



Financieel verslag van de raad van bestuur 2021 –

Mevrouw, mijnheer,
Hierbij hebben wij de eer u verslag uit te brengen bij de jaarrekening 2021 van onze maatschappij.

Deel I : De jaarbalans op 31 december 2021

A. HET ACTIEF VAN DE MAATSCHAPPIJ

1 De **Materiële vaste activa** bedragen € 24.251.922,27 en zijn als volgt samengesteld:

1.1 De post **Terreinen en gebouwen** (niet vatbaar voor verkoop gezien hun karakter van openbaar nut) ondergaat wijzigingen wegens:

1. Investerings ten bedrage van	€	0,00
2. Afschrijvingen ten bedrage van	€	-54.417,09
3. Uitboeking ten bedrage van	€	-211.536 ⁽¹⁾
	€	-265.953,09

1.2 De post **Installaties, machines en uitrusting** kent een toename wegens:

1. Investerings ten bedrage van	€	68.958,63 ⁽²⁾
2. Afschrijvingen ten bedrage van	€	-2.251,18
	€	66.707,45

1.3 De post **Meubilair en rollend materieel** stijgt ingevolge:

1. Investerings ten bedrage van	€	92.578,20 ⁽³⁾
2. Afschrijvingen ten bedrage van	€	-19.382,56
	€	73.195,64

1.4 De post **Overige materiële vaste activa** daalt ingevolge:

1. Investerings ten bedrage van	€	0,00
2. Afschrijvingen ten bedrage van	€	-998.130,95
3. Uitboeking ten bedrage van	€	-332.242,37 ⁽¹⁾
	€	-1.330.373,32

1.5 De post **Activa in aanbouw** is gewijzigd wegens:

1. Investerings ten bedrage van	€	84.800,05 ⁽⁴⁾
2. Overboeking ten bedrage van	€	0,00
	€	84.800,05

(1) Verkoop 5 huisjes gemeente Laarne, Grondbeleid en Woningbouw	€ - 543.778,37
(2) Laadinfrastructuur elektrische wagens, kantoorgebouw	€ 43.681,13
(2) Vernieuwing verlichting, kantoorgebouw	€ 25.277,50
(3) Kantoorautomatisatie	€ 24.236,14
(3) Tijdsregistratie	€ 3.255,30
(3) Meubilair, kantoorgebouw	€ 58.418,19
(3) Draadmanden archief	€ 6.668,57
(4) Oud Gemeentehuis Serskamp, Grondbeleid en Woningbouw	€ 82.978,70
(4) Nieuw kantoorgebouw	€ 1.821,35

2. De post **Financiële vaste activa** kent een toename van € 1.250,00 door de toetreding van DDS tot de dienstverlenende vereniging Tussengemeentelijke Maatschappij voor Services (TMVS).
3. De post **Vorderingen op meer dan één jaar** daalt met € 30.104,13. Het betreft een daling door de overboeking van de tranche die binnen het jaar vervalt van de lening toegestaan aan Fiber Invest met als einddatum 31 december 2024.
4. De **Voorraden** zijn gestegen met € 281.296,10. De stijging is voornamelijk te verklaren door aankopen voor Vlietberg en Hoogveld, Dendermonde.

De historiek van de voorraden onroerende goederen, bestemd voor verkoop, ziet er op 31.12.2021 als volgt uit:

	2020	2021	toename (+) afname (-)
1. Bedrijventerreinen	€ 3.314.273,54	€ 3.408.436,63	€ 94.163,09
2. Grondbeleid en Woningbouw	€ 8.198.490,18	€ 8.380.759,56	€ 182.269,38
3. Projecten	€ 0,00	€ 4.863,63	€ 4.863,63
TOTAAL	€ 11.512.763,12	€ 11.794.059,82	€ 281.296,10

5. De post **Handelsvorderingen** stijgt met € 26.276,86 tot € 82.494,97.
6. De post **Overige vorderingen** stijgt met € 126.642,53 tot € 376.715,67. Het bedrag omvat: nog te factureren sommen (€ 113.189,46), financieringsfonds groepsverzekering (€ 78.988,25), terug te vorderen belasting (€ 74.457,65), huurgelden (€ 62.031,01), de tranche 2022 van het krediet toegestaan aan Fiber Invest (€ 30.104,13), te ontvangen btw (€ 7.903,66), voorschotten personeel (€ 4.069,90), terug te ontvangen personeelskosten (€ 3.820,81), nog te ontvangen intresten (€ 2.130,84) en diversen (€ 19,96).
7. De posten **Geldbeleggingen** (€ 4.961.629,60) en Liquide middelen (€ 7.926.799,18) zullen worden aangewend voor toekomstige projecten, voor de realisatie van de aangelegde provisies en andere activiteiten van de vereniging in de loop van de komende jaren. Het bedrag zal ook worden gebruikt ter betaling van onder meer de leveranciers, loon- en sociale verplichtingen. Er werd voornamelijk geopteerd voor een korte beleggingstermijn.
8. De **Overlopende rekeningen** (€ 44.426,39) omvatten voorafbetaalde kosten voor 2022 en ontvangen intresten op beleggingen.

B. HET PASSIEF VAN DE MAATSCHAPPIJ

(of hoe het actief is gefinancierd)

1. Het **Geplaatst kapitaal** bedraagt € 865.050,00 en kent een daling van € 58.250,00 door de uittreding van aandeelhouder gemeente Laarne.
2. Er zijn geen **Uitgiftepremies**.
3. De **Herwaarderingsmeerwaarden** verminderen met € 14.148,35 door de overboeking van het afgeschreven gedeelte van de meerwaarden naar de reserves.
4. De **Reserves** nemen af met € 778.453,67. Deze daling is als volgt samengesteld:

Uittreding aandeelhouder gemeente Laarne	€ - 1.233.362,20
Overboeking van het te belasten gedeelte van de herwaarderingsmeerwaarden naar beschikbare reserves	€ 14.148,35
Onttrekking aan de beschikbare reserves - resultaat 2021	€ - 67.860,73
Onttrekking aan de belastingvrije reserves - te belasten gedeelte van de herwaarderingsmeerwaarde verkoop Nieuwdonk	€ -52.254,46
Belastingvrije reserves - gespreid te belasten meerwaarde verkoop 5 woningen Laarne	€ 560.875,37

5. De **Kapitaalsubsidies** nemen af met € 14.964,23
Deze daling is het gevolg van de afschrijving van de subsidies volgens hetzelfde percentage als het materiële vaste activa waarop de subsidies betrekking hebben.

6. De rubriek **Voorzieningen voor risico's en kosten** neemt af met € 333.493,78
tengevolge van:

Besteding voorziening grote onderhouds- en herstellingswerken huurwoningen	€ - 249.056,39
Besteding overige voorzieningen industrieterreinen	€ - 84.437,39

7. De rubriek **Uitgestelde belastingen** bedraagt € 648.414,73 en heeft betrekking op het nog niet belaste gedeelte van de kapitaalsubsidies (€ 134.524,78) enerzijds en het nog niet belaste gedeelte van de gerealiseerde meerwaarde (€ 513.889,95) anderzijds.

8. Er zijn geen **Schulden op meer dan één jaar**.

9. De **Schulden op ten hoogste één jaar** bedragen € 758.261,32 en nemen af met € 23.900,89. Dit door een daling van de handelsschulden (€ 50.421,61) en de overige schulden (€ 12.087,63) enerzijds en een stijging van de sociale schulden (€ 38.186,84) en de belastingschulden (€ 421,51) anderzijds.

10. De **Overlopende rekeningen** bedragen € 241.131,80 en omvatten de vooraf ontvangen huurgelden (€ 124.561,80), de ontvangen subsidie in het kader van het klimaatproject (€ 115.000,00) en de reeds ontvangen bijdragen voor de hospitalisatieverzekering 2022 (€ 1.570,00).

Het totaal van de balans bedraagt € 49.613.972,20 wat een daling inhoudt ten bedrage van € 942.791,12.

Deel II: De resultatenrekening 2021

A. DE KOSTEN

1. De bedrijfskosten nemen af van € 4.489.076,89 in 2020 tot € 4.022.611,06 in 2021, hetgeen per saldo een verschil van € 466.465,83 betekent.
Deze daling vindt zijn oorsprong in:
 1. Een daling van de post **Handelsgoederen** met € 538.112,62.
 2. Een stijging van de post **Diensten en diverse goederen** met € 280.190,48; dit voornamelijk door de stijging van de kost onderhoud en herstellingen gebouwen.
 3. Een stijging van de post **Bezoldigingen en sociale lasten** met € 132.369,79. Enerzijds kent deze post een daling bij de algemene diensten door de overdracht van personeel naar Verko. Anderzijds kent deze post een stijging door de aanwerving van bijkomende ondersteunende profielen, alsook de aanwerving van profielen in het kader van de nieuwe activiteiten van DDS. In het laatste kwartaal ondergingen de bezoldigingen ook een indexaanpassing.
 4. Een daling van de **Afschrijvingen en waardeverminderingen op MVA** (€ 14.301,18).
 5. Een stijging van de **Waardeverminderingen op handelsvorderingen** (€ 25.000,00) ten gevolge van een faillissement van een huurder van het bedrijfsgebouw te Vantegem, Wetteren.
 6. De **Voorzieningen** kennen een daling van € 326.928,46 door het boeken van bestedingen voor grote onderhouds- en herstellingswerken woningbouw en voor een juridisch geschil economische expansie. Er werden geen nieuwe voorzieningen aangelegd.
 7. Een daling van de **Andere bedrijfskosten** met € 24.683,84. De andere bedrijfskosten, ten bedrage van € 141.291,47, vertegenwoordigen de kosten van de jaarvergadering (€ 4.581,71) en diverse taksen waaronder voornamelijk afrekeningen onroerende voorheffing (€ 136.709,76).
2. De **Financiële kosten** worden gevormd door negatieve rentes voor een totaal van € 1.694,52.
3. De **Belastingen** bedragen € 905,78.
4. De gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van 5 huizen aan de gemeente Laarne wordt voor de spreiding van de fiscale taxatie overgeboekt naar de **Uitgestelde belastingen** (€ 186.958,46) en de **belastingvrije reserves** (€ 560.875,37).
5. Het **Totaal der kosten** bedraagt € 4.773.045,19.

B. DE OPBRENGSTEN

1. De **bedrijfsontvangsten** stijgen van € 4.467.426,33 in 2020 tot € 4.606.795,60 in 2021, hetgeen per saldo een stijging van € 139.369,27 betekent.

Deze stijging vindt zijn oorsprong in:

1. Een daling van de post **Omzet** met € 122.762,55.
Deze daling is voornamelijk te verklaren door een daling van de management- en administratiekosten voor de huisvuilverwerking vanwege de overdracht van personeel naar Verko. De omzet van de nieuwe activiteit van DDS bedraagt € 100.676,25.
2. De **Wijziging in de voorraad** van de projecten Grondbeleid en Woningbouw en Economische Expansie daalt met € 566.193,16.
3. Er zijn geen **Geproduceerde vaste activa**.
4. De post **Andere bedrijfsontvangsten** stijgt met € 80.491,15
5. **Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten** van € 747.833,83 wegens de meerwaarde die gerealiseerd werd bij de verkoop van 5 woningen aan de gemeente Laarne.

2. De **Financiële opbrengsten** dalen van € 27.273,90 in 2020 tot € 23.728,20 in 2021.

3. De **Onttrekking aan de uitgestelde belastingen** bedraagt € 22.406,20.

4. De **Onttrekking aan de belastingvrije reserves** bedraagt € 52.254,46.

5. Het **Totaal der opbrengsten** bedraagt € 4.705.184,46.

5

C. RESULTAAT

1. Het resultaat van het boekjaar bedraagt een verlies van € 67.860,73 en zal, onder voorbehoud van goedkeuring door de algemene vergadering, cfr. de statuten worden vereffend door een onttrekking aan de reserves.

Sinds het afsluiten van het boekjaar heeft de raad van bestuur geen kennis gekregen van feiten die aan de dienstverlenende vereniging een ernstig nadeel kunnen berokkenen.

Dendermonde, 9 maart 2022

Kris Dooms
Algemeen directeur