



JAAAR- VERSLAG 2018

VERSLAG COMMISSARIS 2018

*Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering
wordt toegevoegd na de vergadering van de raad van bestuur van 15 april 2019*

JAAAR- REKENING 2018

BALANS NA WINSTVERDELING 2018

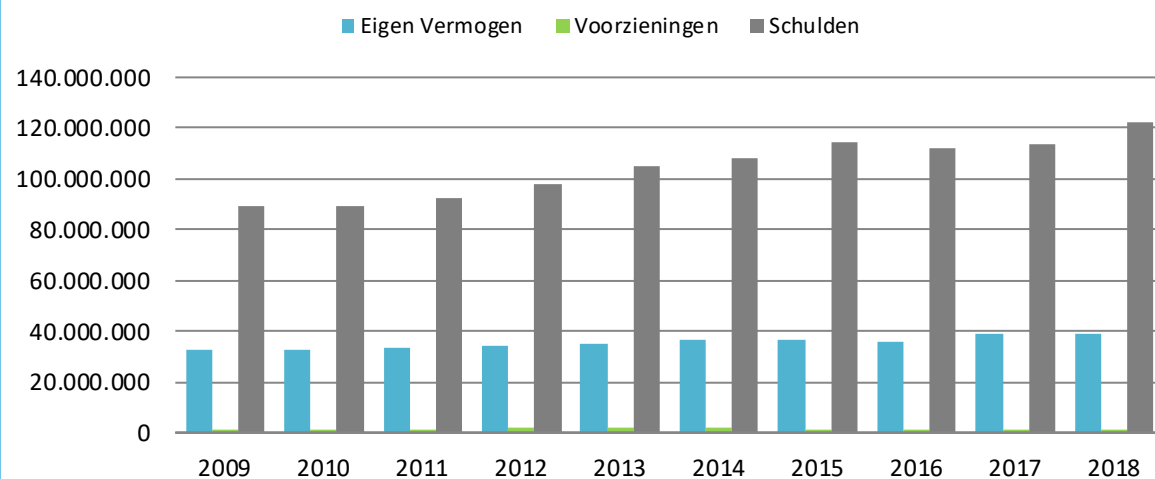
ACTIVA

	Codes	31/12/2018	%	31/12/2017
VASTE ACTIVA	21/28	154.048.472,93	6,41	144.768.239,21
I. Immateriële vaste activa	21	254.608,81	16,56	218.439,98
II. Materiële vaste activa	22/27	153.793.864,12	6,40	144.549.799,23
A. Terreinen en gebouwen	22	146.638.831,13	4,98	139.682.605,25
B. Installaties, machines en uitrusting	23	56.044,08	-9,62	62.011,54
C. Meubilair en rollend materieel	24	141.927,54	-5,61	150.363,02
E. Overige materiële vaste activa	26			
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27	6.957.061,37	49,46	4.654.819,42
III. Financiële vaste activa	28			
C. Andere financiële vaste activa	284/8			
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	8.683.421,03	1,09	8.590.155,77
V. Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	28.763,07	11,77	25.734,90
A. Voorraden	30/36			
1. Grond en hulpstoffen	30/31	28.763,07	11,77	25.734,90
5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35			
VI. Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	1.232.039,81	-25,17	1.646.502,59
A. Handelsvorderingen	40	16.948,60		11.531,55
B. Overige vorderingen	41	1.215.091,21	-25,68	1.634.971,04
VIII. Geldbeleggingen	50/53	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00
B. Overige beleggingen	51/53	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00
IX. Liquide middelen	54/58	3.896.656,05	16,37	3.348.457,96
X. Overlopende rekeningen	490/1	525.962,10	-7,64	569.460,32
TOTAAL DER ACTIVA		162.731.893,96	6,11	153.358.394,98

PASSIVA

	Codes	31/12/2018	%	31/12/2017
EIGEN VERMOGEN	10/15	39.344.389,92	1,26	38.853.048,83
I. Kapitaal	10	1.155.828,43	0,00	1.155.828,43
A. Geplaatst kapitaal	100	1.276.232,80	0,00	1.276.232,80
B. Niet opgevraagd kapitaal	101	-120.404,37	0,00	-120.404,37
IV. Reserves	13	18.143.585,06	2,84	17.642.205,59
A. Wettelijke reserve	130	783.423,92	0,00	783.423,92
B. Onbeschikbare reserves	131	17.360.161,14	26,49	13.724.128,20
C. Belastingvrije reserves	132			3.134.653,47
VI. Kapitaalsubsidies	15	20.044.976,43	-0,05	20.055.014,81
VII. Voorzieningen en uitgestelde belastingen	16	1.088.153,49	-0,06	1.088.764,27
B. Uitgestelde belastingen	168	1.088.153,49	-0,06	1.088.764,27
SCHULDEN	17/49	122.299.350,55	7,83	113.416.581,88
VIII. Schulden op meer dan één jaar	17	115.752.481,00	6,62	108.565.181,34
A. Financiële schulden	170/4	114.139.413,37	6,68	106.990.868,77
D. Overige schulden	178/9	1.613.067,63	2,46	1.574.312,57
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	6.051.941,75	38,95	4.355.605,52
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	3.330.949,12	3,66	3.213.239,48
C. Handelsschulden	44	1.698.803,59	448,26	309.851,60
E. Schulden met betrek. tot belast., bezold. en sociale last.	45	1.014.039,95	23,07	823.963,86
F. Overige schulden	47/48	8.149,09	-4,70	8.550,58
Overlopende rekeningen	492/3	494.927,80	-0,17	495.795,02
TOTAAL DER PASSIVA		162.731.893,96	6,11	153.358.394,98

Voorzienen - eigen vermogen - schulden 2009-2018



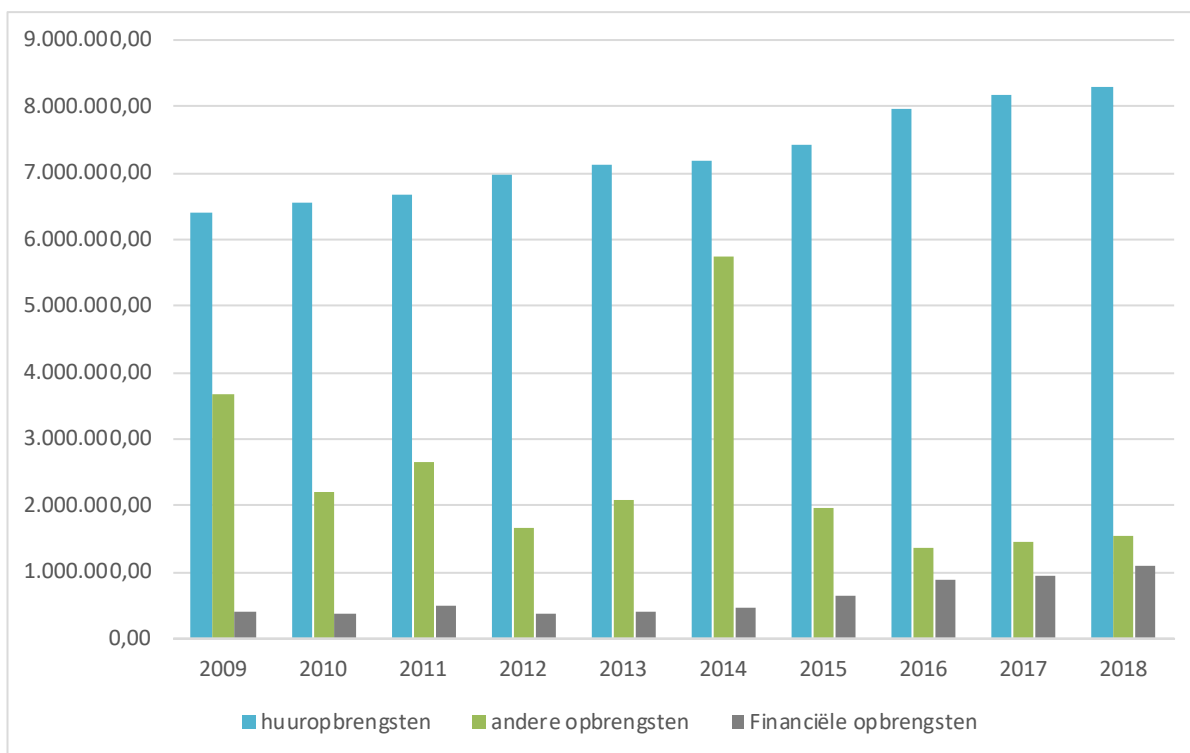
RESULTATENREKENING

	Codes	31/12/2018	%	31/12/2017
I. Bedrijfsopbrengsten	70/76A	9.854.901,32	2,41	9.623.320,28
A. Omzet	70	8.787.293,96	1,70	8.640.282,55
C. Geproduceerde vaste activa	72	247.167,77	91,01	129.403,17
D. Andere bedrijfsopbrengsten	74	423.811,56	1,71	416.672,59
E. Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	396.628,03	-9,23	436.961,97
II. Bedrijfskosten	60/66A	8.147.044,28	9,42	7.445.492,65
A. Handelsgoederen, grond en hulpstoffen (-)	60	41.389,18	68,65	24.540,83
Brutomarge		9.813.512,14	2,24	9.598.779,45
B. Diensten en diverse goederen	61	1.946.779,70	9,79	1.773.252,38
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	1.144.259,14	8,02	1.059.295,29
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op opricht.kosten, op immat. en mat. vaste activa	630	4.240.223,45	5,96	4.001.720,05
E. Waardevermind. op voorr., bestel. in uitvoering en handelsvord.: toevoeg. (terugnem.)	631/4	-27.319,72	-283,15	14.916,51
F. Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnem.)	635/7			-217.314,81
G. Andere bedrijfskosten	640/8	793.413,01	22,04	650.114,91
I. Niet-recurrente bedrijfskosten	66A	8.299,52	-94,03	138.967,49
III. Bedrijfswinst/verlies (+/-)	9901	1.707.857,04	-21,58	2.177.827,63
IV. Financiële opbrengsten	75/76B	1.105.580,18	15,14	960.208,29
A. Recurrente financiële opbrengsten	75	1.105.580,18	15,14	960.208,29
B. Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B			
V. Financiële kosten	65/66B	2.304.455,81	3,94	2.217.204,75
A. Recurrente financiële kosten	65	2.304.455,81	3,94	2.217.204,75
B. Niet-recurrente financiële kosten	66B			
IX. Winst/verlies boekjaar vr belasting (+/-)	9903	508.981,41	-44,73	920.831,17
IXbis. Onttrekking aan uitgest. Belast. (+)	780	21.808,38	-88,47	189.092,60
Overboeking naar uitgest. Belast. (-)	680			
X. Belastingen op het resultaat (+)/(-)	67/77	29.410,32	-86,24	213.777,85
XI. Winst/verlies van het boekjaar (+/-)	9904	501.379,47	-44,05	896.145,92
XII. Onttrek. aan de belastingvrije reserves	789			3.092.320,85
Overboek. naar belastingvrije reserves	689			42.065,24
XIII. Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	9905	501.379,47	-87,30	3.946.401,53

RESULTAATVERWERKING

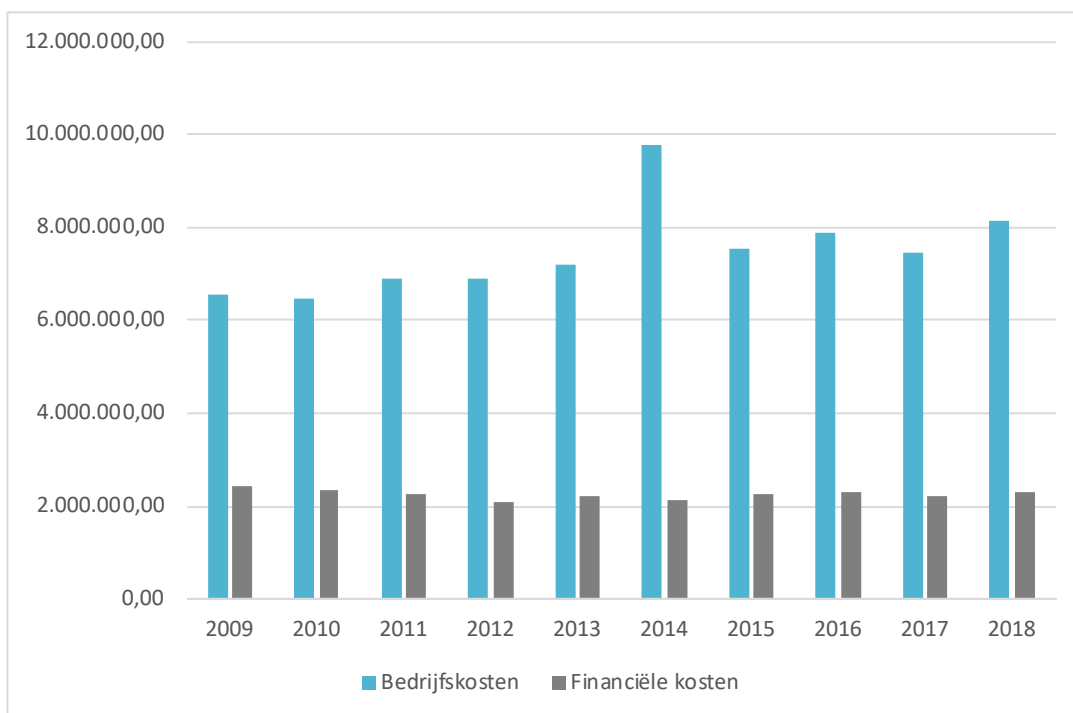
A. Te bestemmen winst/verlies (+/-)	9906	501.379,47	-87,30	3.946.401,53
1. Te bestemmen winst/verlies van het boekjaar	9905	501.379,47	-87,30	3.946.401,53
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	501.379,47	-87,30	3.946.401,53
2. aan de wettelijke reserves	6920			197.320,08
3. aan de overige reserves	6921	501.379,47	-86,63	3.749.081,45

Bedrijfs- & financiële opbrengsten 2009 – 2018



Jaar	Bedrijfsopbrengsten	waarvan		Financiële opbrengsten	Totaal
		huuropbrengsten	andere opbrengsten		
2009	10.112.866,00	6.420.650,30	3.692.215,70	402.840,00	10.515.706,00
2010	8.764.290,52	6.554.405,29	2.209.885,23	380.419,30	9.144.709,82
2011	9.328.602,44	6.667.014,86	2.661.587,58	489.297,89	9.817.900,33
2012	8.621.968,60	6.964.566,18	1.657.402,42	381.151,30	9.003.119,90
2013	9.227.448,88	7.134.109,58	2.093.339,30	406.184,55	9.633.633,43
2014	12.921.588,34	7.176.672,16	5.744.916,18	466.808,43	13.388.396,77
2015	9.379.127,97	7.421.300,51	1.957.827,46	656.358,79	10.035.486,76
2016	9.343.076,86	7.966.525,23	1.376.551,63	874.372,19	10.217.449,05
2017	9.623.320,28	8.174.497,27	1.448.823,01	960.208,29	10.583.528,57
2018	9.854.901,32	8.303.799,35	1.551.101,97	1.105.580,18	10.960.481,50

Bedrijfs- & financiële kosten 2009 – 2018



Jaar	Bedrijfskosten	Financiële kosten	Totaal
2009	6.572.021,00	2.439.309,00	9.011.330,00
2010	6.476.996,10	2.346.702,37	8.823.698,47
2011	6.902.531,08	2.278.573,45	9.181.104,53
2012	6.892.460,28	2.097.489,38	8.989.949,66
2013	7.215.048,08	2.209.716,30	9.424.764,38
2014	9.789.509,20	2.143.385,04	11.932.894,24
2015	7.552.767,14	2.278.527,72	9.831.294,86
2016	7.889.477,40	2.289.411,01	10.178.888,41
2017	7.445.492,65	2.217.204,75	9.662.697,40
2018	8.147.044,28	2.304.455,81	10.451.500,09

Jaar	Bedrijfsopbrengsten	Bedrijfskosten	Winst/Verlies
2009	10.112.866,00	6.572.021,00	1.262.879,17
2010	8.764.290,52	6.476.996,10	334.559,19
2011	9.328.602,44	6.902.531,08	632.395,88
2012	8.621.968,60	6.892.460,28	137.625,69
2013	9.227.448,88	7.215.048,08	556.196,48
2014	12.921.588,34	9.789.509,20	1.605.130,20
2015	9.379.127,97	7.552.767,14	365.227,60
2016	9.343.076,86	7.889.477,40	183.330,25
2017	9.623.320,28	7.445.492,65	3.946.401,53
2018	9.854.901,32	8.147.044,28	501.379,47

STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA

CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN

(post 21)			
	Codes	Boekjaar	Vorig Boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	439.436,14
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, m.i.v. geprod.vaste activa	8022	3.704,54	
Overboeking van een post naar een andere (+)/(-)	8042	115.493,41	
Aanschaffingswaarde per einde boekjaar	8052	558.634,09	
Afschr. en waardevermind. per einde boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	220.996,16
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	83.029,12	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8112		
Afschrijv. en waardevermind. per einde boekjaar	8122	304.025,28	
NETTOBOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	211	254.608,81	

STAAT VAN DE MATERIELE ACTIVA

TERREINEN EN GEBOUWEN

(posten 22 tot 27 van de activa)			
	Codes	Boekjaar	Vorig Boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	189.072.347,83
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, m.i.v. geprod.vaste activa	8161	35.197,76	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	245.712,17	
Overboeking van een post naar een andere (+)/(-)	8181	11.231.519,53	
Aanschaffingswaarde per einde boekjaar	8191	200.093.352,95	
Afschr. en waardevermind. per einde boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	49.389.742,58
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	4.103.927,23	
Verworven van derden	8291	0,02	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	39.148,01	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijv. en waardevermind. per einde boekjaar	8321	53.454.521,82	
NETTOBOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	(22)	146.638.831,13	

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING

	Codes	Boekjaar	Vorig Boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	150.312,54
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, m.i.v. geproduceerde vaste activa	8162	2.026,75	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Aanschaffingswaarde per einde boekjaar	8192	152.339,29	
Afschr. en waardevermind. per einde boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	88.301,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	7.994,21	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt an een post naar een andere (+)/(-)	8312		
Afschrijv. en waardevermind. per einde boekjaar	8322	96.295,21	
NETTOBOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	(23)	56.044,08	

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL

	Codes	Boekjaar	Vorig Boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	366.088,65
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, m.i.v. geprod.vaste activa	8163	36.837,41	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboeking van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde boekjaar	8193	402.926,06	
Afschr. en waardevermind. per einde boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	215.725,63
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	45.272,89	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
Afschrijv. en waardevermind. per einde boekjaar	8323	260.998,52	
NETTOBOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	(24)	141.927,54	

ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN

	Codes	Boekjaar	Vorig Boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	4.654.819,42
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, m.i.v. geprod.vaste activa	8166	13.699.116,55	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	49.861,66	
Overboeking van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-11.347.012,94	
Aanschaffingswaarde per einde boekjaar	8196	6.957.061,37	
NETTOBOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	(27)	6.957.061,37	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	3.000.000,00	3.000.000,00
Met een rest. looptijd of opzegtermijn van meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	3.000.000,00	3.000.000,00

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

Over te dragen kosten - wederbeleggingsvergoed. VMSW
Verkregen opbrengsten VMSW

Boekjaar
277.809,10
248.153,00

STAAT VAN HAT KAPITAAL EN DE AANDELENSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Maatschappelijk Kapitaal			
Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar	100P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	1.276.480,80
Geplaatst kapitaal per einde v/h vorig boekjaar	(100)	1.276.232,80	

Soorten aandelen

51.461 nominatieve aandelen

Aandelen op naam

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	1.276.232,80	51.461
8702	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	51.461

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

10 aandeelhouders die nog moeten
volstorten

Codes	Niet-opgevraagd kapitaal	Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
101	120.404,37	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	
	120.404,37	

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RSTERENDE LOOPTIJD

	Codes	Boekjaar
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	8801	3.280.854,06
Kredietinstellingen	8841	3.280.854,06
Overige schulden	8901	50.095,06
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	3.330.949,12
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	18.492.347,18
Kredietinstellingen	8842	18.492.347,18
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	18.492.347,18
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	95.647.066,19
Kredietinstellingen	8843	95.647.066,19
Overige schulden	8903	1.613.067,63
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	97.260.133,82

SCHULDEN M.B.T. BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE SOCIALE LASTEN

Belastingen *(post 450/3 van de passiva)*

- Niet vervallen belastingschulden
- Geraamde belastingschulden

	Codes	Boekjaar
	9073	662.374,59
	450	213.777,85
Bezoldigingen en sociale lasten <i>(post 454/9 v/d passiva)</i>		
Andere schulden m.b.t. bezoldigingen en sociale lasten	9077	137.887,51

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

- Toe te rekenen intresten - VMSW

Boekjaar
494.927,80

BEDRIJFSRESULTATEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen
compenserende bedragen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	175.389,62	149.323,23

BEDRIJFSKOSTEN

Werknemers waarvoor een DIMONA-verklaring werd ingediend of die zijn ingeschreven in het alg. personeelsreg.

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

9086	16	14
------	----	----

Gemid. personeelsbestand in voltijdse equivalenten

9087	14,6	13,8
------	------	------

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

9088	23.742	21.856
------	--------	--------

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

620	805.403,35	751.513,84
-----	------------	------------

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

621	222.647,82	199.956,94
-----	------------	------------

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzek.

622	91.610,68	75.300,94
-----	-----------	-----------

Andere personeelskosten

623	24.597,29	32.523,57
-----	-----------	-----------

Waardeverminderingen

Op handelsvorderingen

Geboekt

9112	101.268,93	27.319,72
------	------------	-----------

Teruggenomen

9113	128.588,65	12.403,21
------	------------	-----------

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

9115		
------	--	--

Bestedingen en terugnemingen (-)

9116		217.314,81
------	--	------------

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

640	663.956,36	636.843,70
-----	------------	------------

Andere

641/8	129.456,65	13.271,21
-------	------------	-----------

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

Gemid. Aantal berekend in voltijdse equivalenten

9097	1,0	1,0
------	-----	-----

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

9098	2.179	1.769
------	-------	-------

Kosten voor de onderneming

617	100.097,49	95.820,89
-----	------------	-----------

FINANCIELE RESULTATEN

RECURRENTE FINANCIELE OPBRENGSTEN

Andere financiële opbrengsten

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Intrestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Bankkosten en bankkaarten

Codes	Boekjaar	Vorig Boekjaar
9125	400.445,11	388.943,47
9126	699.939,58	566.340,31
	4.368,38	2.672,14

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immatriële en materiële vaste activa

Meerwaarden bij de realisatie van immatriële en materiële vaste activa

Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

Andere niet-recurrente financiële opbrengsten

76	396.628,03	436.961,97
(76A)	396.628,03	436.961,97
760	39.148,01	72.980,50
7630	215.287,82	91.594,56
764/8	142.192,20	272.386,91
(76B)		
769		
66	8.299,52	138.967,49
(66A)	8.299,52	138.967,49
660		70.815,84
664/7	8.299,52	68.151,65
(66B)		
668		

NIET-RECURRENTE KOSTEN

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa

Andere niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

Andere niet-recurrente financiële kosten

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar

Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen

Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Codes	Boekjaar
9134	27.500,00
9135	27.500,00
9138	1.910,32
9139	195,16
9140	1.715,16

BELASTINGEN OP DE TOEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

Aan de onderneming (aftrekbaar)

Door de onderneming

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	1.558,57	7.893,30
9146	984.933,17	328.896,77
9147	235.187,01	230.310,17

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen v/d onderneming

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Codes	Boekjaar
9161	146.638.831,13
9171	78.086,00

FINANCIELE BETREKKINGEN MET

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Bezoldiging van de commissaris(sen)

Codes	Boekjaar
9505	8.399,09

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 339.00

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	12,2	6,8	5,4
Deeltijds	1002	3,3	1,0	2,3
Totaal in voltijd Equivalenten (VTE)	1003	14,6	7,6	7,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	19.526	11.136	8.390
Deeltijds	1012	4.216	1.328	2.888
Totaal	1013	23.742	12.464	11.278
Personeelskosten				
Voltijds	1021	896.555,09	521.919,21	374.635,88
Deeltijds	1022	247.704,14	82.735,88	164.968,26
Totaal	1023	1.144.259,23	604.655,09	539.604,14
Tijdens het vorige boekjaar				
	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1001	13,8	6,8	7,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	21.856	11.380	10.476
Personeelskosten	1023	1.059.295,29	551.554,74	507.740,55

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	13	3	15,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	12	3	14,4
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1		1,0
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	7	1	7,8
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201	2	1	2,8
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1		1,0
universitair onderwijs	1203	4		4,0
Vrouwen	121	6	2	7,6
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	1		1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	5	1	5,8
universitair onderwijs	1213		1	0,8
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	2		2,0
Bedienden	134	9	2	10,6
Arbeiders	132	2	1	2,8

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzend- krachten	2. Ter beschikking v/d onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	1,0	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	2179	
Kosten voor de onderneming	152	100.097,49	

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
INGETREDEN				
Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-aangifte heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	3	2	3,9
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor onbepaalde duur	210	2	1	2,8
Overeenkomst voor bepaalde duur	211	1	1	1,1
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	305		3	1,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor onbepaalde tijd	310		2	1,6
Overeenkomst voor bepaalde tijd	311		1	0,1
Vervangingsovereenkomst	313			
Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst				
Pensioen	340			
Andere reden	343		3	1,7

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever			
Aantal betrokken werknemers	5801	8	9
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	500	192
Nettokosten voor de onderneming	5803	25.710,00	10.024,00
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	25.000,00	9.600,00
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	710,00	424,00

ANALYSE EN BESPREKING BALANS EN RESULTAAT

Inleiding

In het vorige boekjaar werd aan de administratie FOD-Financiën gevraagd of zij akkoord kon gaan met de overboeking van de "reserves voor wederopbouw" (rekening 1321000) ontstaan uit de fiscaal vrijgestelde meerwaarde bij verkoop van onbebouwde gronden (kavels) in voorgaande boekjaren, naar de gewone reserves. De verkoop van onbebouwde percelen door sociale huisvestingsmaatschappijen zijn van rechtswege vrijgesteld van belasting waardoor de meerwaarde aan de normale reserves zou toegevoegd kunnen worden.

Op 31 december 2018 bedroeg het bedrag op deze rekening 3.134.653,47 euro.

Het saldo werd in overleg met de bedrijfsrevisor overgeboekt naar de gewone reserves wegens het uitblijven van reactie van de FOD-financiën.

Balans

De balans voor het boekjaar 2018 klopt af op 162.731.893,96 euro of een stijging van 6,11% ten opzichte van het vorige boekjaar.

De vaste activa zijn met 6,41% of 9.280.233,72 euro gestegen ten opzichte van 2017 door een forse stijging van terreinen en gebouwen (4,98%) en projecten (nieuwbouw, renovatie of infrastructuur) in aanbouw (49,46%). Een logisch gevolg van de opgeleverde projecten over 2018 en de projecten in uitvoering op het einde van het boekjaar.

De vlottende activa kennen een stijging van 1,09% of 93.265,26 euro met een toename aan 548.198,09 euro liquide middelen (+16,37%).

Aan passief-zijde is er een toename van het eigen vermogen op 31 december 2018 met 491.341,09 euro naar 39.344.389,92 euro.

De lange-termijn leningsschulden stijgen met 7.187.299,66 euro tot 115.752.481,00 euro ten gevolge van opgeleverde nieuwe gebouwen of projecten in aanbouw. Door de bouwactiviteit stegen de handelsschulden op 31 december 2018 naar 1.698.803,59 ten opzichte van 309.851,60 euro in boekjaar 2017 (+448%).

Resultaat

Uit de resultatenrekening per 31 december 2018 blijkt een te bestemmen winst over het boekjaar 2018 van 501.379,47 euro.

De totale bedrijfsopbrengsten stijgen met 231.581,04 euro naar 9.854.901,32 euro:

- Een stijging van de omzet uit huur met 129.302,08 euro (+1,58%) naar 8.303.799,35 euro.
- Een stijging van de geactiveerde kosten met 117.764,60 euro (+91,01%) als gevolg van de grote bouw- en renovatieactiviteiten.
- Een daling van de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten met 9,23% naar 396.628,03 euro voornamelijk door verminderde opbrengsten verkoop woningen/kavels en andere uitzonderlijke opbrengsten.

De bedrijfskosten stijgen met 701.551,63 euro (9,42%) naar 8.147.044,28 euro:

- De kosten voor gewone of grote onderhouds- en herstellingswerken aan woningen uitgevoerd door derden (611) stijgen met 121.092,62 euro (+15,81%) naar 886.971,02 euro maar blijven laag binnen de benchmark van de sector.
- De personeelskosten zijn gestegen met 8,02% naar 1.144.259,14 euro.
- De afschrijvingen zijn gestegen met 238.503,40 euro (5,96%) naar 4.240.223,45 euro als gevolg van nieuwe activa..
- De niet-recurrente bedrijfskosten zijn gedaald met 130.667,97 euro (-94,03%) naar 8.299,52 euro.

De financiële kosten over boekjaar 2018 zijn gestegen met 87.251,06 euro (+3,94%) naar 2.304.455,81 euro.

Voornaamste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur meldt dat de voornaamste risico's en onzekerheden zich situeren op het gebied van de traditionele verhuurders- en aannemersaansprakelijkheid.

Voornaamste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur meldt dat de voornaamste risico's en onzekerheden zich situeren op het gebied van de traditionele verhuurders- en aannemersaansprakelijkheid.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na het einde van het boekjaar geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

Er dient niet gewezen op het bestaan van uitzonderlijke omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

Ontwikkeling van de vennootschap

Inzake onderzoeks- en ontwikkelingswerkzaamheden binnen de vennootschap dient niets in het bijzonder vermeld te worden.

Kapitaalmutaties

In het afgelopen boekjaar werd door de Raad van Bestuur niet besloten tot een kapitaalsverhoging binnen het toegelaten kapitaal of een uitgifte van converteerbare obligaties of obligaties met inschrijvingsrecht.

Bijzondere werkzaamheden commissaris

In de loop van het boekjaar werd aan onze commissaris geen bijkomende vergoeding betaald voor door deze laatste uitgevoerde bijzondere prestaties.

Resultaatsverwerking

Uit de balans en de resultatenrekening per 31 december 2018 blijkt een te bestemmen winst over het boekjaar van 501.379,47 Euro.

Wij stellen voor deze winst als volgt te bestemmen:

- Toevoeging aan de wettelijke reserve	:	0 Euro
- Toevoeging aan de overige reserves	:	501.379,47 Euro

Kwijting bestuurders en commissaris

Ingevolge de wet en de statuten wordt de algemene vergadering verzocht kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het in het boekjaar 2018 uitgeoefend mandaat.

Inkoop eigen aandelen

De vennootschap vervreemde in de loop van het boekjaar geen eigen aandelen. Op het einde van het boekjaar had de vennootschap geen eigen aandelen in portefeuille.

Belangenconflicten van de bestuurders

De Raad van Bestuur meldt dat er gedurende het boekjaar geen verrichtingen of beslissingen hebben plaatsgevonden die vallen onder de toepassing van artikel 523 Wetboek van Vennootschappen.

Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

Gebruik van financiële instrumenten

De Raad van Bestuur meldt dat er door de vennootschap geen financiële instrumenten werden gebruikt die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat.

Bezoldiging directeur

Het Ministerieel Besluit van 16 mei 2014 bepaalt van de nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten en de onroerende transacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Artikel 13 van dit besluit stelt dat het verloningspakket van de directeur wordt opgenomen in het jaarverslag.

Het verloningspakket omvat de salarisschaal A213 (38.030 – 54.780€), inbegrepen een groepsverzekering met persoonlijke bijdrage van 0,5% op het jaarloon en een bedrijfsvoertuig.

Dit verslag ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.
Aldus gedaan te Maaseik, op 15 april 2019.

Voor cv Ons Dak

Koen Van den Bruel
Directeur

De heer Chretien Van De Beek
Voorzitter van de Raad van Bestuur

RENUMERATIEVERSLAG

Overzicht van de individuele brutobedragen toegekend aan de bestuurders conform het Wetboek van vennootschappen art. 100 §1, 6/3.

Bestuurders	Zitpenningen 2018	Andere voordelen 2018
Ignoul Gerard	€ 5.700,00	n.v.t.
Smeets Mathieu	€ 2.550,00	n.v.t.
Bohnen Freddy	€ 2.850,00	n.v.t.
Jacobs Lydie	€ 2.250,00	n.v.t.
Koolen H�el�ene	€ 2.250,00	n.v.t.
Vandeberg Jan	€ 2.550,00	n.v.t.
Brouns Jo	€ 1.950,00	n.v.t.
Vandewal Karien	€ 2.700,00	n.v.t.
Sterken Erik	€ 2.850,00	n.v.t.
Rietjens Jackie	€ 2.700,00	n.v.t.
Vaesen Valentin	€ 2.700,00	n.v.t.
Willen André	€ 2.400,00	n.v.t.
Mertens Conny	€ 2.700,00	n.v.t.
Ercken Geert	€ 2.700,00	n.v.t.
Commissaris	Bezoldiging 2018	
Beckers Loenders & C ^o	€ 8.399,09	n.v.t.

Bestuurders:

Naam	Beroep	Woonplaats of werkplek
Ignoul Gerard	Gepensioneerd	Maaseik
Smeets Mathieu	Ambtenaar	Kinrooi
Bohnen Freddy	Gepensioneerd	Dilsen-Stokkem
Jacobs Lydie	Bediende	Meeuwen-Gruitrode
Koolen H�el�ene	Gepensioneerd	Meeuwen-Gruitrode
Vandeberg Jan	Bediende	Kinrooi
Brouns Jo	Bediende	Kinrooi
Vandewal Karien	Zelfstandige	Maaseik
Sterken Erik	Bediende	Bree
Rietjens Jackie	Arbeider	Kinrooi
Vaesen Valentin	Zelfstandige	Dilsen-Stokkem
Willen André	Bediende	Maaseik
Mertens Conny	Bediende	Dilsen-Stokkem
Ercken Geert	Bediende	Bree

WAARDERINGSREGELS 2016

Waarderingsregels met ingang van boekjaar 2013.
Gewijzigd en vastgesteld door
de raad van bestuur d.d. 7/04/2014.

1. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van hoofdstuk II van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen en het Ministerieel Besluit van 29 oktober 2010 tot nadere invulling van de regels inzake de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

2. Regels inzake de waardering van de inventaris, de vaststelling van de afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten.

Ingevolge artikel 2, §1, 3^e lid van bijlage 1 van het MB 29.10.2010 beslist de raad van bestuur de rente op vreemd vermogen dat wordt gebruikt voor de financiering van de constructie of de renovatie van gebouwen, voor zover deze betrekking heeft op de periode die de gebruiksklaarheid voorafgaat, op te nemen in de aanschaffingswaarde van terreinen en gebouwen.

In overeenstemming met artikel 2, §3, 1^e lid van de bijlage 1 van MB 29.10.2010 beslist de raad van bestuur de kosten van het toezicht dat de sociale huisvestingmaatschappij als bouwheer uitoefent op de werven in uitvoering forfaitair te activeren.

In overeenstemming met artikel 2, §3, 2^e lid van bijlage 1 van het MB 29.10.2010 beslist de raad van bestuur de kosten van de administratieve verwerking van de verrichtingen van de werven in uitvoering forfaitair te activeren.

De raad van bestuur beslist in navolging van artikel 10 van bijlage 1 van het MB 29.10.2010 de afschrijvingsduur van de gebouwen of werken in onroerende staat waarvan de eerste afschrijving is geboekt in 2010 of een vroeger boekjaar te handhaven.

De raad van bestuur beslist in navolging van artikel 16, §3 van bijlage 1 van het MB 29.10.2010 in voorkomend geval waardeverminderingen op dubieuze vorderingen geïndividualiseerd te boeken ten bedrage van het gedeelte van deze vordering waarover onzekerheid bestaat aangaande de betaling ervan.

Vorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de FIFO-methode.

Subsidies, premies (bvb REG, restauratie, EFRO,...) van overheden, intercommunales, e.d. op investeringen worden geboekt als kapitaalsubsidies opgenomen over dezelfde afschrijvingstermijn als de investering waarop ze betrekking hebben.

2.1. Afschrijvingen van gebouwen die bestemd zijn om als woning verhuurd te worden.

Onroerende goederen worden lineair afgeschreven vanaf het moment van de bedrijfsklaarheid over een periode van 33 jaar. (artikel 9 §2 van bijlage 1 van het MB 29.10.2010 art.9 §2).

In geval van vernieuwing van delen van gebouwen die niet vallen onder de noemer "integrale renovatie" (art. 1, 8^o van het MB 29.10.2010) wordt de factuurdatum beschouwd als datum van de bedrijfsklaarheid (art. 196 §2, 1^o van het wetboek inkomstenbelasting)

Afschrijvingstermijn voor de vaak voorkomende renovaties (art.9§3 van bijlage 1 van MB 29.10.2010).

vernieuwen van installaties voor centrale verwarming	33 jaar	3,03 %
vernieuwen van buitenschrijnwerk;	33 jaar	3,03 %
vernieuwen van dakbedekking;	33 jaar	3,03 %
vernieuwen van het volledige parament van buitengevels;	33 jaar	3,03 %
vernieuwen van keukenmeubilair en –toestellen;	15 jaar	6,67 %
vernieuwen van badkamermeubilair en –toestellen;	15 jaar	6,67 %
vernieuwen van binnenschrijnwerk;	15 jaar	6,67 %

vernieuwen van vloerbekleding;	15 jaar	6,67 %
vernieuwen van elektrische uitrusting van de woning;	15 jaar	6,67 %
vernieuwing van sanitaire uitrusting;	15 jaar	6,67 %
plaatsing van nieuwe c.v.-ketels met hoog rendement;	15 jaar	6,67 %

In overeenstemming met artikel 9 §3 van bijlage 1 van MB 29.10.2010 stemt de afschrijvingstermijn van renovaties die niet vermeld worden overeen met de geraamde reële economische levensduur van de betrokken activa zonder echter de termijn van 33 jaar te overschrijden.

2.2. Afschrijvingen van andere gebouwen.

Onroerende goederen worden afgeschreven vanaf het moment van de bedrijfsklarheid.

Afschrijvingstermijn

Gebouwen bestemd voor de huisvesting van administratieve en technische diensten van de vennootschap

	33 jaar	3,03 %
Commerciële gebouwen	33 jaar	3,03 %
Alle andere gebouwen	33 jaar	3,03 %

2.3. Afschrijvingen van andere investeringen.

De investeringen worden afgeschreven "pro rata temporis" in overeenstemming met art. 196 §2, 1° van het wetboek inkomstenbelastingen.

Afschrijvingstermijn

Kantoorinrichting onroerend door bestemming	20 jaar	5,00 %
Kantoorinrichting roerend	15 jaar	6,67 %
Energieprestatiecertificaten	10 jaar	10,00 %
Immateriële vaste activa	5 jaar	20,00 %
Rollend materieel	5 jaar	20,00 %
Materieel technische dienst	5 jaar	20,00 %
Kantoormachines	5 jaar	20,00 %
ICT (hardware) langere levensduur	5 jaar	20,00 %
ICT (hardware) kortere levensduur	3 jaar	33,33 %

3. Debiteurenreglement

Toepasselijk besluit: Ministerieel Besluit van 29 oktober 2010 tot nadere invulling van de regels inzake de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen

In overeenstemming met artikel 17 §1, 1° van het MB 29.10.2010 beschikt de vennootschap over een procedure die gehanteerd wordt in haar relatie met haar klanten inzonderheid haar huurders, en waarin ondermeer de regels op het vlak van de inning van uitstaande schulden ten aanzien van huurders zijn opgenomen. De procedures en/of instructies zijn opgenomen in het kwaliteitsmanagementsysteem ISO 9001 onder referenties P 37 en I 37/1/1.

In overeenstemming met artikel 17 §1, 2° van het MB 29.10.2010 beschikt de vennootschap over documenten op basis waarvan een vordering dubieus wordt verklaard, waarderverminderingen worden geboekt op dubieus verklaarde vorderingen en dubieus verklaarde vorderingen worden afgeboekt wegens oninbaarheid. De procedures en/of instructies zijn opgenomen in het kwaliteitsmanagementsysteem ISO 9001 onder referenties I 37/1/1.

In overeenstemming met artikel 17 §1, 3° van het MB 29.10.2010 beschikt de vennootschap over een leidraad die gebruikt wordt om te bepalen of een door de sociale huisvestingsmaatschappij uitgevoerd werkzaamheid inzake onderhoud en herstel ten laste is van de sociale huisvestingsmaatschappij dan wel onder de huurlasten valt. De procedures en/of instructies zijn opgenomen in het kwaliteitsmanagementsysteem ISO 9001 onder referenties I 24/1/1.

In overeenstemming met artikel 17 §1, 4° van het MB 29.10.2010 bepaalt de vennootschap de regels inzake de volgorde van toewijzing van ontvangen betalingen aan vorderingen op huurders:

1°

In dit kader worden betalingen of afboekingen op chronologische wijze toegerekend aan de oudste vorderingen die niet afgeboekt zijn door specifiek aan deze vorderingen toegerekende afboekingen of betalingen indien in de administratie niet uitdrukkelijk wordt aangeduid op welke vordering of groep van vorderingen deze toe te rekenen betalingen of afboekingen betrekking hebben. Betalingen of afboekingen die aan een groep van vorderingen zijn toegekend, worden op chronologische wijze toegerekend aan de oudste vorderingen binnen deze groep indien ze niet aan een bepaalde vordering binnen deze groep worden toegerekend. Indien 2 of meer vorderingen op dezelfde datum ontstaan zijn, worden afboekingen of betalingen in voorkomend geval conform artikel 1256 van het Burgerlijk Wetboek naar evenredigheid toegerekend op deze vorderingen.

2°

Volgorde van toewijzing van ontvangen betalingen aan vorderingen op huurders:

1° gerechtskosten

2° intresten

3° facturen

4° waarborg

5° huur

10% verhoging (art. 6 huurovereenkomst, bijlage 1 KSH)

huurlasten

gemeenschappelijke delen

brandverzekering

omnium CV

naakte huur

BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

Art. 164 bis 6^{de} van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

Art. 661, 6^{de} van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001.

De leden van de raad van bestuur bevestigen dat tijdens het vorige dienstjaar regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 1 van haar statuten heeft bepaald.

De leden van de raad van bestuur hebben vastgesteld dat de uitgave inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium.

Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw, renovatie en aankoop van gebouwen om tegemoet te komen aan de kandidaat-huurders. Deze totale investering bedroeg 4.103.927,23 euro.

De vraag voor het huren van een sociale woning overtreft nog steeds ruimschoots het aanbod. Er zijn 1342 kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31/12/2018.

Er werd toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed. De loonkost bedroeg in totaal 1.144.259,14 euro (grootboekrekening 62).

De werkingskosten belopen 194.774,17 euro (grootboekrekening 610).

Datum:

Koen Van den Bruel Directeur	Chretien Van De Beek voorzitter
---------------------------------	------------------------------------

FINANCIËLE PLANNING

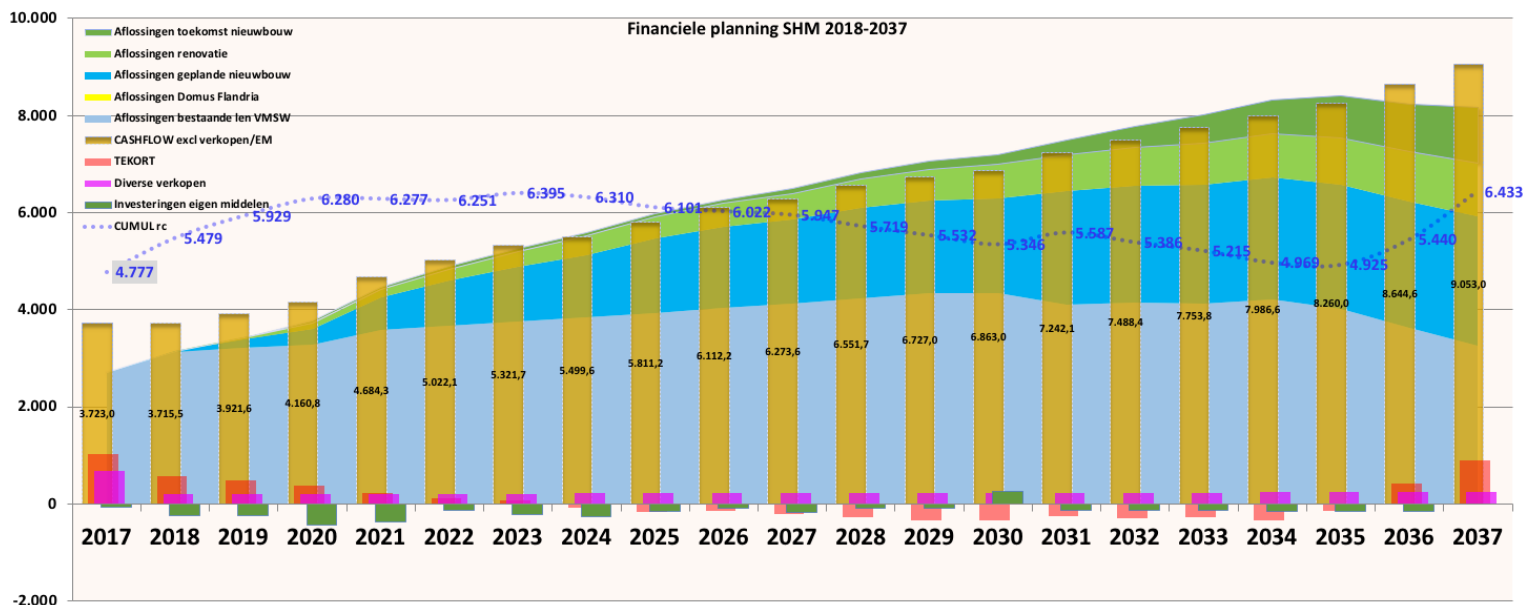
Voor het opstellen van een financiële meerjarenplanning en de jaarlijkse update ervan doet Ons Dak reeds enkele jaren een beroep op de firma Finpower.

Op basis van de meest recente financiële gegevens van de SHM (balans en resultatenrekeningen) de lopende verplichtingen (uitstaande leningen bij de VMSW) en de toekomstige geplande investeringen, werd een bordtabel in Excel opgemaakt. Bedoeling is om op die manier een overzichtelijke prognose van de te verwachten financiële toestand op lange termijn (minimum 20 jaar) van de maatschappij te krijgen. Voor de jaren waarin er nog geen projecten (nieuwbouw / renovatie) gepland zijn, werd een schatting gemaakt van het aantal wooneenheden dat financieel haalbaar is voor de maatschappij.

Financiële meerjarenplanning opgesteld in september 2018.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
I Huurinkomsten																					
TOTAAL Huurinkomsten	8.616.708	8.742.370	8.869.149	8.997.765	9.083.277	9.169.600	9.224.852	9.271.091	9.354.508	9.443.360	9.533.053	9.623.596	9.719.832	9.812.146	9.904.402	9.994.424	10.089.336	10.185.147	10.281.865	10.374.315	10.472.822
II Subsidies mbt soc verhuur																					
TOTAAL	120.207	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
III Diverse Inkomsten																					
TOTAAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV Brandverzekering en OV																					
TOTAAL	-682.871	-692.729	-706.620	-717.219	-724.391	-731.635	-736.336	-742.929	-753.416	-761.338	-768.951	-776.640	-784.808	-792.251	-799.763	-808.174	-816.256	-824.418	-832.662	-840.557	-849.398
V Onderhoud mbt verhuurd won per woning (toekomst)																					
TOTAAL	-997.356	-959.045	-1.057.559	-1.072.897	-1.083.095	-1.093.390	-1.103.783	-1.114.274	-1.124.864	-1.135.555	-1.146.348	-1.157.242	-1.168.240	-1.179.342	-1.190.549	-1.201.862	-1.213.283	-1.224.812	-1.236.450	-1.248.199	-1.260.058
VI Nutskosten verhuurd won																					
TOTAAL	-68.964	-69.959	-71.362	-72.432	-73.157	-73.888	-74.363	-75.029	-76.088	-76.888	-77.657	-78.433	-79.258	-80.010	-80.769	-81.618	-82.434	-83.258	-84.091	-84.888	-85.781
VII Beheerskosten administratie																					
TOTAAL	-1.620.360	-1.652.767	-1.677.558	-1.702.722	-1.719.749	-1.736.946	-1.754.316	-1.771.859	-1.789.578	-1.807.473	-1.825.548	-1.843.804	-1.862.242	-1.880.864	-1.899.673	-1.918.689	-1.937.856	-1.957.235	-1.976.807	-1.996.575	-2.016.541
VIII Rekening courant																					
TOTAAL	4.621	4.713	4.784	4.856	4.904	4.953	5.003	5.053	5.103	5.154	5.206	5.258	5.311	5.364	5.417	5.472	5.526	5.582	5.637	5.694	5.751
IX Rentesubsidies																					
TOTAAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
X Interesten leningen																					
TOTAAL	-1.648.162	-1.448.862	-1.404.190	-1.357.927	-1.310.000	-1.260.396	-1.209.038	-1.155.867	-1.100.824	-1.043.845	-984.867	-923.888	-860.784	-795.481	-729.874	-664.321	-598.064	-531.961	-464.007	-403.838	-349.033
XI Diverse Inkomsten																					
TOTAAL	430.435	102.000	103.530	105.083	106.134	107.195	108.267	109.350	110.443	111.548	112.663	113.790	114.928	116.077	117.238	118.410	119.594	120.790	121.998	123.218	124.450
CASHFLOW HISTORIEK	4.153.258	4.075.720	4.110.174	4.234.507	4.333.923	4.435.492	4.510.287	4.575.535	4.675.285	4.784.962	4.897.552	5.012.636	5.134.738	5.255.639	5.372.429	5.493.660	5.616.563	5.739.834	5.865.483	5.979.170	6.092.211
XII Kapitaalaflossingen																					
TOTAAL	-2.950.000	-3.133.058	-3.208.097	-3.287.511	-3.379.344	-3.664.003	-3.751.394	-3.841.604	-3.934.721	-4.030.837	-4.129.824	-4.230.068	-4.335.459	-4.339.429	-4.107.279	-4.145.054	-4.124.952	-4.215.039	-4.018.452	-3.615.466	-3.265.780
<i>Ter info: Annuïteiten</i>		-4.581.921	-4.612.288	-4.645.428	-4.680.344	-4.924.399	-4.960.432	-4.997.471	-5.035.544	-5.074.682	-5.114.690	-5.155.957	-5.198.243	-5.134.910	-4.837.153	-4.809.375	-4.723.016	-4.747.000	-4.482.460	-4.019.304	-3.614.813
LIQUIDITEITSWIJZIGING	1.203.258	942.662	902.077	946.995	754.579	771.489	758.893	733.932	740.565	754.126	767.728	782.567	799.279	916.210	1.285.150	1.348.606	1.491.611	1.524.795	1.847.030	2.363.704	2.826.431

Grafische voorstelling financiële meerjarenplanning opgesteld in september 2018.



Deze werkwijze laat ons toe om bijkomende nieuwbouw- of renovatieprojecten of extra uitzonderlijke uitgaven aan de financiële planning toe te voegen om na te gaan welke impact deze hebben op de toekomstige financiële situatie van de SHM. De raad van bestuur gebruikt dit werkinstrument op regelmatige basis om gefundeerde beslissingen te nemen.

FINANCIËLE GEZONDHEIDSINDICATOR (FIGI)

Ons Dak hecht veel belang aan een gezond financieel beleid en laat zich al jarenlang door deskundigen begeleiden bij het opstellen en het opvolgen van een financiële meerjarenplanning.

De Vlaamse overheid ziet toe dat de financiële middelen in de sector optimaal worden benut.

De VMSW, het Agentschap Inspectie RWO en de Visitatieraad ontwikkelden daarom een uniforme methode voor de opvolging van de financiële evolutie van een SHM aan de hand van financiële gezondheidsindicatoren of kortweg FIGI's genoemd.

Het vertrekpunt van de financiële gezondheidsindex zijn tien financiële kengetallen of ratio's, die elk voor de 3 recentste boekjaren berekend worden. Die 30 kengetallen vormen de basis van de FIGI-berekening en beslaan de vier belangrijkste aspecten van de financiële gezondheid van de SHM: liquiditeit, solvabiliteit, rentabiliteit en kostenbeheersing. Financiële gezondheid is namelijk meer dan winst alleen.

Ratio	Norm			Betekenis	Boekjaar		
	Voor verbetering vatbaar	Behoorlijk	Goed		2017	2016	2015
LIQUIDITEIT							
Current ratio (excl. invloed HWB in handen van verhuurder)	< 1	1 - 2	> 2	Heeft SHM op 31/12 voldoende liquide middelen en KT-activa (activa die binnen 1 jaar in geld omgezet worden, mvv voorraden) om schulden die binnen 1 jaar vervallen, te betalen?	1,45	0,96	0,98
Onmiddellijke liquiditeitsratio (excl. invloed HWB in handen van verhuurder)	< 0,5	0,5 - 1	> 1	Heeft SHM op 31/12 voldoende liquide middelen om schulden die binnen 1 jaar vervallen, te betalen?	1,09	0,92	0,89
Netto kaspositie bij VMSW	< 0		> 0	Wat is op 31/12 het netto-saldo van de liquide middelen van de SHM bij de VMSW?	3.960.724,30	3.618.771,61	4.090.237,00
SOLVABILITEIT							
Graad van financiële onafhankelijkheid	< 0%	0% - 20%	> 20%	Hoeveel eigen vermogen heeft SHM, uitgedrukt als % van het balanstotaal, als buffer om onvoorziene verliezen op te vangen?	25,33%	24,04%	23,85%
Zelffinancieringsgraad	< 0%	0% - 10%	> 10%	In welke mate heeft de SHM zich gefinancierd met vermogen dat afkomstig is uit eigen exploitatie (= in het verleden gereserveerde, niet als dividend uitgekeerde, winsten)?	11,50%	11,20%	10,97%
Dekking Vreemd Vermogen op Lange termijn door operationele cashflow uit gewone bedrijfsvoering	> 33 jaar		< 33 jaar	Hoeveel jaar heeft de SHM nodig om haar vreemd vermogen (schulden + voorzieningen) te betalen met de netto-ontvangsten uit de eigen exploitatie?	26,86	32,41	33,10
RENTABILITEIT							
Netto vrije cashflowmarge uit gewone bedrijfsvoering	> 100%	85% - 100%	< 85%	In welke mate volstaan de periodieke inkomsten van de SHM om haar periodieke uitgaven te dekken?	90,79%	97,83%	95,04%
Cost/Income-ratio uit de gewone bedrijfsvoering	> 100%	85% - 100%	< 85%	Heeft de SHM voldoende bedrijfs- en financiële opbrengsten om haar bedrijfs- en financiële kosten te dekken?	93,78%	100,21%	97,95%
Operationele marge uit de gewone bedrijfsvoering	> 70%	50% - 70%	< 50%	Hoeveel overschot heeft de SHM op haar operationele werking?	37,42%	44,84%	43,40%
KOSTENBEHEERSING							
Werkingskosten als % van de bedrijfsinkomsten	> 35%	25% - 35%	< 25%	Hoeveel bedragen de netto-werkingskosten van de SHM, uitgedrukt als % van de bedrijfsinkomsten?	26,15%	33,78%	29,02%

Via een systeem van scores (aan elke score wordt een norm toegekend) en wegingen (het recentste boekjaar weegt het zwaarst door (x3) en het oudste boekjaar het minst (x1)), wordt het eindresultaat een score op 60 punten.

Hoe hoger de score, hoe beter de indicatie van financiële gezondheid. Een score vanaf 40 betekent een goede financiële toestand, een score tussen 20 en 40 is behoorlijk en bij een score van minder dan 20 is de financiële toestand van de SHM voor verbetering vatbaar. Voor elk van deze vier aspecten wordt ook een deelresultaat berekend, zodat een SHM kan zien waar ze sterk of minder sterk presteert.

Voor een getrouw financieel beeld worden de FIGI's best gecombineerd met de specifieke financiële situatie van de SHM.

Ratio			
	2017	2016	2015
LIQUIDITEIT			
Current ratio (excl. invloed HWB in handen van verhuurder)	0,5	0	0
Onmiddellijke liquiditeitsratio (excl. invloed HWB in handen van verhuurder)	1	0,5	0,5
Netto kaspositie bij VMSW	1	1	1
SOLVABILITEIT			
Graad van financiële onafhankelijkheid	1	1	1
Zelffinancieringsgraad	1	1	1
Dekking Vreemd Vermogen op Lange termijn door operationele cashflow uit gewone bedrijfsvoering	1	1	0
RENTABILITEIT			
Netto vrije cashflowmarge uit gewone bedrijfsvoering	0,5	0,5	0,5
Cost/Income-ratio uit de gewone bedrijfsvoering	0,5	0	0,5
Operationele marge uit de gewone bedrijfsvoering	1	1	1
KOSTENBEHEERSING			
Werkingskosten als % van de bedrijfsinkomsten	0,5	0,5	0,5

Ratio	Maximum	Totaal
LIQUIDITEIT	18	12
Current ratio (excl. invloed HWB in handen van verhuurder)	6	1,5
Onmiddellijke liquiditeitsratio (excl. invloed HWB in handen van verhuurder)	6	4,5
Netto kaspositie bij VMSW	6	6
SOLVABILITEIT	18	17
Graad van financiële onafhankelijkheid	6	6
Zelffinancieringsgraad	6	6
Dekking Vreemd Vermogen op Lange termijn door operationele cashflow uit gewone bedrijfsvoering	6	5
RENTABILITEIT	18	11
Netto vrije cashflowmarge uit gewone bedrijfsvoering	6	3
Cost/Income-ratio uit de gewone bedrijfsvoering	6	2
Operationele marge uit de gewone bedrijfsvoering	6	6
KOSTENBEHEERSING	6	3
Werkingskosten als % van de bedrijfsinkomsten	6	3