 en bevattende een kapitaal van € 2.500.000,00, een uitgesteld resultaat van € 1.795.065,80 en een "wettelijke" reserve van € 250.000,00.

Schulden op meer dan één jaar bedragen € 9.000,00.

Schulden op ten hoogste één jaar bedragen € 6.930.051,68 en bevatten:

- Handelsschulden (€ 3.222.689,60).
- Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (€ 152.755,16),
- Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen (€ 202.551,31),
- Overige schulden (€ 309.949,58),
- Een lening (€ 3.042.106,03).

Overlopende rekeningen (€ 2.238.203,69) bevatten de te erkennen lasten en uit te stellen producten.

### 3. Gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Sinds het afsluiten van de balans van 31 december 2007, heeft zich geen enkele belangrijke gebeurtenis de financiële situatie en de resultaten van de vennootschap kunnen beïnvloeden.

De Raad van Bestuur is niet op de hoogte van andere risico's en onzekerheden die de vennootschap ten laste kunnen komen.

### 4. Vooruitzichten

De activiteiten van Euro Immo Star NV bestaan uit het onderzoek, de ontwikkeling en het beheer van onroerende projecten.

### 5. Kosten voor onderzoek en ontwikkeling

Euro Immo Star NV heeft in 1995 kosten voor onderzoek en ontwikkeling voor een onroerend project opgestart. In 1999 zijn de kosten van de immateriële vaste activa reeds volledig afgeschreven.

### 6. Tegenstrijdige belangen (art.523: wetboek vennootschapsrecht)

Gedurende het boekjaar tot 31 december 2007, heeft er zich geen enkele vernichting of beslissing voorgedaan zoals bedoeld in artikel 523 van het wetboek vennootschapsrecht.

### 7. Art.134 §2 wetboek vennootschapsrecht: extra werkzaamheden commissarissen

Volgende extra werkzaamheden werden uitgevoerd tijdens het boekjaar 2007:

- Burg. BVBA Van Impe, Mertens & Associates: Fiscaal advies voor een bedrag van € 150,00 .

### 8. Voorstel van de resultaatverwerking

De jaarrekening toont een balans totaal van € 13.803.600,03 en met een te bestemmen winst van € 74.103,49.

Gezien de wettelijke voorraad het toegelaten maximum (10% van het kapitaal) heeft belopen, stellen wij u voor om de winst uit te stellen, zoals het in de jaarrekening voorkomt.

### 9. Kwijting

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen vragen wij aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en het College van Commissarissen van de vennootschap voor het uitoefenen van hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

Het mandaat van de commissarissen Burg. BVBA Van Impe, Mertens & Associates en van Burg. BVBA Delbrouck & Co is vervallen op 20/03/2006.

De Raad van Bestuur heeft de mandaten voor een periode van 3 jaar vernieuwd, dat eindigt op de Algemene vergadering van 2009.

Opgemaakt te Brussel op 17 maart 2008.

De Raad van Bestuur,



Herwig Persoons  
Gedelegeerd Bestuurder

## 8. Verslag van het College van Commissarissen aan de algemene vergadering

Burg. B.V.B.A. Van Impe, Mertens &  
Associates Bedrijfsrevisoren  
Vertegenwoordigd door vennoten  
Herman J. VAN IMPE  
Bedrijfsrevisor  
Joris MERTENS  
Bedrijfsrevisor

Burg. B.V.B.A. Michel De & C°  
Bedrijfsrevisoren  
Vertegenwoordigd door een vennoot  
Michel DELBROUCK  
Bedrijfsrevisor

### COLLEGE VAN COMMISSARISSEN

EURO IMMO STAR • Naamloze Vennootschap • Brogniezstraat 54 • 1070 BRUSSEL

#### Jaarrekening per 31.12.2007

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen (en inlichtingen).

#### Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2007, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balans totaal van € 13.803.600,03 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 74.103,49.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van de geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over de jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle gevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen en dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voormelde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2007 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

#### Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen U geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen zou zijn gedaan of genomen. De resultaatsverwerking die aan de a vergadering- wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Opgemaakt te Brussel, 18 maart 2008.

Het College van Commissarissen  
Burg. BVBA Van Impe, Mertens & Associates  
Bedrijfsrevisoren Vertegenwoordigd door

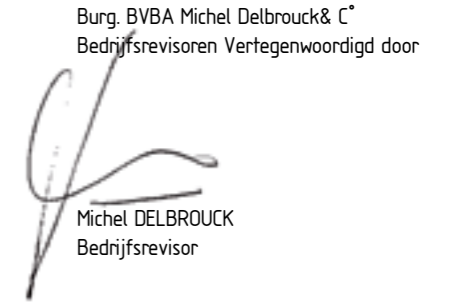


Herman J. VAN IMPE  
Bedrijfsrevisor



Joris MERTENS  
Bedrijfsrevisor

Burg. BVBA Michel Delbrouck & C°  
Bedrijfsrevisoren Vertegenwoordigd door



Michel DELBROUCK  
Bedrijfsrevisor



## Eurostation

[nv Eurostation](#)  
Brogniez straat 54  
1070 Brussel  
Tel. 02 529 09 11  
Fax 02 520 99 61

[nv Eurostation Antwerpen Zuid](#)  
Museumstraat 11/111  
2000 Antwerpen  
Tel. 03 241 00 00  
Fax.03 248 18 61

[nv Eurostation Gent](#)  
Raketstraat 1A  
9000 Gent  
Tel. 09 321 73 60  
Fax 09 321 73 61

[eurostation@eurostation.be](mailto:eurostation@eurostation.be)

[www.eurostation.be](http://www.eurostation.be)



## Euro Immo Star

[nv Euro Immo Star](#)  
Brogniez straat 54  
1070 Brussel  
Tel. 02 529 97 58  
Fax.02 529 97 21

[euroimmostar@euroimmostar.be](mailto:euroimmostar@euroimmostar.be)

[www.euroimmostar.be](http://www.euroimmostar.be)

## Colofon

Photography: Eurostation, Euro Immo Star, NMBS-Holding, Infrabel, LUON / Mario Sohie, Katrijn Van Giel

Design and Lay-out: LUON / Printing: DV3