

# Informatienota over de aanbieding van aandelen

---

Datum van de informatienota: dinsdag 31 oktober 2023

## INLEIDING

Cohousing Invest cv investeert in cohousingprojecten. Cohousing is een vorm van delend wonen waarbij woningen of appartementen zelfstandig functioneren, maar de bewoners in mede-eigendom ook beschikken over collectieve buiten- en binnenruimte. Cohousing Invest cv bevordert deze woonvorm door actief te investeren in de grond en desgevallend woningen, voor verkoop of verhuur, binnen dit woonmodel.

Cohousing Invest cv gaat hiervoor uit van een coöperatief model, waarbij kapitaal van een grote groep van aandeelhouders gebruikt wordt voor de financiering van verschillende projecten en investeringen. Een belangrijk thema hierbij is aandacht voor ecologische duurzaamheid.

Cohousing Invest cv haalt kapitaal op voor investeringen, en mikt in de eerste plaats maar niet exhaustief, op aandeelhouders, in Vlaanderen. Daarom bestaat deze Informatienota, althans voorlopig, enkel in het Nederlands.

## Inhoud van de informatienota

Dit document is geen prospectus en werd niet gecontroleerd noch goedgekeurd door de autoriteit van financiële diensten en markten (FSMA). De Informatienota houdt in geen geval een beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van de investering, noch van de toestand van de aandeelhouder.

*WAARSCHUWING: De belegger loopt het risico zijn belegging volledig of gedeeltelijk te verliezen en/of het verwachte rendement niet te behalen. De beleggingsinstrumenten zijn niet genoteerd: De belegger die dit zou wensen, loopt het risico grote problemen te ondervinden om zijn positie aan een derde te verkopen.*

## DEEL I - BELANGRIJKSTE RISICO'S DIE INHERENT ZIJN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING EN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN, EN DIE SPECIFIEK ZIJN VOOR DE BETROKKEN AANBIEDING

### Algemeen

Cohousing Invest cv is van oordeel dat de hieronder beschreven factoren de voornaamste risicofactoren zijn, verbonden aan de aangeboden aandelen, de leningsovereenkomsten, en/of eigen aan de activiteiten van Cohousing Invest cv.

Al deze factoren zijn omstandigheden die zich al dan niet kunnen voordoen. De lijst van risico's is niet exhaustief. Het is altijd mogelijk dat de coöperatie getroffen wordt door een risico dat op basis van de momenteel beschikbare informatie niet waarschijnlijk wordt geacht. Kandidaat-inschrijvers worden uitgenodigd om ook de gedetailleerde informatie in deze nota te lezen en een eigen mening te vormen, alvorens een beslissing te nemen over een eventuele intekening op aandelen of het verstrekken van een lening.

## RISICO'S VERBONDEN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING

### Risico's verbonden aan het karakter van aandelen

Intekenen op aandelen houdt altijd risico's in. Je loopt het risico het bedrag dat je inbrengt geheel of gedeeltelijk te verliezen en/of het verwachte rendement niet te halen. Het risico bestaat dat het ingebrachte bedrag geheel of gedeeltelijk verloren gaat en/of het verwachte rendement niet behaald wordt.

De aandelen komen niet in aanmerking voor de waarborg van het beschermingsfonds voor deposito's en financiële instrumenten.

### Opbrengstrisico

Het dividend wordt jaarlijks door de algemene vergadering vastgelegd, op voorstel van het bestuursorgaan dat daarbij rekening houdt met de financiële resultaten, met de reserves en met de prognoses voor de komende jaren. Het dividend wordt niet gegarandeerd. De afgelopen jaren over 2020, 2021 en 2022 is er respectievelijk 4%, 6% en 4% dividend uitgekeerd.

### Risico's verbonden aan het eigen vermogen

Het door aandelen vertegenwoordigde kapitaal maakt deel uit van het eigen vermogen van Cohousing Invest cv. In geval van ontbinding en vereffening van de vennootschap zal het scheidingsaandeel (dit is de waarde van de aandelen) pas terugbetaald worden na betaling van de schulden van de vennootschap. Indien na betaling van deze schulden het vermogen van de vennootschap ontoereikend is om de coöperanten uit te betalen, zal de uitbetaling naar evenredigheid gebeuren en is het dus mogelijk dat de waarde van het aandeel niet (volledig) kan terugbetaald worden.

### Risico's verbonden aan de beperkte verhandelbaarheid van coöperatieve aandelen

De aandelen zijn niet genoteerd op een gereguleerde markt of multilaterale handelsfaciliteit en zijn dus niet zonder meer verhandelbaar.

### Risico's verbonden aan het behoud van aandeelhouders

Het risico bestaat dat indien een groot aantal coöperanten gelijktijdig wenst uit te treden, de coöperatie op dat ogenblik niet over voldoende liquide middelen beschikt om de waarde van het aandeel uit te betalen en dus de terugbetaling tijdelijk dient uit te stellen. Cohousing Invest cv streeft er in haar beleid naar om het scheidingsaandeel zo snel mogelijk uit te betalen en het maximale uitstel te beperken tot 2 jaar.

### Risico's verbonden aan het bestuur van een coöperatieve vennootschap

De coöperanten hebben stemrecht op de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering. De aandeelhoudersvergadering beslist over de krijtlijnen van de strategie van Cohousing Invest cv, keurt de jaarrekening goed en duidt de bestuurders aan.

Het bestuursorgaan kan op onafhankelijke en discretionaire wijze investeringsbeslissingen nemen, binnen de krijtlijnen die door de coöperanten werden bepaald. Zolang het zich houdt aan de doelstellingen geformuleerd in de statuten, moet het hiervoor geen toestemming vragen aan de aandeelhouders. Belangrijke leidraden bij het nemen van investeringsbeslissingen zijn onder andere het rendement, ecologische en ethische afwegingen, en het risico.

Over dit investeringskader rapporteert het Bestuursorgaan aan de aandeelhouders via de algemene vergadering, de website en de nieuwsbrief. Cohousing Invest cv houdt de kosten laag door:

- geen eigen kantoren te voorzien;
- prestige uitgaven te vermijden;

- verplaatsingskosten te beperken;
- de bestuurders niet te vergoeden voor hun bestuurstaken.

### Risico's verbonden aan het feit dat slechts na een tijd kan worden uitgetreden

Een vennoot kan permanent uittreden of verzoeken om een gedeeltelijke terugname van zijn aandelen, doch in principe evenwel pas vanaf het zesde jaar na de toetreding of met betrekking tot bijkomende aandelen zes jaar nadat ze zijn verworven.

Het bestuursorgaan kan deze termijn op uitdrukkelijk en gemotiveerd verzoek van de vennoot verkorten.

De uittredende vennoot of de vennoot die een gedeelte van zijn aandelen laat terugnemen, heeft recht op een scheidingsaandeel, waarvan het bedrag gelijk is aan de nettoactief waarde van deze aandelen, eventueel afgerond met maximum 5% (vijf procent) naar beneden of naar boven, bij beslissing van het bestuursorgaan, die de berekeningswijze motiveert op de Algemene Vergadering. De waarde van het scheidingsaandeel is datgene dat op de meest recente algemene vergadering werd genotuleerd.

De betaling van het scheidingsaandeel zal uiterlijk één (1) maand na de datum, waarop de uittreding van de vennoot, de uitsluiting van de vennoot of de gedeeltelijke terugname van aandelen uitwerking heeft gehad, gebeuren.

Het bestuursorgaan kan de betaling van het scheidingsaandeel evenwel opschorten:

- voor onbepaalde duur in toepassing van artikel 6:120, 6° WVV;
- voor maximum 2 jaar;
- indien het aantal vennoten minder bedraagt dan drie;
- indien de normale werking van de vennootschap in het gedrang komt;
- indien zij de vereffening of ontbinding van de vennootschap tot gevolg zou hebben.

### Risico's met betrekking tot vereffening

De coöperant loopt het risico om in geval van vereffening, bij faillissement of ontbinding, zijn belegging gedeeltelijk of volledig te verliezen. De aangeboden effecten zijn immers aandelen en het geïnvesteerde bedrag wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van de Uitgevende Instelling. Bij een ontbindingen en/of een vereffening wordt het eigen vermogen in de eerste plaats aangewend om de schulden te vereffenen. Zodra de schulden zijn aangezuiverd, zal het saldo in de eerste plaats worden aangewend voor de uitbetaling van het scheidingsaandeel van de vennoten volgens de vastgelegde rekenwijze van het scheidingsaandeel. In geval het vermogen van de vennootschap echter ontoereikend is om alle vennoten uit te betalen, gebeurt de betaling pro rata.

### Risico's in verband met wijzigingen in regelgeving m.b.t. coöperaties

Gewijzigde regelgeving, onder meer inzake het fiscale statuut van de aandelen, kunnen van invloed zijn op de werking van de vennootschap en op de aantrekkelijkheid van de situatie van de coöperanten.

Indien een aandeelhouder dividenden ontvangt, zal Cohousing Invest cv op deze dividenden de roerende voorheffing inhouden. De hoogte van de roerende voorheffing is wettelijk bepaald en kan in de toekomst gewijzigd worden. De aandeelhouder kan de roerende voorheffing via de aangifte in de personenbelasting (codes 1437 en 2437) geheel of gedeeltelijk terugvorderen voor zover de wetgeving en zijn persoonlijke situatie dit toelaat. Ook deze terugvorderingsmogelijkheid kan in de toekomst gewijzigd of zelfs beëindigd worden.

### Risico's verbonden aan pandemieën

De mondiale pandemie COVID 2019 had invloed op heel wat aspecten. Deze crisis heeft onder andere een invloed gehad op de prijzen van grondstoffen en de aanlevering van materiaal en componenten, en bij een mogelijks volgende pandemie zijn dezelfde gevolgen niet uit te sluiten.

Een grote en langdurige pandemie kan projecten in aanbouw vertragen of het rendement van bestaande projecten beïnvloeden.

Een langdurige pandemie kan eveneens het aantal projectopportunities doen dalen of de focus bij potentiële klanten doen verschuiven waardoor vastgoedprojecten of initiatieven op de langere baan geschoven worden.

## Risico's eigen aan de activiteiten van Cohousing Invest cv

### Commercieel risico

Cohousing Invest cv doet investeringen in de vastgoedmarkt. Afhankelijk van de marktomstandigheden kan vastgoed beter of minder goed in de markt liggen. Het commercieel succes bepaalt de doorlooptijd maar ook het potentiële rendement op de gedane investeringen. De stand van de rente en de algemene evolutie van de vastgoedprijzen bepaalt in grote mate de rendabiliteit op de investeringen.

### Risico verbonden aan de grootte van de markt

Cohousing Invest cv investeert in een heel specifieke niche van de markt. We investeren enkel in cohousing projecten. Ondertussen zijn er heel wat projecten gerealiseerd, maar we kunnen niet spreken van een mature markt waar alle spelers het product kennen.

### Operationeel risico

Cohousing Invest cv steunt voor de operationele activiteiten via een beheersovereenkomst op Cohousing Projects bv. De opdracht omvat onder meer het management, verhuur, corporate housekeeping en kapitaalwerving. Het welzijn van Cohousing Projects bepaalt op korte termijn in grote mate, alhoewel niet volledig, de goede werking van Cohousing Invest cv. Het risico bestaat dat de medewerkers van Cohousing Projects niet de juiste inschattingen maken of niet over de juiste competenties beschikken om de investeringen met een positief rendement af te werken. Ook kan deze vennootschap failliet gaan. Dat zou op korte termijn operationele moeilijkheden veroorzaken, alhoewel Cohousing Invest cv op dat moment zal overgaan op een andere manier/andere operator om het goede beheer van de vennootschap te verzekeren.

### Geografisch risico

De tot vandaag gerealiseerde projecten liggen alle in Vlaanderen. Dit is ook zo voor de projecten in ontwikkeling.

### Risico's inzake (wijzigende) wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving opgesteld door de Federale of de Vlaamse overheden zijn een leidraad in de investeringen van de cv en in de berekening van de rendabiliteit van de projecten. Dit houdt het risico in dat veranderingen in de lokale wet- en regelgeving een grote impact kunnen hebben op de rendabiliteit van de projecten. Het verleden heeft aangetoond dat het risico op dergelijk veranderingen niet onbestaan is.

Wijzigingen in bestaande regelgeving kunnen een risico vormen voor de belegger, o.a. als volgt:

- De fiscaliteit van vennootschappen en vastgoed kan wijzigen op een manier die extra kosten met zich meebrengt.
- Strengere stedenbouwkundige regels op vastgoed in ontwikkeling en strengere normeringen voor woningen op het vlak van o.a. energie, comfort en materiaalgebruik zouden er o.a. toe

kunnen leiden dat investeringskosten stijgen, kosten stijgen, inkomsten dalen en dat de meerwaarde van woonprojecten daalt.

### Risico's inzake uitbreiding van activiteiten

De statuten voorzien dat Cohousing Invest cv haar activiteiten kan uitbreiden om in te spelen op opportuniteiten, en andere activiteiten kan ontwikkelen naast de huidige. Dit kan risico's inhouden, maar evenzeer opportuniteiten.

### Risico's inzake risicospreiding in de projectenportefeuille

Gezien de cv in 2012 opgericht is, is slechts een beperkt aantal projecten gerealiseerd. In de mate dat meer projecten tot stand komen, zijn de risico's inzake een mogelijk fout gelopen project beter gespreid, en gedragen over de totaliteit van de projectenportefeuille. Ondertussen beperken we dergelijke risico's door een analyse vooraf, en opvolging van het project.

### Risico's inzake de looptijd van projecten

Alle projecten en de contracten lopen over meerdere jaren. Hoewel voor al deze projecten steeds een analyse gebeurt waarbij de rendabiliteit wordt onderzocht, zorgt de lange looptijd voor enige onzekerheid en een periode van voorfinanciering door de cv. Deze voorfinanciering gebeurt voornamelijk met kapitaal van de vennoten. Cohousing Invest cv is dan ook onderhevig aan renteschommelingen en ook aan de (blijvende) bereidheid van vennoten om onze projecten te (blijven) steunen. In dit kader biedt de minimumtermijn van meer dan vijf jaar bij intrede de nodige garanties op een langere tijdshorizon van verzekerde financiering, en de mogelijkheid om projecten tot rendabiliteit te brengen.

### Risico's eigen aan externe financiering

Cohousing Invest cv heeft de intentie om een hefboomeffect te realiseren op haar eigen kapitaal door een deel van de investeringen op projectniveau te financieren via een bank.

Dit zorgt voor een afhankelijkheid van een externe bancaire financiering en haar parameters (intrest, voorwaarden, ...). Het hefboomeffect vergroot het rendement wanneer het goed gaat, maar ook het verlies wanneer het slecht gaat.

### Risico's op vertragingen

Er is een risico op vertraging bij het realiseren van woonprojecten. Vertragingen leiden ertoe dat inkomsten en (latente) meerwaarde op (afgewerkte) woonprojecten op zich laten wachten en betekenen dus een risico voor de belegger. Belangrijke factoren die het risico bepalen zijn de volgende:

- vergunningsperikelen kunnen het ontwerpproces van een woonproject vertragen en lange juridische procedures met zich meebrengen;
- het risico op de beperkte beschikbaarheid van aannemers, hetgeen de aanbesteding kan vertragen;
- het bouwproces is een complex gegeven en er is steeds een groot risico op vertragingen van allerhande aard;
- het kan voorvallen dat de vennootschap, wanneer het tijd is om de aannemer te contracteren, niet over voldoende financiering of voorverkoop beschikt. In dat geval moeten de werken uitgesteld worden tot wanneer de vennootschap over voldoende financiering beschikt.

### Risico's inzake oplopende rente en inflatie

De contracten met klanten zijn lange termijncontracten met geïndexeerde prijzen. Deze prijzen zijn gebaseerd op de investeringen en kosten in het project. Hierdoor vermindert Cohousing Invest cv de risico's wanneer de rente en/of inflatie zou oplopen. Wel bestaat het risico dat (potentiële) vennoten elders een betere vergoeding kunnen krijgen. Hierdoor kan een aandeel van Cohousing

Invest cv in tijden van stijgende rente, inflatie en/of stijgende beurzen mogelijk minder aantrekkelijk ogen.

### Risico's op hogere investeringskosten

Het risico bestaat dat investeringskosten van vastgoed hoger uitvallen dan verwacht. Deze investeringskosten kunnen de ontwikkeling van een vastgoed of instandhoudings- en verbeteringswerken betreffen. Dit betekent een risico voor de belegger, ook omdat de hogere investeringskost gepaard gaat met hogere kosten, vanwege financiering, en een lagere meerwaarde. Belangrijke factoren die dit risico bepalen zijn o.a. de volgende:

- de inschatting van de kwaliteit van de gebouwen en de bodemtoestand wanneer Cohousing Invest cv vastgoed verwerft;
- vergunningsperikelen kunnen de ontwerp- en juridische kosten opdrijven;
- suboptimaal ontwerp kan leiden tot een verhoging van de bouwkost;
- beperkte interesse van aannemers bij de aanbesteding van werken kan leiden tot verhoogde bouwkosten;
- in de overeenkomst met aannemers kunnen voorziene werken ontbreken. Het contract kan clausules bevatten die een prijsstijging toelaten;
- de aannemer kan failliet gaan hetgeen ertoe kan leiden dat een deel van de betalingen aan de aannemer verloren gaan.

### Risico op lager dan verwachte verkoopopbrengsten

Het risico bestaat dat de verkoopwaarde van het vastgoed in portefeuille lager is dan verwacht. Dit leidt tot een lagere meerwaarde en vertaalt zich dus in een risico voor de belegger. Belangrijke factoren die dit risico bepalen zijn de volgende:

- de inschatting van de kwaliteit van bestaande gebouwen, de ontwikkelingsmogelijkheden en de aantrekkelijkheid van de locatie bij het verwerven van vastgoed;
- de inschattingen van de evolutie van de omgeving bij de verwerving van vastgoed;
- suboptimaal ontwerp kan leiden tot minder woonruimte of een verminderde aantrekkelijkheid van de gerealiseerde woningen;
- een mindere bouwkwaliteit kan leiden tot een mindere verkoopwaarde van de woningen.

### Risico's eigen aan de beperkte liquiditeitspositie

Een groot deel van het kapitaal wordt geïnvesteerd in vastgoed, wat niet liquide is. Dit zorgt voor een aantal bijkomende risico's:

- niettegenstaande we steeds een beperkte liquide buffer aanhouden voor uittredingen, is het mogelijk dat de raad van bestuur de betaling van het scheidingsaandeel tijdelijk moet uitstellen om de continuïteit te vrijwaren;
- de waardering van de aandelen staat o.a. in relatie tot een schatting van het onroerend goed. De waarde van het onroerende goed is dus een schatting en niet liquide tot op het moment dat er effectief een verkoop gerealiseerd wordt.

### Risico op schade en verzekering

Cohousing Invest cv is blootgesteld aan het risico van de financiële gevolgen van ernstige schadegevallen die zich met betrekking tot de gebouwen in haar vastgoedportefeuille kunnen voordoen. De vastgoedportefeuille is door diverse marktconforme verzekeringen gedekt. Het is echter niet uit te sluiten dat de voorwaarden voor het inroepen van de verzekeringsdekking niet voldaan zouden zijn of dat er kosten zouden voortvloeien uit niet verzekerde schade of schade die het plafond van de verzekeringspolis overschrijdt.

Schade die niet verhaalbaar is en niet verzekerd is, leidt tot hogere kosten en kan leiden tot een verminderde meerwaarde van de woonprojecten en betekent dus een risico voor de belegger.

## DEEL II - INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING EN DE AANBIEDER VAN DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN

### Identiteit van de uitgevende instelling

#### Gegevens

- Handelsnaam: Cohousing Invest
- Rechtsvorm: coöperatieve vennootschap
- Maatschappelijke zetel: Sint-Markoenstraat 28, 9032 Wondelgem, België
- Telefoon: +32 499 20 10 89
- E-mail: federico@cohousingprojects.be
- Webpagina: www.cohousinginvest.be
- Bankrekening: IBAN BE12 0688 9602 4692
- Ondernemingsnummer: BE 0500.731.024
- Oprichtingsdatum: 7 november 2012
- Erkend door de Nationale Raad voor de Coöperatie

#### Beschrijving van de activiteiten

##### Doelstellingen

Cohousing Invest cv geeft elke burger of rechtspersoon de kans om mee te investeren in duurzame cohousingprojecten. Cohousing Invest cv werkt vooral aan eigen projecten, maar kan ook investeren in projecten van derden. Cohousing Invest cv wenst lokaal te werken in de regio en streeft naar sterke betrokkenheid van aandeelhouders en klanten. De missie van Cohousing Invest cv is tegelijk sensibiliseren over cohousing. Artikel 3 van de statuten beschrijft het doel en voorwerp van de coöperatie: de coöperatieve vennootschap heeft als voornaamste doel aan de behoeften van haar vennoten te voldoen en/of hun economische en sociale activiteiten te ontwikkelen door cohousingprojecten te realiseren en om zo actief mee te bouwen aan een duurzame en meer ecologische samenleving.

##### Ontstaansgeschiedenis

Cohousing Invest cv is op 7 november 2012 opgericht – toen nog onder de naam Cohousing Projects. De oprichters woonden voornamelijk in cohousing Vinderhout en voelden sterk dat een professionalisering van het woonmodel cohousing noodzakelijk was om projecten en initiatieven te doen slagen.

Het is een erkende coöperatie volgens het Koninklijk Besluit van 8 januari 1962, en richt zich op de ICA principes. De 7 coöperatieve ICA principes zijn:

- vrijwillig en open lidmaatschap;
- democratische controle door de leden;
- economische participatie van de leden;
- autonomie en onafhankelijkheid;
- onderwijs, vorming en informatieverstrekking;
- samenwerking tussen coöperaties;
- aandacht voor de gemeenschap.



Begin 2023 is Cohousing Invest cv trotse aanstuurder en participant van 25 cohousingprojecten in Vlaanderen. Cohousing Invest cv kijkt uit naar bijkomende projecten om verder te werken aan haar doel. Cohousing Invest cv heeft de ambitie voldoende winstgevend te groeien om de coöperatie stabiel en rendabel te maken.

### **Context, Strategie en tendenzen**

Het maatschappijbeeld en de visie op vastgoed is volop in transitie. Cohousing Invest cv meent dat cohousing een waardevolle woonvorm is die tegemoetkomt aan verschillende maatschappelijke uitdagingen zoals woonkwaliteit, sociale cohesie, verdichting, duurzaamheid, ecologisch bouwen en betaalbaarheid.

Daarom vindt Cohousing Invest cv het belangrijk om een rol te spelen om deze woonvorm te stimuleren en de drempels om tot de realisatie van deze projecten te komen weg te nemen.

Daarom spendeert Cohousing Invest cv, naast het realiseren van cohousingprojecten tijd aan het onderzoek van alternatieve financieringsvormen en nieuwe bedrijfsmodellen. Het ecologisch en duurzaam aspect spreekt klanten, investeerders en kredietverschaffers aan. Veel klanten zijn het coöperatieve gedachtegoed genegen.

De schaalgrootte, die de coöperatie kan creëren, laat toe om het vereiste kapitaal nodig om aan positieverwerving te doen samen te brengen, zonder dat dit dient te worden gedragen door slechts enkele families. Bovendien hebben de geïnteresseerde cohousers vaak te weinig expertise van de technische, financiële en juridische complexiteiten van bouwprojecten van een grotere schaal. Daarom betekent de ontzorging door de coöperatie een grote meerwaarde voor de cohousinggroepen en de geïnteresseerden. Het volume van projecten zorgt voor het opbouwen van expertise binnen Cohousing Invest cv. Dit vertaalt zich in kwaliteit en in een efficiënte aanpak van projecten.

### **Belangrijkste activiteiten**

Onze cohousingprojecten zijn in principe wijken met 6 tot 36 individuele woningen die ruimtelijk, architecturaal en juridisch één geheel vormen. De architectuur van een cohousing project biedt een verhoogde kans op interactie met de burens. Naast beperkte private buitenruimte blijft de buitenruimte grotendeels gemeenschappelijk en worden ook een aantal faciliteiten gemeenschappelijk gebruikt en beheerd zoals tuinberging, fietsenstallingen en een centraal paviljoen dat zich op een strategische plaats bevindt. Dit gemeenschappelijk huis omvat minimaal een grote eetruimte met uitgeruste keukens, een wasruimte, een speelruimte en daarnaast nog een aantal ruimten waar gemeenschappelijke activiteiten plaatsvinden zoals door de bewonersgroep bepaald. Parkeren wordt collectief georganiseerd, zodat de rest van de site voetgangers- en fietsvriendelijk is.

Cohousing Invest cv heeft als missie meer duurzame cohousingprojecten realiseren. De weg naar realisatie kan op verschillende manieren gesteund worden:

#### **het opzetten van eigen cohousingprojecten door middel van:**

- het verwerven van de nodige financiële middelen;
- het nemen van opties op gronden en/of panden voor mogelijke cohousingprojecten;
- de aankoop van gronden en/of panden;
- het (mee)investeren in de bouw van mogelijke cohousingprojecten met het oog op verhuur of verkoop van cohousingwoningen.

#### **nauw samen te werken met andere verenigingen en organisaties die ijveren voor:**

- het promoten van cohousing als duurzame woonvorm in Vlaanderen;
- het samenbrengen van potentiële cohousers in een bepaald gebied;
- ter realisatie van haar voorwerp kan de vennootschap:



- o samenwerken met, deelnemen in, of op gelijk welke wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks, belangen nemen in andere ondernemingen en/of organisaties;
- o zich zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden borgstellen, onder meer door haar goederen in hypotheek of in pand te geven;
- o optreden als bestuurder, volmacht drager, mandataris of vereffenaar in andere vennootschappen of ondernemingen;
- o alle commerciële, industriële, financiële, roerende of onroerende handelingen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar coöperatief doel of voorwerp of welke van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan geheel of ten dele te vergemakkelijken.

Cohousing Invest cv wil zijn know-how en financiële middelen inzetten om projecten effectief te realiseren en op deze manier een ander, duurzamer woonlandschap in Vlaanderen te creëren.

### **Duurzame bedrijfsvoering**

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in de bedrijfsvoering van Cohousing Invest cv. Duurzaam ondernemen kan men beoordelen op basis van de sociale en participatieve, de ecologische en de economische component (People, Planet & Prosperity).

### **Sociale en maatschappelijke dimensie**

De projecten van Cohousing Invest cv staan volledig open voor rechtstreekse participatie. Dat betekent dat de aandeelhouders samen eigenaar zijn van het gehele bedrijf. Alle eigendommen, zoals de installaties, zijn gemeenschappelijk bezit. Een aandeel van Cohousing Invest cv staat op naam. Het is niet beursgenoteerd, en het is niet op fluctuerende koersen gebaseerd. Het gaat om zuiver coöperatieve aandelen. Dit betekent dat ook (geïnteresseerde) bewoners financieel kunnen participeren in hun project en zo het welzijn ervan garanderen. De betrokkenheid en het engagement zijn hierbij essentieel voor onze langetermijnvisie.

In de verdere ontwikkeling van onze projecten hechten we er belang aan dat er een sociale bewonersmix is die elkaar versterkt. Cohousing is voor ons het tegenovergestelde van een gated community.

Iedereen kan aandeelhouder worden van Cohousing Invest cv en hierdoor participeren in de risico's en winsten van cohousingprojecten. Huidige en nieuwe aandeelhouders krijgen informatie via de nieuwsbrief en via de website ([www.cohousinginvestcv.be](http://www.cohousinginvestcv.be)). Cohousing Invest cv betreft waar mogelijk buurtbewoners, medewerkers en familie en vrienden van (toekomstige) bewoners.

### **Ecologische dimensie**

Bij de selectie van projecten is duurzaamheid een cruciale factor. Cohousing Invest cv gaat er niet van uit dat alle cohousingprojecten per definitie duurzaam zijn. Alles begint bij locatie: de aanwezigheid van openbaar vervoer, diensten en sociaal leven zijn hierbij van groot belang. Het aansnijden van niet ontwikkelde gebieden vinden we niet duurzaam. Daarnaast is ook het gebruik van hernieuwbare materialen, minimale verharding, aandacht voor waterhuishouding en energiezuinige technieken iets wat voorop staat in onze projecten. Cohousing Invest cv wil mensen ook zo veel mogelijk hierover informeren en steunen.

### **Belangrijkste aandeelhouders**

Cohousing Invest cv telde per 1 oktober 2023 135 aandeelhouders, waarvan geen enkele meer dan 5% van de aandelen bezit.

### **Transacties tussen de vennootschap en de belangrijkste aandeelhouders**

Gezien geen van de aandeelhouders meer dan 5% bezit is dit aspect van geen belang.

## Bestuur

Het bestuur bestaat uit volgende personen:

- Federico Bisschop, voorzitter van het Bestuursorgaan;
- Eef Tanghe, lid van het Bestuursorgaan;
- Jan De Busscher, lid van het Bestuursorgaan;
- Jettie Van Caenegem, lid van het Bestuursorgaan;
- Peter Otten, lid van het Bestuursorgaan;
- Sven De Bondt, lid van het Bestuursorgaan.

## Bezoldigingen

Cohousing Invest cv heeft einde 2022 geen werknemers in dienst. Voor dagelijks beheer heeft Cohousing Invest cv een beheerovereenkomst met Cohousing Projects bv. Deze werd begin 2023 nog geüpdatet om te voldoen aan de huidige noden. Voor gespecialiseerde diensten, bijv. boekhouding en fiscaliteit, notariële akten... doet Cohousing Invest cv waar nodig beroep op betaalde adviseurs.

## Veroordelingen

Geen enkele van de bestuurders heeft de voorbije vijf jaar een veroordeling opgelopen in verband met fraudemisdrijven. Geen enkele van de bestuurders heeft voorwerp uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten. Geen enkele van de bestuurders is de voorbije vijf jaar onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling.

## Belangenconflicten

De twee bestuurders Federico Bisschop en Eef Tanghe zijn eveneens bestuurder bij de vennootschap die het beheer op zich neemt: Cohousing Projects bv. Daarom volgt het bestuur volgende regels:

Wanneer het bestuursorgaan een beslissing moet nemen of zich over een verrichting moet uitspreken die onder zijn bevoegdheid valt, waarbij een bestuurder een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met het belang van de vennootschap, moet de betrokken bestuurder dit meedelen aan de andere bestuurders. Aangezien het bestuursorgaan een collegiaal orgaan is, wordt de beslissing in dat geval genomen of de verrichting uitgevoerd door het bestuursorgaan, waarbij de bestuurder met het belangenconflict niet mag deelnemen aan de beraadslagingen van het bestuursorgaan over deze beslissing of verrichting, noch aan de stemming in dat verband. Wanneer alle bestuurders van een collegiaal bestuursorgaan een belangenconflict hebben, wordt de beslissing of de verrichting aan de algemene vergadering voorgelegd; indien de algemene vergadering de beslissing of de verrichting goedkeurt, kan het bestuursorgaan ze uitvoeren.

## Commissaris

Indien dit wettelijk vereist is of als de algemene vergadering hiertoe beslist, wordt de controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid van de verrichtingen, weer te geven in de jaarrekening, aan één of meer commissarissen opgedragen. Zij worden voor een termijn van drie jaar benoemd door de algemene vergadering die tevens hun bezoldiging vastlegt.

Wordt geen commissaris benoemd, dan heeft iedere vennoot individueel de onderzoeks- en controlebevoegdheid van de commissaris. Vennoten kunnen zich laten bijstaan door een accountant. De kosten van de accountant zijn voor rekening van de vennoot die de onderzoeks- of controleopdracht laat uitvoeren.

## Financiële informatie over de uitgevende instelling

### Investerings

De goedgekeurde jaarrekeningen van de afgelopen drie boekjaren zijn opgenomen als bijlage.

### Verklaring werkkapitaal

Cohousing Invest cv verklaart, naar zijn oordeel, voor de volgende 12 maanden, over toereikende middelen te beschikken om aan zijn verplichtingen te voldoen, zowel voor als na huidige openbare aanbieding. Uiteraard wil Cohousing Invest cv ook in de toekomst blijven investeren in duurzame woonprojecten zodat er voortdurend bijkomend werkkapitaal dient te worden voorzien. Vandaar ook dat Cohousing Invest cv een uitgifte van aandelen met een nagenoeg permanent karakter doet.

### Kapitalisatie en schuldenlast

Eigen Vermogen	1.167.742,46 €	
Inbreng	1.084.520,00 €	
Reserves	1.170,92 €	
Overgedragen Resultaat	57.051,51 €	
Schulden	2.566.515,18 €	
Waarvan schulden met waarborg	2.325.402,78 €	Dit zijn hypothecaire kredieten bij kredietinstellingen met vastgoed als waarborg

### Belangen van bij de uitgifte betrokken natuurlijke personen en rechtspersonen

Met uitzondering van Cohousing Invest cv als rechtspersoon en de aandeelhouders van Cohousing Invest cv, zijn er geen natuurlijke en/of rechtspersonen die belang hebben bij de uitgifte van aandelen.

## DEEL III – INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN AANDELEN

### Beschrijving van de aanbieding

#### Totaal bedrag van de aangeboden aandelen.

Er wordt geen maximum aantal aandelen vastgelegd. De aankoop van aandelen moet echter steeds goedgekeurd worden door de raad van bestuur en kan gemotiveerd geweigerd worden.

#### Voorwaarden van de aanbieding

- een aandeel is altijd op naam;
- de waarde van het aandeel wordt jaarlijks bepaald door de aandeelhoudersvergadering. Bij opmaak van deze informatienota bedraagt de waarde van één aandeel: €295;
- het gaat om een doorlopende aanbieding. Kandidaatcoöperanten kunnen gedurende het hele jaar aandelen kopen;
- alle aangekochte aandelen komen voor 100% in de inbreng (het kapitaal).

#### Totaalprijs

De totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten bedraagt €5.000.000.

#### Tijdschema van de aanbieding

De aanbieder start op 31/10/2023 en eindigt op 30/10/2023. Het gaat om een doorlopende aanbieding. Kandidaatcoöperanten kunnen gedurende het hele jaar aandelen kopen.

### Kosten ten laste van de belegger

Er zijn geen instap- of uitstapkosten.

## Redenen van de aanbieding van aandelen

### Beschrijving van het vooropgestelde gebruik

Als coöperatieve vennootschap met een maatschappelijke opdracht, willen we een groter draagvlak creëren voor de ontwikkeling van cohousing projecten. Met de aanbieding van aandelen willen we het kapitaal van de coöperatie versterken om blijvend investeringen in cohousing projecten te realiseren. Dit omvat voornamelijk investeringen in vastgoed: in projectsites en/of in afgewerkte of te bouwen wooneenheden in cohousing projecten om te verhuren of te verkopen.

Eventuele winst kan worden uitgekeerd aan de coöperanten in de vorm van een dividend op het geïnvesteerde kapitaal. De eventuele rest van de winst dient voor het realiseren van de missie van Cohousing Invest cv.

## DEEL IV – INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN AANDELEN

### Informatie over de aandelen

#### Coöperant

Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen investeren in Cohousing Invest cv. Zoals bepaald in de statuten, staan de aandelen op naam, en worden de aandelen ingeschreven in het aandelenregister van de onderneming op de datum van aanvaarding door het bestuursorgaan.

#### Waarde

De uitgifteprijs van een aandeel bedraagt op vandaag €295,00. De uitgifteprijs kan elk jaar ten tijde van de Algemene Vergadering gewijzigd worden. We streven ernaar om de uitgifteprijs de reële netto-actief waarde zo goed mogelijk te laten benaderen.

#### Terugbetaling

Omdat het opgehaald kapitaal geïnvesteerd wordt in langdurige ontwikkelingstrajecten, moeten de aandelen minstens 5 jaar aangehouden worden.

#### Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur bij insolventie

Alle aangekochte aandelen komen voor 100% in de inbreng (het kapitaal).

#### Dividendbeleid

De algemene vergadering beslist over de uitkering van een dividend.

Het dividend per aandeel wordt berekend pro rata van het aantal dagen dat men aandeelhouder was tijdens het boekjaar waarop de dividenduitkering betrekking heeft. De aandelen zijn niet beursgenoteerd en niet vrij verhandelbaar.

#### Datums waarop het dividend wordt uitgekeerd

De beslissing van het dividend wordt genomen op de algemene vergadering. De uitbetaling gebeurt gebruikelijk in juni van hetzelfde jaar.

### Procedure intekenen op aandelen

Men wordt aandeelhouder door aanmelding via het aandeelhoudersformulier op de website van Cohousing Invest cv. Vervolgens wordt de kandidaat-aandeelhouder uitgenodigd een bedrag over

te maken, gelijk aan het aantal gewenste aandelen maal de actuele instapwaarde, op rekeningnummer IBAN BE12 0688 9602 4692 van Cohousing Invest cv, met vermelding van de opgegeven mededeling: naam + e-mailadres. De aandeelhouder ontvangt een uittreksel van het aandelenregister als bevestiging van het aantal aandelen dat hij of zij in de coöperatie beschikt.

## **DEEL V – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGGERS WORDT VERRICHT**

Tot op heden heeft Cohousing Invest cv geen noemenswaardige betalingsachterstanden. De vennootschap is niet verwickeld in een juridisch geschil met een derde partij. Cohousing Invest cv heeft geen verplichtingen of rechten die niet in de balans zijn opgenomen. Cohousing Invest cv verklaart hierbij dat inzage mogelijk is van de volgende documenten (of afschriften daarvan):

- de statuten;
- de jaarverslagen;
- de jaarrekeningen.

De statuten en de meest recente documenten kunnen gedownload worden via onze website. Jaarrekeningen en jaarverslagen van vorige jaren kunnen op eenvoudige verzoek per mail opgevraagd worden.

De projecten worden op diverse infoavonden in detail uitgelegd en er is ruimte om er vragen te stellen. Op de website zullen de data en de presentaties ter beschikking gesteld worden. De mensen worden op die manier duidelijker geïnformeerd. Er is echter geen andere belangrijke informatie die we meegeven tijdens deze infoavonden, die niet op een andere manier bekomen kan worden.

Alle bestaande vennoten zullen op de hoogte gebracht worden via de nieuwsbrief van deze infoavonden en van de kapitaaloproep. Ook bepaalde stakeholders zoals omwonenden of medewerkers van de desbetreffende bedrijven zullen geïnformeerd worden.

## **BIJLAGEN**

Neergelegde jaarrekeningen van de afgelopen 3 boekjaren.

###

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG  
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

Naam: **Cohousing Projects**  
Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap  
Adres: Sint-Markoenstraat Nr: 28 Bus:  
Postnummer: 9032 Gemeente: Wondelgem  
Land: België  
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Gent, afdeling Gent  
Internetadres:  
Ondernemingsnummer   
Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

---

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van   
met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van  tot   
Vorig boekjaar van  tot

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

---

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.5, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 7.1, VKT-inb 7.2, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

Nr.	BE 0500.731.024	VKT-inb 2.1
-----	-----------------	-------------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN  
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN  
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

**BISSCHOP** Federico

Rozenhoed 64  
9921 Vinderhoute  
BELGIE

Gedelegeerd bestuurder

**TANGHE** Eef

Rozenhoed 64  
9921 Vinderhoute  
BELGIE

Bestuurder

**DE BOND**T Sven

Hollebeekpark 20  
9820 Merelbeke  
BELGIE

Bestuurder

**VAN CAENEGEM** Jettie

Sint-Katelijnestraat 17  
9000 Gent  
BELGIE

Bestuurder

**DE BUSSCHER** Jan

Bergstraat 14/F2  
9921 Vinderhoute  
BELGIE

Bestuurder



Nr.	BE 0500.731.024	VKT-inb 2.2
-----	-----------------	-------------

## VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Nr.	BE 0500.731.024	VKT-inb 3.1
-----	-----------------	-------------

## JAARREKENING

### BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b>2.042.531,39</b>	<b>2.166.087,41</b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21	4.317,7	4.317,7
<b>Materiële vaste activa</b>	6.1.2	22/27	<b>2.006.875,39</b>	<b>2.129.131,41</b>
Terreinen en gebouwen		22	1.699.448,83	1.601.391,68
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	307.426,56	527.739,73
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28	<b>31.338,3</b>	<b>32.638,3</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b>884.628,11</b>	<b>793.750,91</b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3	<b>635.134,08</b>	<b>635.134,08</b>
Voorraden		30/36	635.134,08	635.134,08
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>5.673,39</b>	<b>2.532,12</b>
Handelsvorderingen		40	3.467,01	2.078,43
Overige vorderingen		41	2.206,38	453,69
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>243.605,02</b>	<b>156.084,71</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b>215,62</b>	
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>2.927.159,5</b>	<b>2.959.838,32</b>

Nr.	BE 0500.731.024	VKT-inb 3.2
-----	-----------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		10/15	<b><u>1.286.851,42</u></b>	<b><u>1.245.617,77</u></b>
<b>Inbreng</b>		10/11	<b>1.281.710</b>	<b>1.269.680</b>
Beschikbaar		110	1.259.710	
Onbeschikbaar		111	22.000	1.269.680
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
<b>Reserves</b>		13	<b>1.170,92</b>	<b>1.170,92</b>
Onbeschikbare reserves		130/1	1.170,92	1.170,92
Statutair onbeschikbare reserves		1311	1.170,92	1.170,92
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>-21.029,5</b>	<b>-50.233,15</b>
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		16		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168		
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b><u>1.640.308,08</u></b>	<b><u>1.714.220,55</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.3	17	<b>1.154.226,25</b>	<b>1.278.587,23</b>
Financiële schulden		170/4	1.154.226,25	1.278.587,23
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	1.154.226,25	1.278.587,23
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.3	42/48	<b>416.081,83</b>	<b>435.633,32</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	413.085,07	420.404,51
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.996,76	14.817,43
Leveranciers		440/4	2.996,76	14.817,43
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45		
Belastingen		450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48		411,38
<b>Overlopende rekeningen</b>		492/3	<b>70.000</b>	
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>2.927.159,5</b>	<b>2.959.838,32</b>

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge		9900	85.454,08	11.572,06
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	88.767,22	425,43
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen		62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630		
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	4.704,71	3.251,26
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A	11.305,77	
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>		9901	<b>69.443,6</b>	<b>8.320,8</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	6.4	75/76B	<b>37,28</b>	<b>2.176,17</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	37,28	2.176,17
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
<b>Financiële kosten</b>	6.4	65/66B	<b>40.275,73</b>	<b>29.411,74</b>
Recurrente financiële kosten		65	40.275,73	29.411,74
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>		9903	<b>29.205,15</b>	<b>-18.914,77</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat</b>		67/77	<b>1,5</b>	
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>		9904	<b>29.203,65</b>	<b>-18.914,77</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>		9905	<b>29.203,65</b>	<b>-18.914,77</b>

Nr.	BE 0500.731.024	VKT-inb 5
-----	-----------------	-----------

## RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	9906	<b>-21.029,5</b>	<b>-50.233,15</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	29.203,65	-18.914,77
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-50.233,15	-31.318,38
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>-21.029,5</b>	<b>-50.233,15</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

Nr.	BE 0500.731.024	VKT-inb 6.1.1
-----	-----------------	---------------

## TOELICHTING

### STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

#### IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**

**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXX	7.196,18
8029		
8039		
8049		
8059	7.196,18	
8129P	XXXXXXXXXX	2.878,48
8079		
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	2.878,48	
21	4.317,7	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8199P	XXXXXXXXXX	2.113.891,41
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	233.976,76	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179	356.232,78	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8189		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8199	1.991.635,39	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8259P	XXXXXXXXXX	25.000
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8219		
Verworven van derden	8229		
Afgeboekt	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8249		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8259	25.000	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8329P	XXXXXXXXXX	9.760
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8279		
Teruggenomen	8289		
Verworven van derden	8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8319		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8329	9.760	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	22/27	2.006.875,39	



Nr.	BE 0500.731.024	VKT-inb 6.1.3
-----	-----------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395P	XXXXXXXXXX	<b>32.638,3</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen	8365	26.700	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375	28.000	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8385		
Andere mutaties	(+)/(-) 8386		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395	<b>31.338,3</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8445		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8515		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	(+)/(-) 8545		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	28	<b>31.338,3</b>	

**STAAT VAN DE SCHULDEN**

**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen  
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar  
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

**GEWAARBORGDE SCHULDEN**

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

- Financiële schulden
  - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden
  - Overige leningen
- Handelsschulden
  - Leveranciers
  - Te betalen wissels
- Vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

- Financiële schulden
  - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden
  - Overige leningen
- Handelsschulden
  - Leveranciers
  - Te betalen wissels
- Vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten
  - Belastingen
  - Bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Codes	Boekjaar
42	413.085,07
8912	54.952,05
8913	1.099.274,2
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

Nr.	BE 0500.731.024	VKT-inb 6.4
-----	-----------------	-------------

## RESULTATEN

### PERSONEEL

Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

### OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

#### Niet-recurrente opbrengsten

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

#### Niet-recurrente kosten

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

### FINANCIËLE RESULTATEN

#### Geactiveerde interesten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087		
76	<b>88.767,22</b>	<b>425,43</b>
76A	88.767,22	425,43
76B		
66	<b>11.305,77</b>	
66A	11.305,77	
66B		
6502		

Nr.	BE 0500.731.024	VKT-inb 6.8
-----	-----------------	-------------

## WAARDERINGSREGELS

### 1. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgelegd overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

### 2. Bijzondere regels

#### Materiële vaste activa

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

#### Schulden

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

#### Waardering in continuïteit

Ingevolge de bepalingen van artikel 3:6§1,6° van het WVV zijn de bestuurders verplicht om de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te verantwoorden aangezien uit de balans een overgedragen verlies blijkt.

De raad van bestuur is echter van mening dat de onderneming mag gewaardeerd worden in continuïteit. Het verlies is hoofdzakelijk te wijten aan de hoge financiële kosten ter financiering van diverse projecten. Het aanwezige kapitaal is voorlopig toereikend om de financiële kosten te dragen. De rechten van derden komen bijgevolg niet in gedrang. In de toekomst voorzien we hogere huurinkomsten maar tevens een verkoop van onroerende goederen waardoor de financiële lasten beperkt zullen worden.

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG  
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

Naam : **Cohousing Projects**  
Rechtsvorm : Coöperatieve vennootschap  
Adres : Sint-Markoenstraat Nr : 28 Bus :  
Postnummer : 9032 Gemeente : Wondelgem  
Land : België  
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent  
Internetadres :  
E-mailadres :

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in  goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van  tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van  tot

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.5, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

**De afdruk is niet bedoeld om neergelegd te worden bij de Nationale Bank van België.**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN  
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF  
CORRECTIE**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

**Tanghe Eef**

Rozenhoed 64  
9921 Vinderhoute  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

**Bisschop Federico**

Rozenhoed 64  
9921 Vinderhoute  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Gedelegeerd bestuurder

**De Busscher Jan**

Bergstraat 14 F2  
9921 Vinderhoute  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

**Van Caenegem Jettie**

Sint-Katelijnestraat 17  
9000 Gent  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

**Otten Peter**

Diestersteenweg 33  
3800 Sint-Truiden  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

**De Bondt Sven**

Hollebeekpark 20  
9820 Merelbeke  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

(\* Facultatieve vermelding.)

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)



<b>JAARREKENING</b>
---------------------

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>1.538.108,35</u></b>	<b><u>2.042.531,39</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21		<b>4.317,7</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	6.1.2	22/27	<b><u>1.484.770,05</u></b>	<b><u>2.006.875,39</u></b>
Terreinen en gebouwen		22	733.635,79	1.699.448,83
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	751.134,26	307.426,56
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28	<b><u>53.338,3</u></b>	<b><u>31.338,3</u></b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>944.677,51</u></b>	<b><u>884.628,11</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3	<b><u>717.057,53</u></b>	<b><u>635.134,08</u></b>
Voorraden		30/36	717.057,53	635.134,08
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b><u>18.149,28</u></b>	<b><u>5.673,39</u></b>
Handelsvorderingen		40	1.467,01	3.467,01
Overige vorderingen		41	16.682,27	2.206,38
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b><u>208.835,57</u></b>	<b><u>243.605,02</u></b>
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b><u>635,13</u></b>	<b><u>215,62</u></b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b><u>2.482.785,86</u></b>	<b><u>2.927.159,5</u></b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		10/15	<b>1.059.161,61</b>	<b>1.286.851,42</b>
<b>Inbreng</b>		10/11	<b>954.145</b>	<b>1.281.710</b>
Beschikbaar		110	932.145	1.259.710
Onbeschikbaar		111	22.000	22.000
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
<b>Reserves</b>		13	<b>1.170,92</b>	<b>1.170,92</b>
Onbeschikbare reserves		130/1	1.170,92	1.170,92
Statutair onbeschikbare reserves		1311	1.170,92	1.170,92
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(–)	14	<b>78.845,69</b>	<b>-21.029,5</b>
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		16		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b><u>1.423.624,25</u></b>	<b><u>1.640.308,08</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.3	17	<b>1.278.020,06</b>	<b>1.154.226,25</b>
Financiële schulden		170/4	1.278.020,06	1.154.226,25
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	1.278.020,06	1.154.226,25
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.3	42/48	<b>145.604,19</b>	<b>416.081,83</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	13.341,19	413.085,07
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	23.725,65	2.996,76
Leveranciers		440/4	23.725,65	2.996,76
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45		
Belastingen		450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	108.537,35	
<b>Overlopende rekeningen</b>		492/3		<b>70.000</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>2.482.785,86</b>	<b>2.927.159,5</b>

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	292.795,16	85.454,08
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	377.501,21	88.767,22
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op Immateriële en materiële vaste activa		630	4.317,7	
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	4.506,01	4.704,71
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		11.305,77
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>	(+)/(-)	9901	<b>283.971,45</b>	<b>69.443,6</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	-	6.4 75/76B	<b>6.272</b>	<b>37,28</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	6.272	37,28
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
<b>Financiële kosten</b>		6.4 65/66B	<b>22.440,91</b>	<b>40.275,73</b>
Recurrente financiële kosten		65	22.440,91	40.275,73
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	(+)/(-)	9903	<b>267.802,54</b>	<b>29.205,15</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat</b>	(+)/(-)	67/77	<b>59.390</b>	<b>1,5</b>
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9904	<b>208.412,54</b>	<b>29.203,65</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9905	<b>208.412,54</b>	<b>29.203,65</b>

**RESULTAATVERWERKING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)(-)	9906	<b>187.383,04</b>	<b>-21.029,5</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)(-)	(9905)	208.412,54	29.203,65
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)(-)	14P	-21.029,5	-50.233,15
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)(-)	(14)	<b>78.845,69</b>	<b>-21.029,5</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/7	<b>108.537,35</b>	
Vergoeding van de inbreng		694	108.537,35	
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

**TOELICHTING**

**STAAT VAN DE VASTE ACTIVA**

**IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

**Mutaties tijdens het boekjaar**

- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa
- Overdrachten en buitengebruikstellingen
- Overboekingen van een post naar een andere

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**

**Mutaties tijdens het boekjaar**

- Geboekt
- Teruggenomen
- Verworven van derden
- Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen
- Overgeboekt van een post naar een andere

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**

**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXX	7.196,18
8029		
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	7.196,18	
8129P	XXXXXXXXXX	2.878,48
8079	4.317,7	
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	7.196,18	
(21)		

**MATERIËLE VASTE ACTIVA****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8199P	XXXXXXXXXX	1.991.635,39

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8169 703.156,95

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8179 1.225.262,29

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

8189

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

8199 1.469.530,05

**Meerwaarden per einde van het boekjaar**

8259P XXXXXXXXXXXX 25.000

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

8219

Verworven van derden

8229

Afgeboekt

8239

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

8249

**Meerwaarden per einde van het boekjaar**

8259 25.000

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**

8329P XXXXXXXXXXXX 9.760

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

8279

Teruggenomen

8289

Verworven van derden

8299

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8309

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

8319

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**

8329 9.760

**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

(22/27) 1.484.770,05



**FINANCIËLE VASTE ACTIVA****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Meerwaarden per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

**Meerwaarden per einde van het boekjaar****Waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

**Waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar****Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar****NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8395P	XXXXXXXXXX	31.338,3
8365	22.000	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	53.338,3	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
(28)	53.338,3	

**STAAT VAN DE SCHULDEN****UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

(42) 13.341,19

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

8912 1.016.027,63

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913 261.992,43

**GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)****Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden

8921

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

891

Overige leningen

901

Handelsschulden

8981

Leveranciers

8991

Te betalen wissels

9001

Vooruitbetalingen op bestellingen

9011

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

9021

Overige schulden

9051

9061

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden****Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden

8922

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

892

Overige leningen

902

Handelsschulden

8982

Leveranciers

8992

Te betalen wissels

9002

Vooruitbetalingen op bestellingen

9012

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

9022

Belastingen

9032

Bezoldigingen en sociale lasten

9042

Overige schulden

9052

9062

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

**RESULTATEN****PERSONEEL**

**Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

**OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN****Niet-recurrente opbrengsten**

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

**Niet-recurrente kosten**

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

**FINANCIËLE RESULTATEN****Geactiveerde interesten**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087		
76	<b>377.501,21</b>	<b>88.767,22</b>
(76A)	377.501,21	88.767,22
(76B)		
66		<b>11.305,77</b>
(66A)		11.305,77
(66B)		
6502		

**WAARDERINGSREGELS**

## 1. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgelegd overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd;

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

Aangezien wij van mening zijn dat de coronacrisis geen continuïteitsrisico veroorzaakt, hebben wij de waarderingsregels niet aangepast hieromtrent.

## 2. Bijzondere regels

Materiële vaste activa

Op de materiële vaste activa zijnde de gebouwen en activa in aanbouw worden geen afschrijvingen toegepast.

Op het moment van oplevering van een woning kan een herwaardering doorgevoerd worden op basis van het verslag van een erkend schatter. Vanaf oplevering kan er om de 5 jaar beslist worden om te herwaarderen. Om diezelfde reden wordt er de eerste jaren niet per definitie afgeschreven op (opgeleverde) woningen. Er wordt zoveel mogelijk getracht de marktwaarde te volgen.

In 2017 werd er materiële vaste activa geherwaardeerd, die verantwoord wordt als volgt :

-Naar aanleiding van de oplevering van de woning in Oostakker, werd de woning op 29/11/2017 geschat door een erkend schatter (Gudrun Xpert NV - 490696-70/VEN). Het schattingsverslag schat de marktwaarde van de woning op 375.000,00 euro (excl. Btw). De raad van bestuur besliste om de potentiële meerwaarde van 50.000,0 euro voor de helft te drukken in de balans van 2017, en aldus een herwaardering te boeken van 25.000,00 euro.

In lijn van voormelde waarderingsregels werd in de loop van het huidig boekjaar niet afgeschreven op materiële vaste activa, evenmin werd er overgegaan tot herwaardering.

## Schulden

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

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG  
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

Naam : **Cohousing Invest**  
Rechtsvorm : Coöperatieve vennootschap  
Adres : Sint-Markoenstraat Nr : 28 Bus :  
Postnummer : 9032 Gemeente : Wondelgem  
Land : België  
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent  
Internetadres :  
E-mailadres :

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in  goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van  tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van  tot

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.5, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

**De afdruk is niet bedoeld om neergelegd te worden bij de Nationale Bank van België.**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN  
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF  
CORRECTIE**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

**Tanghe Eef**

Woestijnegoedlaan 5/B  
9032 Wondelgem  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

**Bisschop Federico**

Woestijnegoedlaan 5/B  
9032 Wondelgem  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Gedelegeerd bestuurder

**Van Caenegem Jettie**

Sint-Katelijnestraat 17  
9000 Gent  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

**Otten Peter**

Diestersteenweg 33  
3800 Sint-Truiden  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

**De Bondt Sven**

Hollebeekpark 20  
9820 Merelbeke  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

(\* Facultatieve vermelding.)

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

<b>JAARREKENING</b>
---------------------

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>2.210.340,03</u></b>	<b><u>1.538.108,35</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.1.2	22/27	<b><u>2.205.701,73</u></b>	<b><u>1.484.770,05</u></b>
Terreinen en gebouwen		22	1.047.799,48	733.635,79
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	1.157.902,25	751.134,26
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28	<b><u>4.638,3</u></b>	<b><u>53.338,3</u></b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>1.523.917,58</u></b>	<b><u>944.677,51</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Vorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3	<b><u>1.369.518,64</u></b>	<b><u>717.057,53</u></b>
Vorraden		30/36	1.369.518,64	717.057,53
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b><u>34.391,4</u></b>	<b><u>18.149,28</u></b>
Handelsvorderingen		40	1.900,3	1.467,01
Overige vorderingen		41	32.491,1	16.682,27
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b><u>98.208,2</u></b>	<b><u>208.835,57</u></b>
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b><u>21.799,34</u></b>	<b><u>635,13</u></b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b><u>3.734.257,61</u></b>	<b><u>2.482.785,86</u></b>



	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		10/15	<b><u>1.167.742,43</u></b>	<b><u>1.059.161,61</u></b>
<b>Inbreng</b>		10/11	<b>1.084.520</b>	<b>954.145</b>
Beschikbaar		110	1.062.520	932.145
Onbeschikbaar		111	22.000	22.000
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
<b>Reserves</b>		13	<b>1.170,92</b>	<b>1.170,92</b>
Onbeschikbare reserves		130/1	1.170,92	1.170,92
Statutair onbeschikbare reserves		1311	1.170,92	1.170,92
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>57.051,51</b>	<b>78.845,69</b>
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		16		
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b><u>2.566.515,18</u></b>	<b><u>1.423.624,25</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.3	17	<b><u>2.371.452,78</u></b>	<b><u>1.278.020,06</u></b>
Financiële schulden		170/4	2.371.452,78	1.278.020,06
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	2.325.402,78	1.278.020,06
Overige leningen		174/0	46.050	0
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.3	42/48	<b><u>194.429,95</u></b>	<b><u>145.604,19</u></b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	30.133,98	13.341,19
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	120.404,25	23.725,65
Leveranciers		440/4	120.404,25	23.725,65
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45		
Belastingen		450/3		
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	43.891,72	108.537,35
<b>Overlopende rekeningen</b>		492/3	<b><u>632,45</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b><u>3.734.257,61</u></b>	<b><u>2.482.785,86</u></b>

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge (+)/(-)		9900	71.048,09	292.795,16
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	681,2	377.501,21
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)		62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	0	4.317,7
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	8.576	4.506,01
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A	5.680,47	0
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>		9901	<b>56.791,62</b>	<b>283.971,45</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	6.4	75/76B	<b>23.324,07</b>	<b>6.272</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	23.324,07	6.272
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
<b>Financiële kosten</b>	6.4	65/66B	<b>66.099,14</b>	<b>22.440,91</b>
Recurrente financiële kosten		65	66.099,14	22.440,91
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>		9903	<b>14.016,55</b>	<b>267.802,54</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat (+)/(-)</b>		67/77	<b>-8.080,99</b>	<b>59.390</b>
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9904	<b>22.097,54</b>	<b>208.412,54</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9905	<b>22.097,54</b>	<b>208.412,54</b>

## RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	9906	<b>100.943,23</b>	<b>187.383,04</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	22.097,54	208.412,54
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	78.845,69	-21.029,5
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	(14)	<b>57.051,51</b>	<b>78.845,69</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/7	<b>43.891,72</b>	<b>108.537,35</b>
Vergoeding van de inbreng		694	43.891,72	108.537,35
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

**TOELICHTING****STAAT VAN DE VASTE ACTIVA****IMMATERIËLE VASTE ACTIVA****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXX	7.196,18
8029		
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	7.196,18	
8129P	XXXXXXXXXX	7.196,18
8079		
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	7.196,18	
(21)		

**MATERIËLE VASTE ACTIVA**

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8199P	XXXXXXXXXX	1.484.770,05

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

	8169	1.024.302,29
--	------	--------------

Overdrachten en buitengebruikstellingen

	8179	303.370,61
--	------	------------

Overboekingen van een post naar een andere

	(+)/(-) 8189	
--	--------------	--

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

	8199	2.205.701,73
--	------	--------------

**Meerwaarden per einde van het boekjaar**

	8259P	
--	-------	--

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

	8219	
--	------	--

Verworven van derden

	8229	
--	------	--

Afgeboekt

	8239	
--	------	--

Overgeboekt van een post naar een andere

	(+)/(-) 8249	
--	--------------	--

**Meerwaarden per einde van het boekjaar**

	8259	
--	------	--

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**

	8329P	
--	-------	--

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

	8279	
--	------	--

Teruggenomen

	8289	
--	------	--

Verworven van derden

	8299	
--	------	--

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

	8309	
--	------	--

Overgeboekt van een post naar een andere

	(+)/(-) 8319	
--	--------------	--

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**

	8329	
--	------	--

**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

	(22/27)	2.205.701,73
--	---------	--------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395P	XXXXXXXXXX	53.338,3
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen	8365		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375	48.700	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8385		
Andere mutaties	(+)/(-) 8386		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395	4.638,3	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8445		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8515		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525	0	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	(+)/(-) 8545		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(28)	4.638,3	

**STAAT VAN DE SCHULDEN**

**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

(42) **30.133,98**

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

8912 **1.779.605,49**

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913 **591.847,29**

**GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)**

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden

8921

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

891

Overige leningen

901

Handelsschulden

8981

Leveranciers

8991

Te betalen wissels

9001

Vooruitbetalingen op bestellingen

9011

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

9021

Overige schulden

9051

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

9061

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden

8922

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

892

Overige leningen

902

Handelsschulden

8982

Leveranciers

8992

Te betalen wissels

9002

Vooruitbetalingen op bestellingen

9012

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

9022

Belastingen

9032

Bezoldigingen en sociale lasten

9042

Overige schulden

9052

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

9062

Codes	Boekjaar
(42)	<b>30.133,98</b>
8912	<b>1.779.605,49</b>
8913	<b>591.847,29</b>
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	



**RESULTATEN**

**PERSONEEL**

**Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	0	0
<b>76</b>	<b>681,2</b>	<b>377.501,21</b>
(76A)	681,2	377.501,21
(76B)		
<b>66</b>	<b>5.680,47</b>	<b>0</b>
(66A)	5.680,47	0
(66B)		
6502		

**OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN**

**Niet-recurrente opbrengsten**

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

**Niet-recurrente kosten**

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

**FINANCIËLE RESULTATEN**

**Geactiveerde interesten**

## WAARDERINGSREGELS

### I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

### II. Bijzondere regels

#### Materiële vaste activa:

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

Op de materiële vaste activa zijnde de gebouwen en activa in aanbouw worden geen afschrijvingen toegepast. Op het moment van oplevering van een woning kan een herwaardering doorgevoerd worden op basis van het verslag van een erkend schatter. Vanaf oplevering kan er om de 5 jaar beslist worden om te herwaarderen. Om diezelfde reden wordt er de eerste jaren niet per definitie afgeschreven op (opgeleverde) woningen. Er wordt zoveel mogelijk getracht de marktwaarde te volgen. In 2017 werd er materiële vaste activa geherwaardeerd, die verantwoord wordt als volgt: - Naar aanleiding van de oplevering van de woning in Oostakker, werd de woning op 29/11/2017 geschat door een erkend schatter (Gudrun Xpert NV - 490696-70/VEN). Het schattingsverslag schat de marktwaarde van de woning op 375.000,00 euro (excl. btw). De raad van bestuur besliste om de potentiële meerwaarde van 50.000,00 euro voor de helft te drukken in de balans van 2017, en aldus en herwaardering te boeken van 25.000,00 euro. In lijn van voormelde waarderingsregels werd in de loop van het huidig boekjaar niet afgeschreven op materiële vaste activa, evenmin werd er overgegaan tot herwaardering.

#### Schulden:

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