wooncoop cv
info@wooncoop.be
Land van Waaslaan 130, 9040 Gent
KBO 0681.921.282

# INFORMATIENOTA

AANBIEDING VAN ACHTERGESTELDE LENINGEN TOT € 100.000 DOOR WOONCOOP CV, 18/06/2026

Dit document is opgesteld door wooncoop cv. Het is geen prospectus en werd niet gecontroleerd noch goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten.

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 en niet vrij overdraagbaar aan derden.

Het bedrijfsmodel van wooncoop cv vereist een voortdurende instroom van investeerders. Het risico bestaat dat de nodige investeerders niet worden gevonden en de vennootschap onvoldoende middelen heeft om haar bedrijfsplan uit te voeren en/of eerdere investeringen terug te betalen.

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

Dit deel beschrijft de belangrijkste risico's verbonden aan een belegging bij wooncoop: risico's eigen aan de lening als beleggingsproduct, risico's verbonden aan de activiteiten van wooncoop, en risico's verbonden aan de sector waarin wooncoop opereert. Onder invloed van deze risico's kan de belegger zijn belegging geheel of gedeeltelijk verliezen of laattijdig worden terugbetaald. Er kunnen andere risico's bestaan die wooncoop op dit moment niet als belangrijk inschat of kan voorzien.

## RISICO'S EIGEN AAN HET BELEGGINGSPRODUCT

### Risico op verlies en beperkte terugbetaling

Door een leningsovereenkomst te sluiten met wooncoop lenen beleggers gelden aan wooncoop. Wooncoop verbindt zich tot de jaarlijkse betaling van rente en tot de terugbetaling van de hoofdsom op de vervaldag.

Een verslechtering van de financiële positie van wooncoop — door de risico's die hieronder worden beschreven — kan ertoe leiden dat wooncoop haar verplichtingen tegenover de belegger niet of niet tijdig nakomt. De belegger is in dit geval niet beschermd: de lening is niet gedekt door zekerheden, niet gegarandeerd door een derde partij, en valt niet onder het depositogarantiestelsel dat van overheidswege spaarders bij kredietinstellingen beschermt.

De lening is bovendien achtergesteld: in geval van vereffening worden de beleggers pas terugbetaald nadat alle niet-achtergestelde schuldeisers zijn voldaan.

### Liquiditeit en opeisbaarheid

De lening is niet overdraagbaar aan derden en aldus geen liquide, verhandelbare belegging. De belegger kan de lening niet vervroegd opeisen, behalve indien een rentebetaling meer dan 20 dagen uitblijft. In dat geval kan de belegger de terugbetaling eisen per aangetekend schrijven.

### Rente- en inflatierisico

De lening heeft een vaste rentevoet. Door inflatie vermindert de reële waarde van de rente en van de terugbetaling. Overstijgt de inflatie de nominale rentevoet, dan is het reële rendement nul of negatief. Bovendien kan de marktrente na de intekening stijgen, waardoor de lening minder aantrekkelijk wordt ten opzichte van beleggingen die op dat moment op de markt worden aangeboden.

### Fiscaliteit

Op de bruto-interesten zal door wooncoop roerende voorheffing worden ingehouden. Dit verlaagt het netto-rendement voor de belegger. Toekomstige wijzigingen in de fiscale regels kunnen een bijkomende negatieve impact hebben.

## RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN VAN WOONCOOP

### Organisatie

De raad van bestuur beschikt over brede bevoegdheden en beslist grotendeels onafhankelijk van de vennoten. Als leninggever heeft de belegger geen stemrecht in de Algemene Vergadering, tenzij hij tevens vennoot is. In dat geval heeft hij als vennoot één stem, ongeacht het bedrag van zijn belegging.

Wooncoop werd opgericht in 2017 en heeft geen directe vergelijkbare voorgangers in België. De beperkte routine, het innovatieve karakter en de nog beperkte bekendheid van het model bij het publiek, leveranciers, banken en beleidsmakers verhogen alle risico's verbonden aan de activiteiten van wooncoop. Wooncoop investeert voortdurend in systemen, procedures en juridisch kader, wat gepaard kan gaan met hogere dan verwachte kosten.

Ontbrekende expertise, duurdere externe diensten of personeelsverloop kunnen leiden tot bijkomende kosten en vertragingen.

### Vastgoedontwikkeling en -beheer

De activiteit van wooncoop is geconcentreerd in de collectieve, residentiële vastgoedmarkt, voornamelijk in steden. Deze concentratie verhoogt alle risico's verbonden aan de activiteiten van wooncoop en de sector.

Bij de ontwikkeling en het beheer van woonprojecten loopt wooncoop risico's die de kosten kunnen verhogen, inkomsten kunnen verlagen of de waarde van de vastgoedportefeuille kunnen aantasten. Voornaamste factoren zijn:

- hogere investeringskosten door o.a. vergunningsperikelen, bouwproblemen of faillissement van een aannemer
- vertragingen bij o.a. vergunning, aanbesteding of bouw, die leiden tot uitgestelde inkomsten
- een lagere verkoopwaarde door o.a. suboptimaal ontwerp, ligging of onderhoud
- mindere huurinkomsten door o.a. lagere bezettingsgraad, wanbetaling of een minder aantrekkelijk woonaanbod
- hogere vaste kosten voor o.a. beheer, onderhoud, verzekering en onroerende voorheffing

Wooncoop is verzekerd tegen schade aan gebouwen, maar het is niet uit te sluiten dat schade niet gedekt is of het verzekeringsplafond overschrijdt. Niet-verhaalbare schade kan leiden tot hogere kosten en betekent een risico voor de belegger.

### Financiering en liquiditeit

Wooncoop financiert haar activiteiten via een combinatie van bancaire leningen, achtergestelde leningen bij beleggers en inbreng van coöperanten. Eén of meer van deze financieringsbronnen kan tegenvallen, o.a. doordat een groot aantal leninggevers of coöperanten tegelijk opzegt, wooncoop er niet in slaagt nieuwe financiering aan te trekken, of bancaire kredietvoorwaarden niet kunnen worden nageleefd.

Betalingsmoeilijkheden kunnen ertoe leiden dat wooncoop vastgoed of financiering moet aantrekken aan suboptimale voorwaarden, of dat bouwwerken worden uitgesteld of stopgezet. Indien de betalingsmoeilijkheden aanhouden, kan dit leiden tot ontbinding of faillissement. Wooncoop kan ook genoodzaakt zijn financiering aan te trekken aan minder gunstige voorwaarden, wat gepaard gaat met hogere financiële kosten en een verminderde aflossingscapaciteit.

Alle andere risico's beschreven in dit deel kunnen bovendien de aantrekkelijkheid van wooncoop als investeringsdoelwit verminderen, wat de financieringsproblemen verder kan versterken en een vicieuse cirkel kan doen ontstaan.

## RISICO'S VERBONDEN AAN DE SECTOR WAARIN WOONCOOP ACTIEF IS

### Vastgoed- en huurmarkt

Een eventuele stijging van de marktrente verhoogt de financiële kosten van wooncoop. Omgekeerd kan een dalende marktrente ertoe leiden dat de rentevoet die wooncoop aan haar leninggevers betaalt hoger uitvalt dan de marktrente. Bij het schrijven van deze informatienota heeft de ECB de rente recent verhoogd en liggen verdere verhogingen binnen de verwachtingen, wat de financieringskosten van wooncoop kan doen stijgen.

Eventueel stagnerende of dalende markthuurprijzen kunnen de huurinkomsten van wooncoop negatief beïnvloeden. De huurindexatie is gekoppeld aan de gezondheidsindex; een trager stijgende index leidt tot minder huurinkomsten dan verwacht. Een dalende vastgoedmarktwaarde vermindert bovendien de tegenwaarde van het vastgoed als onderpand, wat de bancaire financieringsmogelijkheden van wooncoop kan beperken.

### Regelgeving, concurrentie en conjunctuur

Wijzigingen in regelgeving kunnen een risico vormen voor de belegger: strengere stedenbouwkundige normen of energievereisten kunnen investeringskosten doen stijgen, en de vennootschaps- of vastgoedfiscaliteit kan ongunstig wijzigen.

Wooncoop heeft concurrenten in de collectieve en coöperatieve woonmarkt en verwacht dat er de komende jaren meer woningcoöperaties bijkomen.

Bij het schrijven van deze informatienota zorgen aanhoudende geopolitieke spanningen en conflicten — waaronder de oorlog in Oekraïne en de situatie in het Midden-Oosten — voor onzekerheid op o.a. de energiemarkten, met mogelijke gevolgen voor o.a. de kosten van bouwmaterialen, de algemene inflatie en de marktrente. De reikwijdte en duur van deze spanningen zijn moeilijk in te schatten en verhogen het risico voor de belegger.

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

## A. IDENTITEIT VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

1° maatschappelijke zetel, rechtsvorm, ondernemingsnummer of gelijkwaardig nummer, land van herkomst, en, in voorkomend geval, webadres van de uitgevende instelling;

De uitgevende instelling van de beleggingsinstrumenten is de coöperatieve vennootschap wooncoop cv (hierna ook aangeduid als wooncoop) met maatschappelijke zetel te Land Van Waaslaan 130, 9040 Gent, ondernemingsnummer 0681.921.282 en webadres www.wooncoop.be.

2° beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;

Wooncoop is eigenaar van woningen. Ze verhuurt deze woningen aan haar coöperanten. Dit behelst hoofdzakelijk de volgende activiteiten:

- wooncoop verwerft onroerende goederen via aankoop, erfpacht of andere wijze.
- wooncoop realiseert woningen via nieuwbouw en renovatie op haar terreinen.
- wooncoop verzamelt de nodige financiering via leningen bij kredietinstellingen, en via de uitgifte van aandelen en leningen bij bewoners en andere beleggers.
- wooncoop verhuurt haar woningen, en een beperkt aantal kantoor- en handelsruimten aan haar coöperanten.

3° voor zover die informatie bekend is bij de uitgevende instelling of de aanbieder, identiteit van de personen die meer dan 5 % van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;

Er zijn geen personen die meer dan 5% van het kapitaal van wooncoop bezitten.

4° in verband met de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/ of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee laatste boekjaren en het lopend boekjaar:

- de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld;

- het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; of een passende negatieve verklaring;

Er zijn geen transacties van wezenlijk belang met de sub 3° bedoelde personen of met andere verbonden partijen.

5° identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur;

Leden van de raad van bestuur: Anita Cautaers, Seppe De Blust, Gert De Mesure, Bram Leroux, Ingrid Larik, Kurt Lambrechts, Ilse Mertens, Jona Michiels, Lukas Vanelderen, Tijl Vanmeirhaeghe.

Leden van het orgaan belast met het dagelijks bestuur: Joris De Kelver, Bram Leroux, Lukas Vanelderen

6° met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;

De volgende bruto bezoldigingen werden voor het boekjaar 2025 uitgekeerd: aan Lukas Vanelderen € 70.469,75, aan Bram Leroux € 70.469,75, aan Joris De Kelver € 83.404,00. Deze bezoldigingen werden uitgekeerd voor hun bijdrage aan het management en de werking van wooncoop.

7° voor de sub 4° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;

Voor de sub 4° bedoelde personen zijn er geen veroordelingen als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen.

8° beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring;

Er zijn geen belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen.

9° in voorkomend geval, identiteit van de commissaris.

Moore Audit BV

## B. FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

1° Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren opgenomen als bijlage (zie infra) niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van 11 juli 2018, de volgende vermelding : "De jaarrekening[en] betreffende boekjaar [...] (zie bijlage) [is/zijn] niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.";

De jaarrekeningen betreffende boekjaren 2023, 2024 en 2025 zijn opgenomen, samen met de betreffende verslagen van de commissaris.

2° verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;

Het werkkapitaal van wooncoop volstaat om aan de behoeften van de volgende 12 maanden te voldoen.

3° overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;

Het eigen vermogen en de schuldenlast per 30/05/2025 bedraagt:

| Eigen vermogen (miljoen €) | | Schulden (miljoen €) | |
|---|---|---|---|
| inbreng | 29,9 | achtergestelde leningen | 13,5 |
| reserves | 0,0 | leningen met zekerheden | 15,5 |
| overgedragen resultaat | -€1,5 | overige leningen | 2,1 |
| | | overige schulden | 0,0 |
| Totaal | 28,4 | Totaal | 31,1 |

4° beschrijving van elke wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.

Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar.

### C. UITSLUITEND WANNEER DE AANBIEDER EN DE UITGEVENDE INSTELLING VERSCHILLENDE PERSONEN ZIJN: IDENTITEIT VAN DE AANBIEDER

Niet van toepassing.

### D. UITSLUITEND WANNEER DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN EEN ONDERLIGGEND ACTIEF HEBBEN: BESCHRIJVING VAN HET ONDERLIGGENDE ACTIEF

Niet van toepassing.

## DEEL III - INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

### A. BESCHRIJVING VAN DE AANBIEDING

1° maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht;

Het maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht bedraagt € 2.000.000. Indien dit maximumbedrag wordt overschreden, wordt de aanbieding stopgezet. In geval van overinschrijving worden geen leningen meer uitgeschreven en worden de betrokken intekenaars terugbetaald.

2° voorwaarden van de aanbieding; in voorkomend geval, minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht; in voorkomend geval, minimum- en/of maximumbedrag van de inschrijving per belegger;

Het minimumbedrag per belegger bedraagt € 5.000. Het bedrag van de inschrijving per belegger dient minder te zijn dan € 100.000.

3° totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten;

De totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten bedraagt € 2.000.000.

4° tijdschema van de aanbieding: aanvangs- en slotdatum van de aanbieding, uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten;

De startdatum van de aanbieding is 19/06/2026. De slotdatum van de aanbieding is 31/10/2026. Wooncoop behoudt zich het recht voor om deze aanbieding vervroegd af te sluiten, o.a. omwille van gevolgen van de sterk wijzigende omstandigheden op de vastgoed- en financiële markten.

5° kosten ten laste van de belegger.

Er zijn geen kosten ten laste van de belegger.

### B. REDENEN VOOR DE AANBIEDING

1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen;

De opgehaalde bedragen worden in de eerste plaats aangewend om de hierboven beschreven activiteiten van wooncoop te financieren. Dit omvat voornamelijk investeringen door wooncoop in vastgoed en daarnaast uitgaven aan werkingskosten.

Verder worden de opgehaalde bedragen aangewend ter vervanging van uittredende coöperanten en aflopende leningen bij beleggers.

Wooncoop bouwt haar vastgoedportefeuille uit over een periode van ongeveer twintig jaar en zal steeds een uitstroom van coöperanten en leninggevers kennen. Dit impliceert dat wooncoop een voortdurende instroom van investeringen nodig heeft.

2° details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbieding tot doel heeft te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbieding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project;

Wooncoop financiert de benodigde middelen via een combinatie van leningen met hypotheek of hypothecaire volmacht, achtergestelde leningen bij beleggers en de uitgifte van aandelen. Het bedrag van de aanbieding is op zich niet toereikend voor de verwezenlijking van het project. De volgende jaren zal wooncoop telkens nieuwe aanbiedingen organiseren van financiële producten.

3° in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project.

De financieringsbronnen zijn vermeld onder 2° hierboven.

## DEEL IV - INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

### A. KENMERKEN VAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

1° aard en categorie van de beleggingsinstrumenten;

Het beleggingsinstrument is een belegging via een achtergestelde leningen door een gestandaardiseerde leningsovereenkomst.

Investeerdersrollen

Aan elk lening wordt één zogenaamde investeerdersrol toegekend. De mogelijke rollen zijn bewoner, achterban en investeerder. De houder heeft keuze tussen verschillende investeerdersrollen al naargelang de relatie van de houder met wooncoop. De belegger kan de rolkeuze wijzigen tenzij de rolkeuze gepaard gaat met beperkingen en/of overeenkomsten tussen wooncoop en de belegger de rolkeuze beperken.

Bewoner: Een belegger die woont bij wooncoop of geregistreerd is als toekomstig bewoner van een wooncoop-woning kan voor zijn investering de rol bewoner kiezen waardoor de investering meetelt bij het bepalen van de (toekomstige) maandlast van de bewoner aan wooncoop. Deze rol vervalt wanneer men niet meer woont bij wooncoop. De maandlastberekening is een bevoegdheid van het bestuur.

Achterban: Elke belegger kan voor zijn lening de rol achterban kiezen en daarbij een (toekomstige) bewoner selecteren. De lening vermindert dan de investeringsverplichting van die bewoner bij wooncoop. Dit heeft enkel effect indien de resterende looptijd van de lening op het moment van de rolkeuze minstens vier jaar bedraagt.

Investeerder: De standaardrol is investeerder; zij geldt tenzij de belegger een andere rol kiest. Indien de belegger bij deze rolkeuze een woonproject van wooncoop selecteert zal wooncoop de ter beschikking gestelde middelen bij voorkeur aanwenden ter financiering van het geselecteerde project.

In geen geval is er een rechtstreeks verband tussen de belegging en enig woonproject van wooncoop. Elke belegging in aandelen of leningen van wooncoop is een belegging in de vennootschap wooncoop in haar geheel.

Wijze van intekenen

Een belegger kan intekenen op een achtergestelde lening via een leningsovereenkomst die online kan worden verkregen en ingevuld via wooncoop.be. Na ondertekening wordt het ingetekende bedrag overgeschreven op de daartoe bestemde bankrekening van wooncoop, vergezeld van de daartoe bestemde gestructureerde mededeling.

### 2° munt, benaming en, in voorkomend geval, nominale waarde;

Euro, gestandaardiseerde leningsovereenkomst, waarvan de nominale waarde gelijk is aan het bedrag waarvoor de belegger (kredietgever) heeft ingeschreven.

### 3° vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten;

Looptijd: De belegger kiest bij het intekenen een looptijd; de beschikbare looptijden en de bijhorende intrestvoeten zijn vermeld onder 6° hieronder.

Terugbetalingsmodaliteiten: De hoofdsom wordt terugbetaald op het einde van de looptijd van de lening.

Vervroegde terugbetaling: Enkel in geval van overmacht mag de Ontlener het volledige bedrag van de Lening of een deel ervan vervroegd terugbetalen. De Ontlener zal daarbij geen kosten aanrekenen aan de Leninggever.

Vervroegde opeisbaarheid: De lening is niet vervroegd opeisbaar tenzij in de volgende gevallen:

- De betaling van de intresten blijft meer dan 20 dagen uit. In dat geval kan de leninggever de terugbetaling eisen per aangetekend schrijven.
- Indien de leninggever zich ertoe verbindt het terugbetaalde bedrag onmiddellijk en volledig aan te wenden om in te tekenen op aandelen van wooncoop, is wooncoop verplicht de lening vervroegd terug te betalen.

4° rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie;

De vorderingsrechten van de belegger ingevolge de leningsovereenkomst zijn achtergesteld zowel ten aanzien van al de bestaande als van alle toekomstige schulden van wooncoop.

De achterstelling geldt enkel voor de hoofdsom en geldt niet voor de interesten. Ingevolge de achterstelling zal de belegger in de hypothese van samenloop voor het einde van de duurtijd van de leningsovereenkomst, op gelijke voet behandeld worden met alle andere achtergestelde schuldeisers ongeacht of dergelijke leningen vóór of na het sluiten van de leningovereenkomst tussen de kredietgever en de kredietnemer zijn ontstaan. De leninggever moet er rekening mee houden dat wooncoop tijdens haar groei steeds meer achtergestelde (en niet-achtergestelde) schulden zal aangaan.

5° eventuele beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten;

De rechten en verplichtingen van een partij onder de leningsovereenkomst kunnen niet, geheel of gedeeltelijk, worden overgedragen aan derde partijen.

6° in voorkomend geval, jaarlijkse rentevoet en, in voorkomend geval, wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is;

De intrestvoet is vast en afhankelijk van de gekozen looptijd:

| Looptijd (jaar) | Bruto-jaarintrest |
|---|---|
| 3 | 2,75% |
| 5 | 3,00% |
| 7 | 3,25% |
| 10 | 3,50% |

7° in voorkomend geval, dividendbeleid;

Niet van toepassing.

8° datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd;

De rente wordt jaarlijks uitgekeerd bij de verjaardag van de lening of, indien de terugbetaling van de lening niet samenvalt met de verjaardag van de lening, bij de terugbetaling.

9° in voorkomend geval, verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code.

Niet van toepassing.

## B. UITSLUITEND IN HET GEVAL WAARIN DOOR EEN DERDE EEN GARANTIE WORDT TOEGEKEND IN VERBAND MET DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN: BESCHRIJVING VAN DE GARANT EN VAN DE GARANTIE.

Niet van toepassing.

### C. IN VOORKOMEND GEVAL, BIJKOMENDE INFORMATIE VOORGELEGD DOOR DE MARKT WAAR DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN TOEGELATEN ZIJN.

Niet van toepassing.

## DEEL V - ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGGERS WORDT GERICHT

www.wooncoop.be en in het bijzonder www.wooncoop.be/gids/investeerders

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

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

Naam : **Wooncoop**
Rechtsvorm : Coöperatieve vennootschap
Adres : Land Van Waaslaan Nr : 130 Bus :
Postnummer : 9040 Gemeente : Sint-Amandsberg
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent
Internetadres :
E-mailadres :

Ondernemingsnummer 0681.921.282

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt 29-06-2023

---

Deze neerlegging betreft :

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 01-06-2024

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2023 tot 31-12-2023

het vorige boekjaar van de jaarrekening van 01-01-2022 tot 31-12-2022

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

**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

**Pattyn Charlotte Hilda**
Land Van Waaslaan 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2020-05-16 Einde van het mandaat : 2026-06-06 Bestuurder

**Luyts Hilde**
Land Van Waaslaan 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2021-05-29 Einde van het mandaat : 2023-10-16 Bestuurder

**Lootens Karel**
Land Van Waaslaan 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2019-05-25 Einde van het mandaat : 2023-12-04 Bestuurder

**Baets Laura**
Land Van Waaslaan 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2019-05-25 Einde van het mandaat : 2023-05-06 Bestuurder

**Miermans Luc**
Land Van Waaslaan 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2019-05-25 Einde van het mandaat : 2025-06-07 Bestuurder

**Vanelderen Lukas**
Reinaertstraat 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2019-05-25 Einde van het mandaat : 2025-06-07 Bestuurder

**Gestels Peter**
Land Van Waaslaan 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2019-05-25 Einde van het mandaat : 2025-06-07 Bestuurder

**MOORE AUDIT BV (B00212)**
0453925059
Esplandee 1 bus 96
1020 Laken
BELGIË
Begin van het mandaat : 2021-05-29 Einde van het mandaat : 2024-06-01 Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

VANDENABEELE Liesbet (A02306)

Kortrijkstraat 145
8560 Wevelgem
BELGIË

## 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) |
|---|---|---|
| | | |

# JAARREKENING

## BALANS NA WINSTVERDELING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **ACTIVA** | | | | |
| **OPRICHTINGSKOSTEN** | | 20 | | |
| **VASTE ACTIVA** | | 21/28 | **35.886.027** | **21.541.230** |
| **Immateriële vaste activa** | 6.1.1 | 21 | | |
| **Materiële vaste activa** | 6.1.2 | 22/27 | **35.866.652** | **21.523.730** |
| Terreinen en gebouwen | | 22 | 12.507.214 | 11.304.585 |
| Installaties, machines en uitrusting | | 23 | 13.747 | 3.043 |
| Meubilair en rollend materieel | | 24 | 1.821 | 0 |
| Leasing en soortgelijke rechten | | 25 | | |
| Overige materiële vaste activa | | 26 | | |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen | | 27 | 23.343.870 | 10.216.103 |
| **Financiële vaste activa** | 6.1.3 | 28 | **19.375** | **17.500** |
| **VLOTTENDE ACTIVA** | | 29/58 | **2.650.784** | **4.152.497** |
| **Vorderingen op meer dan één jaar** | | 29 | | |
| Handelsvorderingen | | 290 | | |
| Overige vorderingen | | 291 | | |
| **Voorraden en bestellingen in uitvoering** | | 3 | | |
| Voorraden | | 30/36 | | |
| Bestellingen in uitvoering | | 37 | | |
| **Vorderingen op ten hoogste één jaar** | | 40/41 | **61.171** | **21.138** |
| Handelsvorderingen | | 40 | 70 | 1.650 |
| Overige vorderingen | | 41 | 61.101 | 19.488 |
| **Geldbeleggingen** | | 50/53 | | |
| **Liquide middelen** | | 54/58 | **2.576.504** | **4.125.622** |
| **Overlopende rekeningen** | | 490/1 | **13.109** | **5.737** |
| **TOTAAL VAN DE ACTIVA** | | 20/58 | **38.536.811** | **25.693.727** |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **PASSIVA** | | | | |
| **EIGEN VERMOGEN** | | 10/15 | **16.995.289** | **12.750.308** |
| **Inbreng** | | 10/11 | **17.781.943** | **13.123.740** |
| Beschikbaar | | 110 | 17.781.943 | 13.123.740 |
| Onbeschikbaar | | 111 | | |
| **Herwaarderingsmeerwaarden** | | 12 | | |
| **Reserves** | | 13 | **939** | **939** |
| Onbeschikbare reserves | | 130/1 | 0 | 939 |
| Statutair onbeschikbare reserves | | 1311 | 0 | 939 |
| Inkoop eigen aandelen | | 1312 | | |
| Financiële steunverlening | | 1313 | | |
| Overige | | 1319 | | |
| Belastingvrije reserves | | 132 | | |
| Beschikbare reserves | | 133 | 939 | 0 |
| **Overgedragen winst (verlies)** | (+)/(-) | 14 | **-787.593** | **-374.371** |
| **Kapitaalsubsidies** | | 15 | | |
| **Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief** | | 19 | | |
| **VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN** | | 16 | | |
| **Voorzieningen voor risico's en kosten** | | 160/5 | | |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen | | 160 | | |
| Belastingen | | 161 | | |
| Grote herstellings- en onderhoudswerken | | 162 | | |
| Milieuverplichtingen | | 163 | | |
| Overige risico's en kosten | | 164/5 | | |
| **Uitgestelde belastingen** | | 168 | | |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **SCHULDEN** | | 17/49 | **21.541.522** | **12.943.419** |
| **Schulden op meer dan één jaar** | 6.3 | 17 | **20.349.301** | **11.680.575** |
| Financiële schulden | | 170/4 | 18.475.301 | 10.866.575 |
| Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden | | 172/3 | 7.889.301 | 4.119.575 |
| Overige leningen | | 174/0 | 10.586.000 | 6.747.000 |
| Handelsschulden | | 175 | | |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 176 | | |
| Overige schulden | | 178/9 | 1.874.000 | 814.000 |
| **Schulden op ten hoogste één jaar** | 6.3 | 42/48 | **1.029.445** | **1.207.189** |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | | 42 | 925.070 | 980.395 |
| Financiële schulden | | 43 | | |
| Kredietinstellingen | | 430/8 | | |
| Overige leningen | | 439 | | |
| Handelsschulden | | 44 | 62.357 | 212.800 |
| Leveranciers | | 440/4 | 62.357 | 212.800 |
| Te betalen wissels | | 441 | | |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 46 | | |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | | 45 | 35.205 | 6.568 |
| Belastingen | | 450/3 | 35.205 | 6.568 |
| Bezoldigingen en sociale lasten | | 454/9 | | |
| Overige schulden | | 47/48 | 6.813 | 7.426 |
| **Overlopende rekeningen** | | 492/3 | **162.776** | **55.655** |
| **TOTAAL VAN DE PASSIVA** | | 10/49 | **38.536.811** | **25.693.727** |

## RESULTATENREKENING

| | | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten** | | | | | |
| Brutomarge | (+)/(-) | | 9900 | -19.398 | 73.100 |
| Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | | | 76A | | |
| 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 | 176.712 | 131.669 |
| 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 | 44.710 | 21.914 |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten | (-) | | 649 | | |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | | | 66A | | |
| **Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)** | (+)/(-) | | 9901 | **-240.820** | **-80.482** |
| **Financiële opbrengsten** | | 6.4 | 75/76B | **13.143** | **2.229** |
| Recurrente financiële opbrengsten | | | 75 | 13.143 | 2.229 |
| Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies | | | 753 | | |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten | | | 76B | | |
| **Financiële kosten** | | 6.4 | 65/66B | **185.545** | **143.140** |
| Recurrente financiële kosten | | | 65 | 185.545 | 139.565 |
| Niet-recurrente financiële kosten | | | 66B | 0 | 3.575 |
| **Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting** | (+)/(-) | | 9903 | **-413.222** | **-221.393** |
| **Onttrekking aan de uitgestelde belastingen** | | | 780 | | |
| **Overboeking naar de uitgestelde belastingen** | | | 680 | | |
| **Belastingen op het resultaat** | (+)/(-) | | 67/77 | **0** | **251** |
| **Winst (Verlies) van het boekjaar** | (+)/(-) | | 9904 | **-413.222** | **-221.644** |
| **Onttrekking aan de belastingvrije reserves** | | | 789 | | |
| **Overboeking naar de belastingvrije reserves** | | | 689 | | |
| **Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar** | (+)/(-) | | 9905 | **-413.222** | **-221.644** |

## RESULTAATVERWERKING

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **Te bestemmen winst (verlies)** | (+)/(-) | 9906 | **-787.593** | **-374.371** |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | (+)/(-) | (9905) | -413.222 | -221.644 |
| Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar | (+)/(-) | 14P | -374.371 | -152.727 |
| **Onttrekking aan het eigen vermogen** | | 791/2 | | |
| **Toevoeging aan het eigen vermogen** | | 691/2 | | |
| aan de inbreng | | 691 | | |
| aan de wettelijke reserve | | 6920 | | |
| aan de overige reserves | | 6921 | | |
| **Over te dragen winst (verlies)** | (+)/(-) | (14) | **-787.593** | **-374.371** |
| **Tussenkomst van de vennoten in het verlies** | | 794 | | |
| **Uit te keren winst** | | 694/7 | | |
| Vergoeding van de inbreng | | 694 | | |
| Bestuurders of zaakvoerders | | 695 | | |
| Werknemers | | 696 | | |
| Andere rechthebbenden | | 697 | | |

## TOELICHTING

## STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **MATERIËLE VASTE ACTIVA** | | | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8199P | **XXXXXXXXXX** | **21.861.346** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | | 8169 | 14.519.634 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8179 | 0 | |
| Overboekingen van een post naar een andere | (+)/(-) | 8189 | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8199 | **36.380.980** | |
| **Meerwaarden per einde van het boekjaar** | | 8259P | **XXXXXXXXXX** | |
| **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 | **XXXXXXXXXX** | **337.616** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Geboekt | | 8279 | 176.712 | |
| 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 | **514.328** | |
| **NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR** | | (22/27) | **35.866.652** | |

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **FINANCIËLE VASTE ACTIVA** | | | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8395P | **XXXXXXXXX** | **17.500** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Aanschaffingen | | 8365 | 1.875 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8375 | | |
| Overboekingen van een post naar een andere | (+)/(-) | 8385 | | |
| Andere mutaties | (+)/(-) | 8386 | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8395 | **19.375** | |
| **Meerwaarden per einde van het boekjaar** | | 8455P | **XXXXXXXXX** | **0** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Geboekt | | 8415 | | |
| Verworven van derden | | 8425 | | |
| Afgeboekt | | 8435 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) | 8445 | | |
| **Meerwaarden per einde van het boekjaar** | | 8455 | **0** | |
| **Waardeverminderingen per einde van het boekjaar** | | 8525P | **XXXXXXXXX** | **0** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Geboekt | | 8475 | | |
| Teruggenomen | | 8485 | | |
| Verworven van derden | | 8495 | | |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8505 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) | 8515 | | |
| **Waardeverminderingen per einde van het boekjaar** | | 8525 | **0** | |
| **Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar** | | 8555P | **XXXXXXXXX** | **0** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | (+)/(-) | 8545 | | |
| **Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar** | | 8555 | **0** | |
| **NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR** | | (28) | **19.375** | |

## STAAT VAN DE SCHULDEN

| | Codes | Boekjaar |
|---|---|---|
| **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) | **925.070** |
| **Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar** | 8912 | **3.116.823** |
| **Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar** | 8913 | **17.232.478** |
| **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 | 0 |
| Overige leningen | 902 | 0 |
| 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 | |

## RESULTATEN

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|
| **PERSONEEL** | | | |
| **Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister** | | | |
| Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten | 9087 | 0 | 0 |
| **OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN** | | | |
| **Niet-recurrente opbrengsten** | 76 | | |
| Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | (76A) | | |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten | (76B) | | |
| **Niet-recurrente kosten** | 66 | **0** | **3.575** |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | (66A) | | |
| Niet-recurrente financiële kosten | (66B) | 0 | 3.575 |
| **FINANCIËLE RESULTATEN** | | | |
| **Geactiveerde interesten** | 6502 | | |

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

| | Codes | Boekjaar |
|---|---|---|
| **DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN** | 9149 | |
| **Waarvan** | | |
| Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop | 9150 | |
| **ZAKELIJKE ZEKERHEDEN** | | |
| **Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap** | | |
| Hypotheken | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91611 | 22.030.859 |
| Bedrag van de inschrijving | 91621 | 4.533.628 |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen | 91631 | 7.990.555 |
| Pand op het handelsfonds | | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt | 91711 | |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan | 91721 | |
| Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91811 | 75.000 |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91821 | 6.608.125 |
| Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa | | |
| Bedrag van de betrokken activa | 91911 | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91921 | |
| Voorrecht van de verkoper | | |
| Boekwaarde van het verkochte goed | 92011 | |
| Bedrag van de niet-betaalde prijs | 92021 | |

| | Codes | Boekjaar |
|---|---|---|
| **Zakelijke zekerheden die door de venootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden** | | |
| Hypotheken | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91612 | |
| Bedrag van de inschrijving | 91622 | |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen | 91632 | |
| Pand op het handelsfonds | | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt | 91712 | |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan | 91722 | |
| Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91812 | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91822 | |
| Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa | | |
| Bedrag van de betrokken activa | 91912 | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91922 | |
| Voorrecht van de verkoper | | |
| Boekwaarde van het verkochte goed | 92012 | |
| Bedrag van de niet-betaalde prijs | 92022 | |

| | Boekjaar |
|---|---|
| **BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN** | |

**REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN**

**Beknopte beschrijving**

**Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken**

| Codes | Boekjaar |
|---|---|
| 9220 | |

**PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN**

**Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk**

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

| Boekjaar |
|---|
| |

**AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

**Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap**

| Boekjaar |
|---|
| |

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden becijferd)**

| | |
|---|---|
| Aankoopverplichting - aanneming project Wasserij in Antwerpen | 4.600.000 |
| Aankoopverplichting - aanneming project Patershof in Sint-Niklaas | 2.500.000 |
| Aankoopverplichting - aanneming project Bellefleur in Gent | 2.300.000 |

## 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.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels:
Niet van toepassing

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord:
Niet van toepassing

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:
N

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.

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden:
Niet van toepassing

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico’s, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir:
Niet van toepassing

II. Bijzondere regels

Herstructureringskosten:
De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar.
Materiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.
Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

Oprichtingskosten:
L - NG 20,00% - 20,00%

Gebouwen:
L - NG 2,50% - 6,66% 2,50% - 6,66%

Computerinstallaties:
L - NG 33,33% - 33,33% 33,33% - 33,33%

Meubilair:
L - NG 20,00% - 20,00% 20,00% - 20,00%

Financiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.
Voorraden:
Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de volgende methodes ofwel tegen de lagere marktwaarde.

- Grondstoffen- en hulpstoffen (Niet van toepassing)

- Goederen in bewerking - gereed product (Niet van toepassing)

- Handelsgoederen (Niet van toepassing)

- Onroerende goederen bestemd voor verkoop (Niet van toepassing)

Schulden:
De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.
Vreemde valuta:
De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op de volgende grondslagen:
Niet van toepassing

Andere:
De raad van bestuur verstrekt in toepassing van artikel 3:6, §1, 6° WVV. hiernavolgende verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels uitgaande van continuïteit (going concern) : Uit de balans per 31 december 2023 blijkt een overgedragen verlies van (min) -787.593,22 EUR.  Het boekjaar 2023 sluit af met een verlies van -413.222,22 EUR. De jaarrekening per 31 december 2023 werd opgemaakt in de veronderstelling van continuïteit. Er zijn geen liquiditeitsproblemen. Een kasplanning werd opgesteld en daaruit blijkt dat verwacht mag worden dat alle schulden voor het komende jaar gedragen kunnen worden. Bovendien houdt het business model van de coöperatieve vennootschap Wooncoop rekening met een boekhoudkundig verlies dat over een langere periode zal aanhouden. De verwachting is dat dit op relatief korte termijn gecompenseerd zal worden door latente meerwaarde op het vastgoed. Boekhoudkundig worden gebouwen immers afgeschreven op veertig jaar en inrichting op vijftien jaar (dit is zeker niet ongebruikelijk kort), terwijl verwacht wordt dat de reële waarde van het vastgoed minder snel zal dalen en -afhankelijk van de omstandigheden- zelfs kan stijgen.Het business model van wooncoop is opgezet met de ambitie dat de latente meerwaarde de boekhoudkundige verliezen op termijn compenseert en vervolgens toelaat dat het aandeel in waarde gaat stijgen. (Hierop is geen garantie. Of en in welke mate dit lukt zal afhangen van de mate waarin wooncoop haar business plan kan uitvoeren en van de omstandigheden.)Mede hierdoor is de continuïteit van de vennootschap voldoende gewaarborgd tenminste tot aan de komende jaarvergadering.

## ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

De raad van bestuur verstrekt in toepassing van artikel 3:6, §1, 6° WVV hiernavolgende verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels uitgaande van continuïteit (going concern):
Uit de balans per 31 december 2023 blijkt een overgedragen verlies van -787.593,22 EUR.  Het boekjaar 2023 sluit af met een verlies van -413.222,22 EUR. De jaarrekening per 31 december 2023 werd opgemaakt in de veronderstelling van continuïteit. Er zijn geen liquiditeitsproblemen. Een kasplanning werd opgesteld en daaruit blijkt dat verwacht mag worden dat alle schulden voor het komende jaar gedragen kunnen worden. Bovendien houdt het business model van de coöperatieve vennootschap Wooncoop rekening met een boekhoudkundig verlies dat over een langere periode zal aanhouden. De verwachting is dat dit op relatief korte termijn gecompenseerd zal worden door latente meerwaarde op het vastgoed. Boekhoudkundig worden gebouwen immers afgeschreven op veertig jaar en inrichting op vijftien jaar (dit is zeker niet ongebruikelijk kort), terwijl verwacht wordt dat de reële waarde van het vastgoed minder snel zal dalen en, afhankelijk van de omstandigheden, zelfs kan stijgen. Het business model van de coöperatieve vennnootschap Wooncoop is opgezet met de ambitie dat de latente meerwaarde de boekhoudkundige verliezen op termijn compenseert en vervolgens toelaat dat het aandeel in waarde gaat stijgen. Hierop is geen garantie. Of en in welke mate dit lukt zal afhangen van de mate waarin de coöperatieve vennootschap Wooncoop haar business plan kan uitvoeren en van de omstandigheden. Mede hierdoor is de continuïteit van de vennootschap voldoende gewaarborgd tenminste tot aan de komende jaarvergadering.

Het bedrag van de audit fee bedraagt 5.950,00 EUR

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

**VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN**

DocuSign Envelope ID: 9D4B18BF-CA7A-4FFE-BAB5-637F80381A68

MOORE

**Moore Audit**

Autobaan 22 bus 0202
B-8210 Brugge (Loppem)

T +32 50 67 18 32

www.moore.be

Aan de algemene vergadering
der aandeelhouders van
Wooncoop CV
Land van Waaslaan 130
9040 Gent (Sint-Amandsberg)

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN **WOONCOOP CV** OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Wooncoop CV (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 29 mei 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Wooncoop CV uitgevoerd gedurende drie opeenvolgende boekjaren.

## Verslag over de jaarrekening

### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 38.536.811 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 413.222.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2023, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

DocuSign Envelope ID: 9D4B18BF-CA7A-4FFE-BAB5-637F80381A68



## Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de Internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

## Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

DocuSign Envelope ID: 9D4B18BF-CA7A-4FFE-BAB5-637F80381A68



Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

*

* *

## Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd en voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### Vermelding betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

### Andere vermeldingen

- De vennootschap gebruikt geen orderekeningen. Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans, wordt gesteund op de bevestiging van de bedrijfsleiding en derden terzake. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

DocuSign Envelope ID: 9D4B18BF-CA7A-4FFE-BAB5-637F80381A68



- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Brugge, 16 mei 2024.

Moore Audit BV,

Commissaris,

vertegenwoordigd door:

*Liesbet Vandenabeele*

Liesbet Vandenabeele,

Bedrijfsrevisor.

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

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

Naam : **Wooncoop**
Rechtsvorm : Coöperatieve vennootschap
Adres : Land Van Waaslaan Nr : 130 Bus :
Postnummer : 9040 Gemeente : Sint-Amandsberg
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent
Internetadres :
E-mailadres :

Ondernemingsnummer 0681.921.282

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt 29-06-2023

---

Deze neerlegging betreft :

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 25-04-2026

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2025 tot 31-12-2025

het vorige boekjaar van de jaarrekening van 01-01-2024 tot 31-12-2024

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 6.4, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

**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

**Cautaers Annita**
François Delcoignestraat 55
1081 Koekelberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-06-01 Bestuurder

**Leroux Bram**
Scheldestraat 63
2000 Antwerpen
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-06-01 Bestuurder

**De Mesure Gert**
Olmendreef 13
8300 Knokke-Heist
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-06-01 Bestuurder

**Mertens Ilse**
Keldermansvest 72
2800 Mechelen
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-06-01 Bestuurder

**Larik Ingrid**
Pauwenlaan 30 b2
2660 Hoboken (Antwerpen)
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-06-01 Bestuurder

**Michiels Jona**
Graaf van Hoornesstraat 34
2000 Antwerpen
BELGIË
Begin van het mandaat : 2025-04-26 Einde van het mandaat : 2030-06-01 Bestuurder

**Lambrechts Kurt**
Redingenstraat 69
3000 Leuven
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-06-01 Bestuurder

**Vanelderen Lukas**
Land Van Waaslaan 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2025-04-26 Einde van het mandaat : 2029-06-02 Bestuurder

**De Blust Seppe**
Ferdinend Coosemansstraat 166
2600 Berchem (Antwerpen)
BELGIË
Begin van het mandaat : 2025-04-26 Einde van het mandaat : 2030-06-01 Bestuurder

**Vanmeirhaeghe Tijl**
Gentweg b 6
9890 Gavere
BELGIË
Begin van het mandaat : 2025-04-26 Einde van het mandaat : 2030-06-01 Bestuurder

**MOORE AUDIT BV (B00212)**
0453925059
Esplanade 1 bus 96
1020 Laken
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2027-06-05 Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

VANDENABEELE Liesbet (A02306)

Autobaan 22 02.02
8210 Zedelgem
BELGIË

## 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) |
|---|---|---|
| | | |

# JAARREKENING

## BALANS NA WINSTVERDELING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **ACTIVA** | | | | |
| **OPRICHTINGSKOSTEN** | | 20 | | |
| **VASTE ACTIVA** | | 21/28 | **49.840.318** | **44.549.033** |
| **Immateriële vaste activa** | 6.1.1 | 21 | **74.831** | **56.697** |
| **Materiële vaste activa** | 6.1.2 | 22/27 | **49.722.161** | **44.472.960** |
| Terreinen en gebouwen | | 22 | 39.334.085 | 18.689.465 |
| Installaties, machines en uitrusting | | 23 | 7.080 | 8.171 |
| Meubilair en rollend materieel | | 24 | 5.569 | 1.437 |
| Leasing en soortgelijke rechten | | 25 | | |
| Overige materiële vaste activa | | 26 | | |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen | | 27 | 10.375.427 | 25.773.887 |
| **Financiële vaste activa** | 6.1.3 | 28 | **43.325** | **19.375** |
| **VLOTTENDE ACTIVA** | | 29/58 | **9.858.818** | **4.186.376** |
| **Vorderingen op meer dan één jaar** | | 29 | **175.284** | **43.623** |
| Handelsvorderingen | | 290 | | |
| Overige vorderingen | | 291 | 175.284 | 43.623 |
| **Voorraden en bestellingen in uitvoering** | | 3 | | |
| Voorraden | | 30/36 | | |
| Bestellingen in uitvoering | | 37 | | |
| **Vorderingen op ten hoogste één jaar** | | 40/41 | **73.464** | **78.292** |
| Handelsvorderingen | | 40 | 17.574 | 53.149 |
| Overige vorderingen | | 41 | 55.890 | 25.143 |
| **Geldbeleggingen** | | 50/53 | | |
| **Liquide middelen** | | 54/58 | **9.457.494** | **4.022.524** |
| **Overlopende rekeningen** | | 490/1 | **152.576** | **41.937** |
| **TOTAAL VAN DE ACTIVA** | | 20/58 | **59.699.136** | **48.735.408** |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **PASSIVA** | | | | |
| **EIGEN VERMOGEN** | | 10/15 | **26.167.153** | **19.694.406** |
| **Inbreng** | | 10/11 | **27.703.632** | **20.933.203** |
| Beschikbaar | | 110 | 27.703.632 | 20.933.203 |
| Onbeschikbaar | | 111 | | |
| **Herwaarderingsmeerwaarden** | | 12 | | |
| **Reserves** | | 13 | **939** | **939** |
| Onbeschikbare reserves | | 130/1 | | |
| Statutair onbeschikbare reserves | | 1311 | | |
| Inkoop eigen aandelen | | 1312 | | |
| Financiële steunverlening | | 1313 | | |
| Overige | | 1319 | | |
| Belastingvrije reserves | | 132 | | |
| Beschikbare reserves | | 133 | 939 | 939 |
| **Overgedragen winst (verlies)** | (+)/(-) | 14 | **-1.537.418** | **-1.239.735** |
| **Kapitaalsubsidies** | | 15 | | |
| **Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief** | | 19 | | |
| **VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN** | | 16 | | |
| **Voorzieningen voor risico's en kosten** | | 160/5 | | |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen | | 160 | | |
| Belastingen | | 161 | | |
| Grote herstellings- en onderhoudswerken | | 162 | | |
| Milieuverplichtingen | | 163 | | |
| Overige risico's en kosten | | 164/5 | | |
| **Uitgestelde belastingen** | | 168 | | |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **SCHULDEN** | | 17/49 | **33.531.983** | **29.041.002** |
| **Schulden op meer dan één jaar** | 6.3 | 17 | **29.275.030** | **25.528.395** |
| Financiële schulden | | 170/4 | 28.365.030 | 23.654.395 |
| Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden | | 172/3 | 14.109.530 | 11.963.395 |
| Overige leningen | | 174/0 | 14.255.500 | 11.691.000 |
| Handelsschulden | | 175 | | |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 176 | | |
| Overige schulden | | 178/9 | 910.000 | 1.874.000 |
| **Schulden op ten hoogste één jaar** | 6.3 | 42/48 | **3.916.021** | **3.325.525** |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | | 42 | 2.581.075 | 2.089.830 |
| Financiële schulden | | 43 | | |
| Kredietinstellingen | | 430/8 | | |
| Overige leningen | | 439 | | |
| Handelsschulden | | 44 | 176.344 | 1.156.258 |
| Leveranciers | | 440/4 | 176.344 | 1.156.258 |
| Te betalen wissels | | 441 | | |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 46 | | |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | | 45 | 80.268 | 72.624 |
| Belastingen | | 450/3 | 80.268 | 72.624 |
| Bezoldigingen en sociale lasten | | 454/9 | | |
| Overige schulden | | 47/48 | 1.078.335 | 6.813 |
| **Overlopende rekeningen** | | 492/3 | **340.931** | **187.083** |
| **TOTAAL VAN DE PASSIVA** | | 10/49 | **59.699.136** | **48.735.408** |

## RESULTATENREKENING

| | | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten** | | | | | |
| Brutomarge | (+)/(-) | | 9900 | 865.991 | 82.649 |
| Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | | | 76A | | |
| 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 | 475.044 | 231.086 |
| Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) | (+)/(-) | | 631/4 | 1.109 | 0 |
| Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) | (+)/(-) | | 635/8 | | |
| Andere bedrijfskosten | | | 640/8 | 205.659 | 61.562 |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten | (-) | | 649 | | |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | | | 66A | | |
| **Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)** | (+)/(-) | | 9901 | **184.179** | **-209.999** |
| **Financiële opbrengsten** | | 6.4 | 75/76B | **84.520** | **22.510** |
| Recurrente financiële opbrengsten | | | 75 | 84.520 | 22.510 |
| Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies | | | 753 | | |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten | | | 76B | | |
| **Financiële kosten** | | 6.4 | 65/66B | **566.382** | **264.904** |
| Recurrente financiële kosten | | | 65 | 566.382 | 264.904 |
| Niet-recurrente financiële kosten | | | 66B | | |
| **Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting** | (+)/(-) | | 9903 | **-297.683** | **-452.393** |
| **Onttrekking aan de uitgestelde belastingen** | | | 780 | | |
| **Overboeking naar de uitgestelde belastingen** | | | 680 | | |
| **Belastingen op het resultaat** | (+)/(-) | | 67/77 | **0** | **-251** |
| **Winst (Verlies) van het boekjaar** | (+)/(-) | | 9904 | **-297.683** | **-452.142** |
| **Onttrekking aan de belastingvrije reserves** | | | 789 | | |
| **Overboeking naar de belastingvrije reserves** | | | 689 | | |
| **Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar** | (+)/(-) | | 9905 | **-297.683** | **-452.142** |

## RESULTAATVERWERKING

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **Te bestemmen winst (verlies)** | (+)/(-) | 9906 | **-1.537.418** | **-1.239.735** |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | (+)/(-) | (9905) | -297.683 | -452.142 |
| Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar | (+)/(-) | 14P | -1.239.735 | -787.593 |
| **Onttrekking aan het eigen vermogen** | | 791/2 | | |
| **Toevoeging aan het eigen vermogen** | | 691/2 | | |
| aan de inbreng | | 691 | | |
| aan de wettelijke reserve | | 6920 | | |
| aan de overige reserves | | 6921 | | |
| **Over te dragen winst (verlies)** | (+)/(-) | (14) | **-1.537.418** | **-1.239.735** |
| **Tussenkomst van de vennoten in het verlies** | | 794 | | |
| **Uit te keren winst** | | 694/7 | | |
| Vergoeding van de inbreng | | 694 | | |
| Bestuurders of zaakvoerders | | 695 | | |
| Werknemers | | 696 | | |
| Andere rechthebbenden | | 697 | | |

## TOELICHTING

## STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **IMMATERIËLE VASTE ACTIVA** | | | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8059P | **XXXXXXXXXX** | **58.764** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | | 8029 | 32.307 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8039 | | |
| Overboekingen van een post naar een andere | (+)/(-) | 8049 | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8059 | **91.071** | |
| **Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar** | | 8129P | **XXXXXXXXXX** | **2.067** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Geboekt | | 8079 | 14.173 | |
| Teruggenomen | | 8089 | | |
| Verworven van derden | | 8099 | | |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8109 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) | 8119 | | |
| **Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar** | | 8129 | **16.240** | |
| **NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR** | | (21) | **74.831** | |

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **MATERIËLE VASTE ACTIVA** | | | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8199P | **XXXXXXXXX** | **45.216.307** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | | 8169 | 6.926.451 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8179 | 1.271.267 | |
| Overboekingen van een post naar een andere | (+)/(-) | 8189 | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8199 | **50.871.492** | |
| **Meerwaarden per einde van het boekjaar** | | 8259P | **XXXXXXXXX** | |
| **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 | **XXXXXXXXX** | **743.347** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Geboekt | | 8279 | 460.871 | |
| Teruggenomen | | 8289 | | |
| Verworven van derden | | 8299 | | |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8309 | 54.888 | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) | 8319 | | |
| **Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar** | | 8329 | **1.149.330** | |
| **NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR** | | (22/27) | **49.722.161** | |

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **FINANCIËLE VASTE ACTIVA** | | | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8395P | **XXXXXXXXX** | **19.375** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Aanschaffingen | | 8365 | 24.000 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8375 | 50 | |
| Overboekingen van een post naar een andere | (+)/(-) | 8385 | | |
| Andere mutaties | (+)/(-) | 8386 | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8395 | **43.325** | |
| **Meerwaarden per einde van het boekjaar** | | 8455P | **XXXXXXXXX** | |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Geboekt | | 8415 | | |
| Verworven van derden | | 8425 | | |
| Afgeboekt | | 8435 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) | 8445 | | |
| **Meerwaarden per einde van het boekjaar** | | 8455 | | |
| **Waardeverminderingen per einde van het boekjaar** | | 8525P | **XXXXXXXXX** | |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Geboekt | | 8475 | | |
| Teruggenomen | | 8485 | | |
| Verworven van derden | | 8495 | | |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8505 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) | 8515 | | |
| **Waardeverminderingen per einde van het boekjaar** | | 8525 | **0** | |
| **Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar** | | 8555P | **XXXXXXXXX** | |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | (+)/(-) | 8545 | | |
| **Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar** | | 8555 | | |
| **NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR** | | (28) | **43.325** | |

## STAAT VAN DE SCHULDEN

| | Codes | Boekjaar |
|---|---|---|
| **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) | **2.581.075** |
| **Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar** | 8912 | **10.008.569** |
| **Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar** | 8913 | **19.266.461** |
| **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 | 15.486.605 |
| Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden | 892 | 14.576.605 |
| Overige leningen | 902 | 910.000 |
| 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 | **15.486.605** |

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

| | Codes | Boekjaar |
|---|---|---|
| **DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN** | 9149 | |
| **Waarvan** | | |
| Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop | 9150 | |
| **ZAKELIJKE ZEKERHEDEN** | | |
| **Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap** | | |
| Hypotheken | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91611 | 28.126.738 |
| Bedrag van de inschrijving | 91621 | 5.586.128 |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen | 91631 | 18.691.055 |
| Pand op het handelsfonds | | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt | 91711 | 0 |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan | 91721 | 0 |
| Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91811 | 9.456.318 |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91821 | 15.139.125 |
| Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa | | |
| Bedrag van de betrokken activa | 91911 | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91921 | |
| Voorrecht van de verkoper | | |
| Boekwaarde van het verkochte goed | 92011 | |
| Bedrag van de niet-betaalde prijs | 92021 | |

| | Codes | Boekjaar |
|---|---|---|
| **Zakelijke zekerheden die door de venootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden** | | |
| Hypotheken | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91612 | |
| Bedrag van de inschrijving | 91622 | |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen | 91632 | |
| Pand op het handelsfonds | | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt | 91712 | |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan | 91722 | |
| Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91812 | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91822 | |
| Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa | | |
| Bedrag van de betrokken activa | 91912 | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91922 | |
| Voorrecht van de verkoper | | |
| Boekwaarde van het verkochte goed | 92012 | |
| Bedrag van de niet-betaalde prijs | 92022 | |

| | Boekjaar |
|---|---|
| **BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN** | |

**REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN**

**Beknopte beschrijving**

**Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken**

| Codes | Boekjaar |
|---|---|
| 9220 | |

**PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN**

**Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk**

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

| Boekjaar |
|---|
| |

**AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

**Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap**

| Boekjaar |
|---|
| |

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden becijferd)**

Aankoopverplichtingen: € 3.943.965,00 is reeds gecontracteerd per 31/12/2025.

| Boekjaar |
|---|
| 3.943.965 |

## BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

| | Codes | Boekjaar |
|---|---|---|
| **VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN** | | |
| **Waarborgen toegestaan in hun voordeel** | 9294 | |
| **Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel** | 9295 | |
| **BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN** | | |
| **Uitstaande vorderingen op deze personen** | 9500 | |
| Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien | | |
| **Waarborgen toegestaan in hun voordeel** | 9501 | |
| **Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel** | 9502 | |

| | Boekjaar |
|---|---|
| **DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)** | |
| Mandaatbedrag commissaris | 9.664 |

| | Boekjaar |
|---|---|
| **TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN** | |
| **Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben** | |
| Aard van de transactie | |
| **Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft** | |
| Aard van de transactie | |
| **Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap** | |
| Aard van de transactie | |

## 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.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels:
Niet van toepassing

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord:
Niet van toepassing

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:
Niet van toepassing

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing gewijzigd.
Deze wijziging heeft betrekking op Verlenging van de duur van de afschrijvingsperiodes van 15 naar 20 jaar en van 40 naar 55 jaar. We ramen het positieve effect op EUR 140 000. en zij heeft een positieve invloed op het resultaat van het boekjaar ten belope van 140.000,00 EUR

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

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden:
Niet van toepassing

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico’s, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir:
Niet van toepassing

II. Bijzondere regels

Herstructureringskosten:
De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar.
Materiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.
Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

Oprichtingskosten:
L - NG 20,00% - 20,00%

Gebouwen:
L - G 1,80% - 5,00% 1,80% - 5,00%

Computerinstallaties:
L - NG 33,33% - 33,33% 33,33% - 33,33%

Meubilair:
L - NG 20,00% - 20,00% 20,00% - 20,00%

Financiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.
Voorraden:
Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de volgende methodes ofwel tegen de lagere marktwaarde.

- Grondstoffen- en hulpstoffen (Niet van toepassing)

- Goederen in bewerking - gereed product (Niet van toepassing)

- Handelsgoederen (Niet van toepassing)

- Onroerende goederen bestemd voor verkoop (Niet van toepassing)

Schulden:
De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.
Vreemde valuta:
De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op de volgende grondslagen:
Niet van toepassing

Andere:
De raad van bestuur verstrekt in toepassing van artikel 3:6, §1, 6° WVV. hiernavolgende verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels uitgaande van continuïteit (going concern) : Uit de balans per 31 december 2025 blijkt een overgedragen verlies van 1.537.418,02 EUR. Het boekjaar 2025 sluit af met een verlies van 297.682,70 EUR. De jaarrekening per 31 december 2025 werd opgemaakt in de veronderstelling van continuïteit. Er zijn geen liquiditeitsproblemen. Een kasplanning werd opgesteld en daaruit blijkt dat verwacht mag worden dat alle schulden voor het komende jaar gedragen kunnen worden. Bovendien houdt het business model van de coöperatieve vennootschap Wooncoop rekening met een boekhoudkundig verlies dat over een langere periode zal aanhouden. De verwachting is dat dit op relatief korte termijn gecompenseerd zal worden door latente meerwaarde op het vastgoed. Er werd door de raad van bestuur beslist om vanaf het boekjaar 2025 het afschrijvingsritme op de gebouwen te wijzigen naar 50/55 jaar en dit in tegenstelling tot vorige boekjaren waar het afschrijvingspercentage lag op 40 jaar. Wat de inrichtingskosten betreft werd dezelfde beslissing genomen. Het afschrijvingsritme wijzigde van 15 jaar naar 20 jaar. Bovendien werd de berekeningsmethode van de geproduceerde vaste activa en intercalaire interesten verfijnd. Het business model van Wooncoop is opgezet met de ambitie dat de latente meerwaarde de boekhoudkundige verliezen op termijn compenseert en vervolgens toelaat dat het aandeel in waarde gaat stijgen. Hierop is geen garantie. of en in welke mate dit lukt zal afhangen van de mate waarin Wooncoop haar business plan kan uitvoeren en van de omstandigheden. Mede hierdoor is de continuïteit van de vennootschap voldoende gewaarborgd tenminste tot aan de komende jaarvergadering.

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

**VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN**

**Moore Audit**

Autobaan 22 bus 0202
B-8210 Brugge (Loppem)

T +32 50 67 18 32

www.moore.be

Aan de algemene vergadering
der aandeelhouders van
Wooncoop CV
Land van Waaslaan 130
9040 Gent

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN **WOONCOOP CV** OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Wooncoop CV (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 1 juni 2024, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Wooncoop CV uitgevoerd gedurende 5 opeenvolgende boekjaren.

## Verslag over de jaarrekening

### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 59.699.136 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 297.683.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2025, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

## Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

## Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige

levensvatbaarheid van de vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele

significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

*

* *

## Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd en voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm *(herziene versie 2023)* bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### Vermelding betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

### Andere vermeldingen

- De vennootschap gebruikt geen orderekeningen. Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans wordt gesteund op de bevestiging van de bedrijfsleiding en derden terzake. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Brugge, 10 april 2026.

Moore Audit BV,

Commissaris,

vertegenwoordigd door:

Liesbet Vandenabeele,

Bedrijfsrevisor.

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

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

Naam : **Wooncoop**
Rechtsvorm : Coöperatieve vennootschap
Adres : Land Van Waaslaan Nr : 130 Bus :
Postnummer : 9040 Gemeente : Sint-Amandsberg
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent
Internetadres :
E-mailadres :

Ondernemingsnummer 0681.921.282

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt 29-06-2023

---

Deze neerlegging betreft :

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 26-04-2025

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2024 tot 31-12-2024

het vorige boekjaar van de jaarrekening van 01-01-2023 tot 31-12-2023

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

**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

**Cautaers Anita**
François Delcoignestraat 55
1081 Koekelberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-05-30 Bestuurder

**Leroux Bram**
Scheldestraat 63
2000 Antwerpen
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-05-30 Bestuurder

**Pattyn Charlotte Hilda**
Land Van Waaslaan 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2020-05-16 Einde van het mandaat : 2026-06-06 Bestuurder

**De Mesure Gert**
Olmendreef 13
8300 Knokke-Heist
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-05-30 Bestuurder

**Mertens Ilse**
Keldermansvest 72
2800 Mechelen
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-05-30 Bestuurder

**Larik Ingrid**
Pauwenlaan 30 b2
2660 Hoboken (Antwerpen)
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-05-30 Bestuurder

**Lambrechts Kurt**
Redingenstraat 69
3000 Leuven
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2030-05-30 Bestuurder

**Miermans Luc**
Land Van Waaslaan 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2019-05-25 Einde van het mandaat : 2025-06-07 Bestuurder

**Vanelderen Lukas**
Land Van Waaslaan 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2019-05-25 Einde van het mandaat : 2025-06-07 Bestuurder

**Gestels Peter**
Land Van Waaslaan 130
9040 Sint-Amandsberg
BELGIË
Begin van het mandaat : 2019-05-25 Einde van het mandaat : 2025-06-07 Bestuurder

**MOORE AUDIT BV (B00212)**
0453925059
Esplandee 1 bus 96
1020 Laken
BELGIË
Begin van het mandaat : 2024-06-01 Einde van het mandaat : 2027-06-08 Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

VANDENABEELE Liesbet (A02306)

Kortrijkstraat 145
8560 Wevelgem
BELGIË

## 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) |
|---|---|---|
| | | |

# JAARREKENING

## BALANS NA WINSTVERDELING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **ACTIVA** | | | | |
| **OPRICHTINGSKOSTEN** | | 20 | | |
| **VASTE ACTIVA** | | 21/28 | **44.549.033** | **35.886.027** |
| **Immateriële vaste activa** | 6.1.1 | 21 | **56.697** | **0** |
| **Materiële vaste activa** | 6.1.2 | 22/27 | **44.472.960** | **35.866.652** |
| Terreinen en gebouwen | | 22 | 18.689.465 | 12.507.214 |
| Installaties, machines en uitrusting | | 23 | 8.171 | 13.747 |
| Meubilair en rollend materieel | | 24 | 1.437 | 1.821 |
| Leasing en soortgelijke rechten | | 25 | | |
| Overige materiële vaste activa | | 26 | | |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen | | 27 | 25.773.887 | 23.343.870 |
| **Financiële vaste activa** | 6.1.3 | 28 | **19.375** | **19.375** |
| **VLOTTENDE ACTIVA** | | 29/58 | **4.186.376** | **2.650.784** |
| **Vorderingen op meer dan één jaar** | | 29 | **43.623** | **0** |
| Handelsvorderingen | | 290 | | |
| Overige vorderingen | | 291 | 43.623 | 0 |
| **Voorraden en bestellingen in uitvoering** | | 3 | | |
| Voorraden | | 30/36 | | |
| Bestellingen in uitvoering | | 37 | | |
| **Vorderingen op ten hoogste één jaar** | | 40/41 | **78.292** | **61.171** |
| Handelsvorderingen | | 40 | 53.149 | 70 |
| Overige vorderingen | | 41 | 25.143 | 61.101 |
| **Geldbeleggingen** | | 50/53 | | |
| **Liquide middelen** | | 54/58 | **4.022.524** | **2.576.504** |
| **Overlopende rekeningen** | | 490/1 | **41.937** | **13.109** |
| **TOTAAL VAN DE ACTIVA** | | 20/58 | **48.735.408** | **38.536.811** |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **PASSIVA** | | | | |
| **EIGEN VERMOGEN** | | 10/15 | **19.694.406** | **16.995.289** |
| **Inbreng** | | 10/11 | **20.933.203** | **17.781.943** |
| Beschikbaar | | 110 | 20.933.203 | 17.781.943 |
| Onbeschikbaar | | 111 | | |
| **Herwaarderingsmeerwaarden** | | 12 | | |
| **Reserves** | | 13 | **939** | **939** |
| Onbeschikbare reserves | | 130/1 | | |
| Statutair onbeschikbare reserves | | 1311 | | |
| Inkoop eigen aandelen | | 1312 | | |
| Financiële steunverlening | | 1313 | | |
| Overige | | 1319 | | |
| Belastingvrije reserves | | 132 | | |
| Beschikbare reserves | | 133 | 939 | 939 |
| **Overgedragen winst (verlies)** | (+)/(-) | 14 | **-1.239.735** | **-787.593** |
| **Kapitaalsubsidies** | | 15 | | |
| **Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief** | | 19 | | |
| **VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN** | | 16 | | |
| **Voorzieningen voor risico's en kosten** | | 160/5 | | |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen | | 160 | | |
| Belastingen | | 161 | | |
| Grote herstellings- en onderhoudswerken | | 162 | | |
| Milieuverplichtingen | | 163 | | |
| Overige risico's en kosten | | 164/5 | | |
| **Uitgestelde belastingen** | | 168 | | |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **SCHULDEN** | | 17/49 | **29.041.002** | **21.541.522** |
| **Schulden op meer dan één jaar** | 6.3 | 17 | **25.528.395** | **20.349.301** |
| Financiële schulden | | 170/4 | 23.654.395 | 18.475.301 |
| Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden | | 172/3 | 11.963.395 | 7.889.301 |
| Overige leningen | | 174/0 | 11.691.000 | 10.586.000 |
| Handelsschulden | | 175 | | |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 176 | | |
| Overige schulden | | 178/9 | 1.874.000 | 1.874.000 |
| **Schulden op ten hoogste één jaar** | 6.3 | 42/48 | **3.325.525** | **1.029.445** |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | | 42 | 2.089.830 | 925.070 |
| Financiële schulden | | 43 | | |
| Kredietinstellingen | | 430/8 | | |
| Overige leningen | | 439 | | |
| Handelsschulden | | 44 | 1.156.258 | 62.357 |
| Leveranciers | | 440/4 | 1.156.258 | 62.357 |
| Te betalen wissels | | 441 | | |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 46 | | |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | | 45 | 72.624 | 35.205 |
| Belastingen | | 450/3 | 72.624 | 35.205 |
| Bezoldigingen en sociale lasten | | 454/9 | | |
| Overige schulden | | 47/48 | 6.813 | 6.813 |
| **Overlopende rekeningen** | | 492/3 | **187.083** | **162.776** |
| **TOTAAL VAN DE PASSIVA** | | 10/49 | **48.735.408** | **38.536.811** |

## RESULTATENREKENING

| | | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten** | | | | | |
| Brutomarge | (+)/(-) | | 9900 | 82.649 | -19.398 |
| Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | | | 76A | | |
| 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 | 231.086 | 176.712 |
| 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 | 61.562 | 44.710 |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten | (-) | | 649 | | |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | | | 66A | | |
| **Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)** | (+)/(-) | | 9901 | **-209.999** | **-240.820** |
| **Financiële opbrengsten** | | 6.4 | 75/76B | **22.510** | **13.143** |
| Recurrente financiële opbrengsten | | | 75 | 22.510 | 13.143 |
| Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies | | | 753 | | |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten | | | 76B | | |
| **Financiële kosten** | | 6.4 | 65/66B | **264.904** | **185.545** |
| Recurrente financiële kosten | | | 65 | 264.904 | 185.545 |
| Niet-recurrente financiële kosten | | | 66B | | |
| **Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting** | (+)/(-) | | 9903 | **-452.393** | **-413.222** |
| **Onttrekking aan de uitgestelde belastingen** | | | 780 | | |
| **Overboeking naar de uitgestelde belastingen** | | | 680 | | |
| **Belastingen op het resultaat** | (+)/(-) | | 67/77 | **-251** | **0** |
| **Winst (Verlies) van het boekjaar** | (+)/(-) | | 9904 | **-452.142** | **-413.222** |
| **Onttrekking aan de belastingvrije reserves** | | | 789 | | |
| **Overboeking naar de belastingvrije reserves** | | | 689 | | |
| **Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar** | (+)/(-) | | 9905 | **-452.142** | **-413.222** |

## RESULTAATVERWERKING

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **Te bestemmen winst (verlies)** | (+)/(-) | 9906 | **-1.239.735** | **-787.593** |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | (+)/(-) | (9905) | -452.142 | -413.222 |
| Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar | (+)/(-) | 14P | -787.593 | -374.371 |
| **Onttrekking aan het eigen vermogen** | | 791/2 | | |
| **Toevoeging aan het eigen vermogen** | | 691/2 | | |
| aan de inbreng | | 691 | | |
| aan de wettelijke reserve | | 6920 | | |
| aan de overige reserves | | 6921 | | |
| **Over te dragen winst (verlies)** | (+)/(-) | (14) | **-1.239.735** | **-787.593** |
| **Tussenkomst van de vennoten in het verlies** | | 794 | | |
| **Uit te keren winst** | | 694/7 | | |
| Vergoeding van de inbreng | | 694 | | |
| Bestuurders of zaakvoerders | | 695 | | |
| Werknemers | | 696 | | |
| Andere rechthebbenden | | 697 | | |

## TOELICHTING

## STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **IMMATERIËLE VASTE ACTIVA** | | | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8059P | **XXXXXXXXXX** | |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | | 8029 | 58.764 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8039 | | |
| Overboekingen van een post naar een andere | (+)/(-) | 8049 | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8059 | **58.764** | |
| **Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar** | | 8129P | **XXXXXXXXXX** | |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Geboekt | | 8079 | 2.067 | |
| Teruggenomen | | 8089 | | |
| Verworven van derden | | 8099 | | |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8109 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) | 8119 | | |
| **Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar** | | 8129 | **2.067** | |
| **NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR** | | (21) | **56.697** | |

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **MATERIËLE VASTE ACTIVA** | | | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8199P | **XXXXXXXXX** | **36.380.980** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa | | 8169 | 8.835.327 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8179 | | |
| Overboekingen van een post naar een andere | (+)/(-) | 8189 | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8199 | **45.216.307** | |
| **Meerwaarden per einde van het boekjaar** | | 8259P | **XXXXXXXXX** | |
| **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 | **XXXXXXXXX** | **514.328** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Geboekt | | 8279 | 229.019 | |
| 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 | **743.347** | |
| **NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR** | | (22/27) | **44.472.960** | |

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|---|
| **FINANCIËLE VASTE ACTIVA** | | | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8395P | **XXXXXXXXXX** | **19.375** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Aanschaffingen | | 8365 | | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8375 | | |
| Overboekingen van een post naar een andere | (+)/(-) | 8385 | | |
| Andere mutaties | (+)/(-) | 8386 | | |
| **Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar** | | 8395 | **19.375** | |
| **Meerwaarden per einde van het boekjaar** | | 8455P | **XXXXXXXXXX** | **0** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Geboekt | | 8415 | | |
| Verworven van derden | | 8425 | | |
| Afgeboekt | | 8435 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) | 8445 | | |
| **Meerwaarden per einde van het boekjaar** | | 8455 | **0** | |
| **Waardeverminderingen per einde van het boekjaar** | | 8525P | **XXXXXXXXXX** | **0** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | | | | |
| Geboekt | | 8475 | | |
| Teruggenomen | | 8485 | | |
| Verworven van derden | | 8495 | | |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | | 8505 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) | 8515 | | |
| **Waardeverminderingen per einde van het boekjaar** | | 8525 | **0** | |
| **Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar** | | 8555P | **XXXXXXXXXX** | **0** |
| **Mutaties tijdens het boekjaar** | (+)/(-) | 8545 | | |
| **Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar** | | 8555 | **0** | |
| **NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR** | | (28) | **19.375** | |

## STAAT VAN DE SCHULDEN

| | Codes | Boekjaar |
|---|---|---|
| **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) | **2.089.830** |
| **Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar** | 8912 | **10.627.067** |
| **Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar** | 8913 | **14.901.328** |
| **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 | 0 |
| Overige leningen | 902 | 0 |
| 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 | |

## RESULTATEN

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---|---|---|---|
| **PERSONEEL** | | | |
| **Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister** | | | |
| Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten | 9087 | 0 | 0 |
| **OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN** | | | |
| **Niet-recurrente opbrengsten** | 76 | | |
| Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | (76A) | | |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten | (76B) | | |
| **Niet-recurrente kosten** | 66 | | |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | (66A) | | |
| Niet-recurrente financiële kosten | (66B) | | |
| **FINANCIËLE RESULTATEN** | | | |
| **Geactiveerde interesten** | 6502 | | |

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

| | Codes | Boekjaar |
|---|---|---|
| **DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN** | 9149 | |
| **Waarvan** | | |
| Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop | 9150 | |
| **ZAKELIJKE ZEKERHEDEN** | | |
| **Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap** | | |
| Hypotheken | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91611 | 31.833.778 |
| Bedrag van de inschrijving | 91621 | 4.561.128 |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen | 91631 | 11.076.055 |
| Pand op het handelsfonds | | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt | 91711 | |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan | 91721 | |
| Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91811 | 75.165 |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91821 | 9.513.125 |
| Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa | | |
| Bedrag van de betrokken activa | 91911 | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91921 | |
| Voorrecht van de verkoper | | |
| Boekwaarde van het verkochte goed | 92011 | |
| Bedrag van de niet-betaalde prijs | 92021 | |

| | Codes | Boekjaar |
|---|---|---|
| **Zakelijke zekerheden die door de venootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden** | | |
| Hypotheken | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91612 | |
| Bedrag van de inschrijving | 91622 | |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen | 91632 | |
| Pand op het handelsfonds | | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt | 91712 | |
| Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan | 91722 | |
| Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa | | |
| Boekwaarde van de bezwaarde activa | 91812 | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91822 | |
| Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa | | |
| Bedrag van de betrokken activa | 91912 | |
| Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd | 91922 | |
| Voorrecht van de verkoper | | |
| Boekwaarde van het verkochte goed | 92012 | |
| Bedrag van de niet-betaalde prijs | 92022 | |

| | Boekjaar |
|---|---|
| **BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN** | |

**REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN**

**Beknopte beschrijving**

**Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken**

| Codes | Boekjaar |
|---|---|
| 9220 | |

**PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN**

**Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk**

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

| Boekjaar |
|---|
| |

**AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

**Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap**

| Boekjaar |
|---|
| |

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden becijferd)**

| | Boekjaar |
|---|---|
| Aankoopverplichtingen: € 2.850.000 is reeds gecontracteerd per 31/3/2025. Het overige bedrag (€ 8.950.000) is gebaseerd op een inschatting van de contractering tussen 31/3/2025 en de datum van de algemene vergadering. | 11.800.000 |

## BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

| | Codes | Boekjaar |
|---|---|---|
| **VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN** | | |
| **Waarborgen toegestaan in hun voordeel** | 9294 | |
| **Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel** | 9295 | |
| **BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN** | | |
| **Uitstaande vorderingen op deze personen** | 9500 | |
| Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien | | |
| **Waarborgen toegestaan in hun voordeel** | 9501 | |
| **Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel** | 9502 | |

| | Boekjaar |
|---|---|
| **DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)** | |
| Mandaatbedrag commissaris | 9.500 |

| | Boekjaar |
|---|---|
| **TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN** | |
| **Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben** | |
| Aard van de transactie | |
| **Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft** | |
| Aard van de transactie | |
| **Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap** | |
| Aard van de transactie | |

## 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.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels:
Niet van toepassing

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord:
Niet van toepassing

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:
Niet van toepassing

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.

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden:
Niet van toepassing

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico’s, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir:
Niet van toepassing

II. Bijzondere regels

Herstructureringskosten:
De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar.
Materiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.
Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

Oprichtingskosten:
L - NG 20,00% - 20,00%

Gebouwen:
L - NG 2,50% - 6,66% 2,50% - 6,66%

Computerinstallaties:
L - NG 33,33% - 33,33% 33,33% - 33,33%

Meubilair:
L - NG 20,00% - 20,00% 20,00% - 20,00%

Financiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.
Voorraden:
Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de volgende methodes ofwel tegen de lagere marktwaarde.

- Grondstoffen- en hulpstoffen (Niet van toepassing)

- Goederen in bewerking - gereed product (Niet van toepassing)

- Handelsgoederen (Niet van toepassing)

- Onroerende goederen bestemd voor verkoop (Niet van toepassing)

Schulden:
De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.
Vreemde valuta:
De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op de volgende grondslagen:
Niet van toepassing

Andere:
De raad van bestuur verstrekt in toepassing van artikel 3:6, §1, 6° WVV. hiernavolgende verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels uitgaande van continuïteit (going concern) : Uit de balans per 31 december 2024 blijkt een overgedragen verlies van (min) -1.239.735,32 EUR. Het boekjaar 2024 sluit af met een verlies van -452.142,10 EUR. De jaarrekening per 31 december 2024 werd opgemaakt in de veronderstelling van continuïteit. Er zijn geen liquiditeitsproblemen. Een kasplanning werd opgesteld en daaruit blijkt dat verwacht mag worden dat alle schulden voor het komende jaar gedragen kunnen worden. Bovendien houdt het business model van de coöperatieve vennootschap Wooncoop rekening met een boekhoudkundig verlies dat over een langere periode zal aanhouden. De verwachting is dat dit op relatief korte termijn gecompenseerd zal worden door latente meerwaarde op het vastgoed. Boekhoudkundig worden gebouwen immers afgeschreven op veertig jaar en inrichting op vijftien jaar (dit is zeker niet ongebruikelijk kort), terwijl verwacht wordt dat de reële waarde van het vastgoed minder snel zal dalen en -afhankelijk van de omstandigheden- zelfs kan stijgen.Het business model van wooncoop is opgezet met de ambitie dat de latente meerwaarde de boekhoudkundige verliezen op termijn compenseert en vervolgens toelaat dat het aandeel in waarde gaat stijgen. (Hierop is geen garantie. Of en in welke mate dit lukt zal afhangen van de mate waarin wooncoop haar business plan kan uitvoeren en van de omstandigheden.)Mede hierdoor is de continuïteit van de vennootschap voldoende gewaarborgd tenminste tot aan de komende jaarvergadering.

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

**VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN**

Docusign Envelope ID: 478F3C4E-87FA-4E6D-8621-9D098743FA70



MOORE

**Moore Audit**

Schaliënstraat 3
B-2000 Antwerpen

T +32 3 210 91 50

www.moore.be

Aan de algemene vergadering
der aandeelhouders van
Wooncoop CV
Land van Waaslaan 130
9040 Gent (Sint-Amandsberg)

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN **WOONCOOP CV** OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2024

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Wooncoop CV (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 1 juni 2024, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Wooncoop CV uitgevoerd gedurende 4 opeenvolgende boekjaren.

## Verslag over de jaarrekening

### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2024 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 48.735.408 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 452.142.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2024, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Docusign Envelope ID: 478F3C4E-87FA-4E6D-8621-9D098743FA70



## Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

## Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige

Docusign Envelope ID: 478F3C4E-87FA-4E6D-8621-9D098743FA70



levensvatbaarheid van de vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele

Docusign Envelope ID: 478F3C4E-87FA-4E6D-8621-9D098743FA70



significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

*

* *

## Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

### Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd en voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

### Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### Vermelding betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

### Andere vermeldingen

- De vennootschap gebruikt geen orderekeningen. Ten aanzien van de volledigheid en de beoordeling van de verplichtingen buiten balans, wordt gesteund op de bevestiging van de bedrijfsleiding en derden terzake. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u verder geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Docusign Envelope ID: 478F3C4E-87FA-4E6D-8621-9D098743FA70



- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Antwerpen, 7 april 2025.

Moore Audit BV,

Commissaris,

vertegenwoordigd door:

*Liesbet Vandenabeele*

Liesbet Vandenabeele,

Bedrijfsrevisor.