

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN OBLIGATIES DOOR GRUNLING ERKENDE CV

Dit document is een informatienota en geen prospectus. Het is niet gecontroleerd of goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

De jongste actualisering van dit document: 30 mei 2025

Dit document is opgesteld door Grunling Erkende CV, met ondernemingsnummer BE 0782.714.675 en maatschappelijke zetel te Sint-Salvatorstraat 5, 9000 Gent.

Waarschuwing: de belegger loopt het risico zijn belegging volledig of gedeeltelijk te verliezen en/of het verwachte rendement niet te behalen.

De beleggingsinstrumenten zijn niet genoteerd: de belegger loopt het risico grote problemen te ondervinden om zijn positie aan een derde te verkopen indien hij/zij dat zou wensen.

Inhoudstabel

1. BELANGRIJKSTE RISICO'S DIE INHERENT ZIJN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING EN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN, DIE SPECIFIEK ZIJN VOOR DE BETROKKEN AANBIEDING.....	4
1.1. RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN EN SECTOR VAN GRUNLING.....	5
1.1.1. RISICO'S INZAKE ACTIVITEITEN IN DE SECTOR VAN VASTGOED.....	5
1.1.2. RISICO'S INZAKE UITBREIDING VAN ACTIVITEITEN IN DE SECTOR VAN VASTGOED.....	6
1.1.3. RISICO'S INZAKE INDEXATIE VAN HUUR.....	6
1.1.4. RISICO'S INZAKE CONCURRENTIE.....	6
1.1.5. RISICO'S INZAKE CONJUNCTUUR.....	6
1.1.1. RISICO'S OP HOGERE VASTE KOSTEN.....	7
1.2. RISICO'S VERBONDEN AAN EN DE RENTABILITEIT VAN DE AANGEBODEN OBLIGATIES.....	7
1.3. RISICO'S VERBONDEN AAN DE AFWEZIGHEID VAN EEN LIQUIDE OPENBARE MARKT EN DE OVERDRACHTSBEPERKINGEN.....	7
1.4. RISICO'S VERBONDEN AAN DE BEPERKINGEN OP (GEDEELTELIJKE TERUGNEMING) VAN OBLIGATIES.....	7
1.5. RISICO'S VERBONDEN AAN HET ONTBREKEN VAN DEPOSITOBESCHERMINGSREGELING.....	7
1.6. RISICO'S VERBONDEN AAN DE WIJZIGING IN DE REGLEMENTERING OMTRENT COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAPPEN.....	7
1.7. RISICO'S VERBONDEN AAN DE ORGANISATIE VAN HET OBLIGATIEHOUDERSCHAP EN HET BESTUUR.....	7
1.8. RISICO'S VERBONDEN AAN HET JONGE KARAKTER VAN GRUNLING.....	8
2. INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING EN DE AANBIEDER VAN DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN.....	8
2.1. IDENTITEIT VAN DE UITGEVENDE INSTELLING.....	8
2.2. FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING.....	11
3. INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN OBLIGATIES.....	12
3.1. VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING.....	12
3.2. REDENEN VAN DE AANBIEDING.....	13
3.2.1. VOORSTELLING PROJECT 1: AFWERKING GELIJKVLOERS.....	13

3.2.2. VOORSTELLING PROJECT 2: AANKOOP GARAGEBOX.....	13
3.2.3. VOORSTELLING PROJECT 3: ISOLATIE BUITENGEVEL.....	14
3.2.4. VOORSTELLING PROJECT 4: INSTALLATIE PV.....	14
4. INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN.....	14
4.1. KENMERKEN VAN DE AANGEBODEN OBLIGATIES.....	14
5. ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGGERS WORDT VERRICHT.....	15
6. BIJLAGEN.....	15

1. BELANGRIJKSTE RISICO'S DIE INHERENT ZIJN AAN DE UITGEVENDE INSTELLING EN DE AANGEBODEN BELEGINGSINSTRUMENTEN, DIE SPECIFIEK ZIJN VOOR DE BETROKKEN AANBIEDING

Investeren in de aangeboden obligaties houdt risico's in. Voor het intekenen op deze obligaties is het van belang dat mogelijke beleggers zich informeren over de volgende risicofactoren. De volgorde waarin de risico's besproken worden, is niet noodzakelijk een weergave van de waarschijnlijkheid waarmee ze zich kunnen voordoen, noch van de omvang van hun mogelijke impact op Grunling erkende cv of op het rendement van de obligaties.

Elke mogelijke belegger moet zich ook realiseren dat de hieronder beschreven risico's niet de enige risico's zijn waaraan Grunling erkende cv onderworpen is. Risico's en onzekerheden die op dit ogenblik niet bekend zijn aan Grunling erkende cv of waarvan Grunling erkende cv momenteel denkt dat ze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op Grunling erkende cv of op het rendement van de obligaties.

Grunling erkende cv is een erkende coöperatieve vennootschap, die deel uitmaakt van coopkracht vzw, een netwerk van Vlaamse coöperaties.

Grunling erkende cv zet zich in voor het verbinden van sociaal en ecologisch geëngageerde burgers, organisaties en ondernemingen in Gent. Hiermee wil Grunling deze organisaties versterken om zo de transitie naar een eerlijke, sociale en ecologisch gebalanceerde samenleving helpen versnellen.

Concreet draagt Grunling erkende cv bij tot deze transitie en het connecteren van dergelijke burgers en organisaties door het aankopen en beheren van vastgoed om zo onder meer handels-, woon- en kantoorruimte te kunnen aanbieden.

Grunling erkende cv investeerde in en exploiteert de volgende activa op vandaag:

Het pand te Sint-Salvatorstraat 5, 9000 Gent in volle eigendom, met daarin:

- 175 m² woonruimte
- 120 m² kantoorruimte
- 150 m² handels- en horecaruimte

Meer details over de gerealiseerde projecten kunt u terugvinden op de website www.grunling.com of www.flordi.be.

De meeste recente schatting van dit pand kan u tevens terugvinden in Bijlage 3.

1.1. RISICO'S VERBONDEN AAN DE ACTIVITEITEN EN SECTOR VAN GRUNLING

1.1.1. RISICO'S INZAKE ACTIVITEITEN IN DE SECTOR VAN VASTGOED

Grunling erkende cv kocht en verbouwde het pand met adres Sint-Salvatorstraat 5, 9000 Gent. Voor de verbouwingen kiest Grunling voor aannemers die hun bekwaamheid hebben bewezen.

De investering genereert een inkomstenstroom op basis van verhuur van de afgewerkte verdiepingen. Gedurende deze verhuur staat Grunling erkende cv in voor de verzekering, onderhoud en herstellingen van het gebouw.

Voor het pand sluit Grunling erkende cv een verzekeringspolis Burgerlijke Aansprakelijkheid en een patrimoniumpolis kantoren en buildings. Ook neemt Grunling erkende cv in deze verzekering de huurdersaansprakelijkheid op.

De betaling van de huur wordt nauwgezet opgevolgd door het dagelijks bestuur. Hierdoor kunnen mogelijke problemen met betalingen snel vastgesteld en opgelost worden, waardoor eventueel inkomstenverlies door wanbetalingen enz. tot een minimum herleid worden.

Het risico bestaat dat:

1. Technische problemen het comfort van het gebruik van het pand beperken en zo klanten die vertrekken;
2. Faillissement of laattijdige betalingen door klanten;
3. Vroegtijdig opzeg door gebruikers van de ruimte, en daardoor leegstand;
4. Leegstand van de ruimtes door een overaanbod aan woon-, kantoor-, en/of handelsruimte in Gent of door langdurige lockdown door een virus zoals Covid-19
5. Faillissement of oplichting door aannemers;
6. Onvoorziene kosten bij de afwerking van het pand, van het gelijkvloers en de gevel;
7. Niet tijdig verkrijgen van bouw- en uitbatingsvergunningen;

Voor de tot en met mei 2025 verhuurde ruimtes en uitgevoerde verbouwingen zijn deze risico's beperkt gebleven tot de hierboven opgesomde in (5) *Faillissement of oplichting door aannemers*.

De risico's onder (1) en (6) Onvoorziene kosten zijn sterk gereduceerd omdat inmiddels de meeste verbouwingswerken zijn uitgevoerd.

De risico's onder (7) spelen geen rol meer omdat inmiddels alle stedenbouwkundige vergunningen werden verkregen.

De andere opgesomde risico's onder (2), (3) en (4) hebben het rendement van de onderneming niet beïnvloed tot nu toe.

De verhuur van de afgewerkte verdiepingen loopt zoals voorzien, er zijn geen specifieke tekortkomingen vastgesteld.

De huidige lopende aanbieding financiert de afwerking van het gelijkvloers met vergelijkbare risico's als de bestaande.

De vastgoedmarkt in Gent kent momenteel een tekort aan woningen, voor kantoor- en handelsruimte is dat echter minder het geval. Gelukkig is het pand gelegen naast Dok Noord, een opkomende wijk in Gent.

Grunling erkende cv volgt de Internationale Alliance principes (ICA), waarvan ICA-6, het samenwerken met andere coöperaties, ervoor zorgt dat onze impact met het verbinden van coöperaties groeit.

1.1.2. RISICO'S INZAKE UITBREIDING VAN ACTIVITEITEN IN DE SECTOR VAN VASTGOED

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

Op dit moment heeft Grunling erkende cv een bod uitgebracht (dat werd aangevaard) voor de aankoop van een afgesloten garagebox in dezelfde straat als het pand Sint-Salvatorstraat 5. Hiermee wil Grunling erkende cv de gebruikers van het pand ook van voldoende opslag en/of parkeermogelijkheid voorzien. Binnen enkele maanden wordt hiervoor dus ook de akte ondertekend.

Voor deze financiering kan Grunling ook verdere obligaties uitschrijven. In geval van een liquiditeitsprobleem hebben deze voorrang op de beleggers in de aangeboden achtergestelde leningen. Dit betekent dus een risico voor de belegger.

1.1.3. RISICO'S INZAKE INDEXATIE VAN HUUR

Het risico bestaat dat de gezondheidsindex trager stijgt dan verwacht waardoor de huurinkomsten minder zouden stijgen dan verwacht. Dit betekent dus een risico voor de belegger.

1.1.4. RISICO'S INZAKE CONCURRENTIE

Grunling erkende cv heeft concurrenten die kwalitatieve ruimte aanbieden in de huurmarkt van zowel residentieel vastgoed, als voor kantoor- en winkelruimte. Dit betekent dus een risico voor de belegger.

1.1.5. RISICO'S INZAKE CONJUNCTUUR

Bij het schrijven van deze informatienota zijn verschillende markten (o.a. de energie-, vastgoed-, arbeids-, en financiële markten) onderhevig aan grote veranderingen en staat de

algemene koopkracht onder druk. De reikwijdte van deze veranderingen is groot en moeilijk in te schatten en verhoogt dus het risico voor de belegger.

1.1.1. RISICO'S OP HOGERE VASTE KOSTEN

Er is een risico dat de vaste kosten van Grunling erkende cv, voornamelijk beheerskosten, onderhoud, verzekering en onroerende voorheffing, hoger uitvallen dan verwacht. Een risico op hogere kosten betekent een risico voor de belegger.

1.2. RISICO'S VERBONDEN AAN EN DE RENTABILITEIT VAN DE AANGEBODEN OBLIGATIES

De aangeboden effecten zijn achtergestelde leningen. Beleggers verkrijgen een rendement op hun investering via de jaarlijkse renteuitbetaling. In geval van ontbinding of vereffening van uitgevende instelling is het mogelijk dat de belegger de geïnvesteerde som slechts gedeeltelijk of helemaal niet terugkrijgt.

1.3. RISICO'S VERBONDEN AAN DE AFWEZIGHEID VAN EEN LIQUIDE OPENBARE MARKT EN DE OVERDRACHTSBEPERKINGEN

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

1.4. RISICO'S VERBONDEN AAN DE BEPERKINGEN OP (GEDEELTELIJKE TERUGNEMING) VAN OBLIGATIES

Een obligatiehouder heeft niet de mogelijkheid om de geleende som uit de vennootschap vervroegd terug te nemen, ook niet gedeeltelijk.

1.5. RISICO'S VERBONDEN AAN HET ONTBREKEN VAN DEPOSITOBESCHERMINGSREGELING

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

1.6. RISICO'S VERBONDEN AAN DE WIJZIGING IN DE REGLEMENTERING OMTRENT COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAPPEN

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

1.7. RISICO'S VERBONDEN AAN DE ORGANISATIE VAN HET OBLIGATIEHOUDERSCHAP EN HET BESTUUR

Aan de obligaties die worden uitgegeven is geen stemrecht op de algemene vergadering van aandeelhouders verbonden. Het bestuursorgaan zal op onafhankelijke en zelfstandige wijze investeringsbeslissingen kunnen nemen, zonder daartoe de goedkeuring te moeten vragen

van de vennoten of obligatiehouders. Het bestuursorgaan wordt echter wel verkozen door de vennoten op de algemene vergadering van aandeelhouders.

1.8. RISICO'S VERBONDEN AAN HET JONGE KARAKTER VAN GRUNLING

Grunling erkende cv werd opgericht in 2022 en is dus een jonge onderneming. De beperkte ervaring verhogen de kans op fouten en verhogen dus alle risico's verbonden aan de activiteiten van Grunling en de sector waarin Grunling opereert.

Als jonge onderneming is Grunling haar werking aan het uitbouwen en investeert ze onder meer in administratieve systemen, het uitwerken van procedures, opleiding, modelovereenkomsten, en meer. Dit kan gepaard gaan met hoger dan verwachte kosten.

2. INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING EN DE AANBIEDER VAN DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN

2.1. IDENTITEIT VAN DE UITGEVENDE INSTELLING

Naam	Grunling erkende cv
Rechtsvorm	Erkende coöperatieve vennootschap Erkend door Nationale Raad voor de Coöperatie sinds 1 juni 2022 Publicatie Belgisch staatsblad : 2022-07-19
Maatschappelijke zetel	Sint-Salvatorstraat 5, 9000 Gent
Ondernemingsnummer	BE0782.714.675
Land van herkomst	België
Website	www.grunling.com
Contact	info@grunling.com
Datum oprichting	28 februari 2022
Belangrijkste activiteiten	Grunling erkende cv is een burgercoöperatie en zet zich in voor het verbinden van sociaal en ecologisch geëngageerde burgers, organisaties en ondernemingen in Gent. Hiermee wil Grunling deze organisaties versterken om zo de transitie naar een eerlijke, sociale en ecologisch gebalanceerde samenleving helpen versnellen. Concreet draagt Grunling erkende cv bij tot deze transitie en het connecteren van dergelijke burgers en organisaties door het aankopen en beheren van vastgoed om zo onder meer handels-, woon- en kantoorruimte te kunnen aanbieden. Dit kan Grunling erkende cv conform haar statuten in Bijlage 1.
Belangrijkste aandeelhouders	Grunling erkende cv telde per 20 mei 2025, 17 coöperanten, waarvan er de volgende coöperanten meer dan 5% van de aandelen bezitten: - Michels Bart, 14,4%

	- Van Mol Bart, 9,6% - Van Braeckel Bram, 13,1% - Michels Tom, 18,3% - Goris Lara, 9,6% - Van Cauwenberghe Thomas, 13,1 % - Bauwens Lucas, 6,4 % Echter, dit speelt geen rol op de Algemene Vergadering omdat bij Grunling erkende cv iedere aandeelhouder beschikt over één stem, conform de statuten zoals te vinden in Bijlage 1. Verder wensen we op te merken dat er drie categoriën aandeelhouders zijn: categorie A voor de oprichters, categorie B voor de medewerkers en de gebruikers van de ruimte van Grunling erkende cv, categorie C voor alle andere coöperanten. Voor bepaalde beslissingen dient niet enkel meerderheden nodig bij de alle aandeelhouders (A+B+C), maar dient er daarnaast ook een meerderheid te zijn bij de (A+B) aandeelhouders. Dit zodat de externe coöperanten nooit een beslissing zouden kunnen nemen die ingaat tegen de wil van de meerderheid van de coöperanten die actiever betrokken zijn bij de coöperatie, zijn de als oprichter, medewerker, of gebruiker van de ruimte. Hiernaast worden ook nieuwe bestuurders in onderling overleg voorgedragen door de categorie (A+B) aandeelhouders, om vervolgens op de Algemene Vergadering goedgekeurd te worden door alle aandeelhouders. Voor een meer gedetailleerde uitleg verwijzen we naar de statuten in Bijlage 1.
Transacties tussen de vennootschap en de belangrijkste aandeelhouders	Tom Michels, bestuurder van Grunling erkende cv, werkt tevens via zijn eenmanszaak met ondernemingsnummer BE0764.412.854 als aannemer voor de verbouwingen aan het pand van Grunling erkende cv. De regels die art 6:64 WvV hieromtrent voorziet worden strikt gevolgd. Bovendien zijn deze opdrachten marktconform en lopen ze volgens interne goedkeuringsprocedures.
Wettelijk bestuursorganen van de coöperatie	Grunling erkende cv wordt bestuurd door een bestuursorgaan, samengesteld uit ten minste drie en maximal negen leden, verkozen onder de vennoten door de algemene vergadering en waarvan ten minste 2/3 de hoedanigheid van aandeelhouder moet hebben. De duur van het mandaat van een bestuurder is drie jaar. Het mandaat eindigt op een jaarlijkse algemene vergadering die de jaarrekening goedkeurt van het voorgaande boekjaar. De bestuurder is na verstrijken van het mandaat herkiesbaar. Het mandaat van de bestuurders is niet bezoldigd. Als de bestuurders een opdracht vervullen met bijzondere of vaste

	prestaties, mag hiervoor een vergoeding worden toegekend. Deze vergoeding mag in geen geval een participatie in de vennootschapswinst zijn. Het bestuursorgaan telt momenteel de volgende leden: - Amélie Jalabert (bestuurder) - Bart Michels (bestuurder) - Bart Van Mol (bestuurder) - Bram Van Braeckel (bestuurder) - Tom Michels (bestuurder) Het bestuursorgaan is bevoegd om alle handelingen van beheer en beschikking uit te voeren ter verwezenlijking van het doel van de vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet of deze statuten alleen de algemene vergadering bevoegd is. Afgezien van de verplichtingen die voortvloeien uit collegiaal bestuur, met name overleg, leiding en toezicht, kunnen de bestuurders de bestuurstaken onder elkaar verdelen. De algemene vergadering wordt gehouden door alle vennoten. Zij komt tenminste eenmaal per jaar bijeen, op de tweede zondag van de maand mei, op de zetel van de vennootschap. Op verzoek van één of meer aandeelhouders die aandelen bezitten die ten minste tien procent (10 %) van de coöperatie vertegenwoordigen kan een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen worden. De oproep voor een algemene vergadering moet minstens 15 dagen voor de geplande vergadering gebeuren, met vermelding van de agendapunten. De oproep wordt per e-mail gericht aan alle vennoten. Een vennoot die op de algemene vergadering niet aanwezig kan zijn, mag aan een andere vennoot een volmacht geven om hem of haar te vertegenwoordigen. Elke vennoot kan slechts één andere vennoot vertegenwoordigen. Iedere vennoot heeft één stem ongeacht zijn aantal aandeelbewijzen.
Bezoldigingen	Het mandaat van de bestuurders is niet bezoldigd. Als de bestuurders een opdracht vervullen met bijzondere of vaste prestaties, mag hiervoor een vergoeding worden toegekend. Deze vergoeding mag in geen geval een participatie in de vennootschapswinst zijn.
Veroordelingen inbreuk bankenwet	Geen enkel lid van het bestuursorgaan van de vennootschap werd hiervoor veroordeeld.
Belangenconflicten	Tom Michels, bestuurder van Grunling erkende cv, werkt tevens via zijn eenmanszaak met ondernemingsnummer BE0764.412.854 als aannemer voor de verbouwingen aan het pand van Grunling erkende cv. De regels die art 6:64 WVV hieromtrent voorziet worden strikt gevolgd. Bovendien zijn deze opdrachten marktconform en lopen ze volgens interne

	goedkeuringsprocedures.
--	-------------------------

2.2. FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING

Jaarrekeningen	De goedgekeurde jaarrekening van Grunling erkende cv over het boekjaar 2022, 2023 en 2024 kan u in Bijlage 2 nalezen. Deze jaarrekeningen zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen. Deze jaarrekeningen zijn reeds goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Grunling erkende cv.	
Verklaring werkkapitaal	Grunling erkende cv verklaart, naar haar oordeel, voor de volgende 12 maanden, over toereikende middelen te beschikken om aan zijn verplichtingen te voldoen, zowel voor als na huidige openbare aanbidding.	
Overzicht van de kapitalisatie en schuldenlast		31/03/2025
	Aandeelhouders [#]	15
	Aandelen [#]	1.224
	Geplaatst kapitaal [€]	306.000
	Te bestemmen winstsaldo [€]	-114.780
	Totaal vermogen/balanstotaal [€]	751.290
	Eigen vermogen [€]	191.220
	Schulden binnen het jaar [€]	83.092
	Schulden op meer dan een jaar [€]	476.977
Wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van de vennootschap	Grunling erkende cv verklaart dat er geen significante wijzigingen zijn opgetreden na het afsluiten van het boekjaar 2024.	

Verder wensen we ook het laatste schattingsverslag mee te geven, door een erkend schatter uitgevoerd op 30 april 2024:

- Onvolledig afgewerkt: €664.000 (normale verkoop) / €578.000 (gedwongen verkoop)

Sinds 30 april 2024 is het pand al weer een stuk verder afgewerkt. Zo is er nu op het gelijkvloers bijvoorbeeld een volledig afgewerkte riolering en betonnen vloerplaat, die er toen nog niet was. Ook in de bovenliggende verdiepingen zijn er werken uitgevoerd die de afwerkingsgraad hebben verhoogd.

Indien het pand volledig zou worden afgewerkt, zal de waarde een stuk hoger liggen. Hiervoor werd toen ook reeds een waarde ingeschat:

- Indien afgewerkt: €869.000 (normale verkoop) / €756.000 (gedwongen verkoop)

Voor meer details verwijzen we naar het schattingsverslag in Bijlage 3.

3. INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN OBLIGATIES

3.1. VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING

Totaalbedrag van de aangeboden obligaties	Grunling erkende cv zal binnen de looptijd van deze aanbieding maximaal 200.000 euro aan obligaties aanbieden. Er is geen minimumbedrag voorzien voor deze aanbieding. Het risico bestaat dat we o.w.v. omstandigheden het minimum bedrag voor het afwerking van de verbouwingen niet halen. Dit willen we echter ten allen tijde vermijden door onze aanbieding te doen voor de verbouwingen op het gelijkvloers aan te vatten en goed te plannen. Indien het minimaal benodigde bedrag voor uitvoering van onze verbouwingen toch niet wordt opgehaald, wordt een supplementaire financieringsbron voorzien vanuit een kredietinstelling of andere coöperatieve financieringsmechanismen. De negatieve impact die dit potentieel heeft op ons rendement zal altijd a priori worden ingeschat m.b.v. herziening van ons financieel plan. Ook bij niet behalen van het doelbedrag of totaalbedrag zal het opgehaalde bedrag worden geïnvesteerd.
Voorwaarden aanbieding	Het minimumbedrag per belegger bedraagt € 3000. Het bestuursorgaan beslist over de aanvaarding van nieuwe obligatiehouders en hoeft een eventuele weigering niet te motiveren. Het huishoudelijk reglement kan nadere bepalingen voorzien. Voor het overige zijn de bepalingen van dit artikel integraal van toepassing op de toetreding van personeelsleden. Het Huishoudelijk of Intern Reglement is opvraagbaar op eenvoudig schriftelijk verzoek.
Uitgiftepremie	Voor deze investering is er geen uitgiftepremie van toepassing.
Obligaties	De obligaties worden aangegaan voor een looptijd van 7 jaar. De obligaties worden op naam toegekend. De kredietnemer komt overeen om de hoofdsom terug te betalen in één keer bij het verstrijken van de looptijd. De kredietnemer behoudt de mogelijkheid om de obligaties vervroegd terug te betalen door een eenmalige storting van het openstaande saldo in hoofdsom en in interest. De obligaties worden aangegaan met een rentevoet van 2.5%. De renteuitbetaling heeft jaarlijkse vervaldatum. Aan de obligaties is geen stemrecht verbonden op de algemene vergadering van aandeelhouders. Intekenen op de aanbieding kan per mail of door het invullen van een

	inschrijvingsdocument op de website.
Tijdschema van de aanbidding	Deze aanbidding loopt van 02/06/2025 tot 01/06/2026.
Kosten ten laste van de belegger	Er zijn geen instap- of uitstapkosten.

3.2. REDENEN VAN DE AANBIEDING

Het ingezameld bedrag zal gebruikt worden om bijkomende investeringen in vastgoed te realiseren. Deze financiering is niet mogelijk vanuit het huidige eigen vermogen. Het bedrag van deze aanbidding is dan ook toereikend voor de verwezenlijking van deze projecten, doch bestaat de kans dat er niet genoeg middelen worden opgehaald. Grunling erkende cv sluit in dat geval niet uit dat in 2025 extra investeringen deels gefinancierd zullen worden via verdere obligaties, via een kredietinstelling of andere coöperatieve financieringsmechanismen.

Onderstaande beschreven projecten worden de komende maanden gerealiseerd.

Project	Beschrijving	Investering
Project 1	Afwerking gelijkvloers	€ 110.000
Project 2	Aankoop garagebox	€ 30.000
Project 3	Buitengevelisolatie	€ 40.000
Project 4	Installatie PV	€ 20.000

3.2.1. VOORSTELLING PROJECT 1: AFWERKING GELIJKVLOERS

Momenteel zijn de bovenste verdiepingen van het pand afgewerkt. De eerstvolgende fase van de verbouwingen is dus het afwerken van de gelijkvloerse verdieping. Deze investering draagt bij tot het genereren van toekomstige huuropbrengsten, wat de cashflow positief kan beïnvloeden. Er wordt een budget voorzien van €110.000 voor de afwerking van het gelijkvloers.

3.2.2. VOORSTELLING PROJECT 2: AANKOOP GARAGEBOX

Aangezien het pand optimaal benut wordt zal er veel activiteit zijn met de bewoning, kantoorruimte, winkelruimte en horecaruimte. Op dit moment heeft Grunling erkende cv een bod van €25.000 uitgebracht (dat werd aangevaard) voor de aankoop van een afgesloten garagebox in dezelfde straat als het pand Sint-Salvatorstraat 5. Hiermee wil Grunling erkende cv de gebruikers van het pand ook van voldoende opslag en/of parkeermogelijkheid voorzien. Binnen enkele maanden wordt hiervoor dus ook de akte ondertekend. Er wordt een budget voorzien van €30.000 voor de aankoop van deze garagebox.

3.2.3. VOORSTELLING PROJECT 3: ISOLATIE BUITENGEVEL

Van zodra alle ruimtes in gebruik zijn en we ook een mooie inkomstenstroom hebben, plannen we de isolatie van de buitengevel. Hiermee kunnen we energie besparen om zowel ecologisch als economisch winst te boeken. Er wordt een budget voorzien van €40.000 voor de buitengevelisolatie.

3.2.4. VOORSTELLING PROJECT 4: INSTALLATIE PV

Nadat het pand volledig geïsoleerd is, willen we graag de dakoppervlakte optimaal benutten voor de installatie van PV-panelen. Ook hiermee kunnen we zowel ecologisch als economisch winst te boeken. Er wordt een budget voorzien van €20.000 voor de PV-installatie.

4. INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

4.1. KENMERKEN VAN DE AANGEBODEN OBLIGATIES

Aard, categorie, nominale waarde beleggingsinstrument	De aangeboden obligaties worden aangegaan voor een looptijd van 7 jaar. De obligaties worden op naam toegekend. De kredietnemer komt overeen om de hoofdsom terug te betalen in één keer bij het verstrijken van de looptijd. De kredietnemer behoudt de mogelijkheid om de obligaties vervroegd terug te betalen door een eenmalige storting van het openstaande saldo in hoofdsom en in interest. De obligaties worden aangegaan met een rentevoet van 2.5%. De renteuitbetaling heeft jaarlijkse vervaldatum. Aan de obligaties is geen stemrecht verbonden op de algemene vergadering van aandeelhouders.
Overdracht van obligaties	De beleggers zullen de rechten die zij hebben uit hoofde van de leningsovereenkomst niet aan derde partijen kunnen overdragen. Aldus is hun belegging geen liquide, verhandelbare belegging.
Stemrecht	Obligatiehouders hebben geen stemrecht op de algemene vergadering van aandeelhouders.
Rangorde bij vereffening	Bij vereffening worden schuldeisers van bestaande en toekomstige obligaties bij voorrang terugbetaald. Beleggers in de aangeboden achtergestelde leningen volgen hierop in de rangorde.
Vervroegde terugbetaling	De obligaties kunnen vervroegd worden terugbetaald door een eenmalige storting van het openstaande saldo in hoofdsom en in interest.
Beëindiging	In geval van overlijden, faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamverklaring van een vennoot, ontvangen zijn erfgenamen, schuldeisers of wettelijke vertegenwoordigers de rechten verbonden aan de kredietovereenkomst.
Winstverdeling	Obligatiehouders die geen aandeelhouder zijn, komen niet in

5. ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGGER WORDT VERRICHT

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

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

6. BIJLAGEN

Bijlage 1: Statuten van Grunling erkende cv

Bijlage 2: Goedgekeurde jaarrekeningen van boekjaren 2022, 2023 en 2024

Deze zijn reeds goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Grunling erkende cv.

Bijlage 3: Schattingsverslag op 30 april 2024

Voor bijkomende vragen of opmerkingen kan u steeds contact opnemen via info@grunling.com.



Tom Michels,
Gedelegeerd bestuurder
Grunling CV

Gecoördineerde statuten van de coöperatieve vennootschap
"Grunling"

met zetel te 9000 Gent, Sint-Salvatorstraat 5
Ingeschreven met ondernemingsnummer 0782.714.675
RPR Gent, afdeling Gent
BTW BE0782.714.675

HISTORIEK

Opgericht onder de benaming "*Vijf Groenlingen*" ingevolge akte verleden voor notaris Pierre De Brabander, te Lokeren, op 28 februari 2022, gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 2 maart nadien, onder nummer 22314600.

De statuten werden gewijzigd als volgt:

- bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Pierre De Brabander, te Lokeren, op 13 februari 2025, neergelegd ter publicatie.

bijgehouden tot en met 13 februari 2025

GECOORDINEERDE STATUTEN

A. Rechtsvorm - Naam - Zetel - Voorwerp - Duur

Artikel 1: RECHTSVORM EN NAAM

De vennootschap neemt de vorm van een erkende coöperatieve vennootschap aan. Zij draagt de vennootschapsnaam "**Grunling**".

De woorden "erkende coöperatieve vennootschap" of de afkorting "erkende CV" moeten in alle akten, facturen en documenten, al dan niet in elektronische vorm uitgaande van de vennootschap die naam onmiddellijk voorafgaan of volgen.

Artikel 2: ZETEL EN E-MAILADRES

De zetel van de vennootschap is gevestigd in het Vlaams Gewest.

Voor een adreswijziging binnen hetzelfde gewest volstaat een beslissing van het bestuursorgaan. Ook deze wijziging zal worden bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

De vennootschap kan bij eenvoudig besluit van het bestuursorgaan, in België of in het buitenland bijkomende administratieve zetels en bedrijfszetels vestigen alsmede kantoren en bijkantoren oprichten.

Haar e-mailadres is info@grunling.com.

Elke communicatie via dit adres door de aandeelhouders, leden of houders van effecten uitgegeven door de vennootschap wordt geacht geldig te zijn gebeurd.

Artikel 3: DOEL

De vennootschap heeft als voornaamste doel aan de behoeften van haar aandeelhouders en van betrokken derde partijen te voldoen en hun economische en sociale activiteiten te ontwikkelen door via onderlinge samenwerking een nieuw economisch model in de samenleving te brengen, het zuiver ethisch coöperatief ondernemen, waar niet winstmaximalisatie, maar wel de maximalisatie van welzijn van aandeelhouders en de planeet met al haar levende organismen de basis vormt. De behoeften van de aandeelhouders zijn als volgt:

- De wereld te verbeteren. De aandeelhouders willen met de vennootschap onrecht tegengaan en strijden voor rechtvaardigheid en de natuur. Dit bestaat uit het tegengaan van oorlog en discriminatie, armoede en ongelijkheid, klimaatsverandering en milieuvervuiling.

- Bijdragen aan een betere wereld door projecten te ontwikkelen die steevast de prioriteit geven aan duurzame en ethische producten en diensten enerzijds, anderzijds ook door het creëren van een inspraak in de vennootschap.

- Een eerlijke vergoeding krijgen voor de geleverde prestaties om het doel te bereiken, hetgeen continuïteit van het engagement verzekert.

Concreet zal de vennootschap projecten ontwikkelen die door de ethisch en ecologisch verantwoorde keuzes in haar organisatie het doel van een betere wereld bewerkstelligen.

Artikel 4: VOORWERP

Om aan deze behoeften van haar aandeelhouders en derde betrokken partijen te voldoen zal de vennootschap vooral, maar niet uitsluitend volgende activiteiten uitoefenen:

- het nemen van participaties in en oprichten van organisaties, met gelijkaardige doelstellingen als Vijf

Groenlingen of ter bevordering van de doelen van Vijf Groenlingen;

- een platform bieden aan en samenwerking bevorderen tussen organisaties met een gelijkaardig doel als Vijf Groenlingen; onder meer door het aanbieden van expertise en kennis, alsook door financiële dienstverlening te verstrekken;

- buurtwerking in de vorm van het organiseren van activiteiten en het aanbieden van ruimte aan de buurt waar zij kunnen samenkomen;

- productie en handel van eigen producten;

- klein- en groothandel in producten van derden;

- organisatie van evenementen, activiteiten en projecten met verenigingen, vennootschappen en ondernemers met een gelijkaardig doel als Vijf Groenlingen;

- organisatie van workshops en opleidingen;

- schrijven, vormgeven en uitgeven van boeken en documentatie.

Ter realisatie van haar voorwerp kan de vennootschap:

- samenwerken met, deelnemen in, of op gelijk welke wijze, rechtstreeks of onrechtstreeks, belangen nemen in andere ondernemingen;

- zich zowel tot waarborg van eigen verbintenissen als tot waarborg van verbintenissen van derden borg stellen, onder meer door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak;

- optreden als bestuurder, volmacht drager, mandataris of vereffenaar in andere vennootschappen of ondernemingen;

- alle commerciële, industriële, financiële, roerende of onroerende handelingen verrichten in rechtstreeks of onrechtstreeks verband met haar voorwerp of welke van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan geheel of ten dele te vergemakkelijken.

De vennootschap heeft in het algemeen de volle rechtsbekwaamheid om alle handelingen en verrichtingen te voltrekken die een rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar voorwerp of welke van die aard zouden zijn dat zij de verwezenlijking van dit voorwerp, rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of ten dele vergemakkelijken.

Artikel 5: COÖPERATIEVE FINALITEIT EN WAARDEN

De vennootschap onderschrijft de coöperatieve waarden, zelfredzaamheid, verantwoordelijkheidszin, democratie, gelijkheid, billijkheid, blijheid en solidariteit. Om deze waarden concreet te verwezenlijken maakt de vennootschap werk van volgende principes:

1. Vrijwillig en open lidmaatschap:

De vennootschap staat open - zonder seksuele, sociale, raciale, politieke of religieuze discriminatie - voor alle kandidaat-aandeelhouders die aan de toetredingsvoorwaarden van artikel 7 voldoen en haar missie, visie en waarden onderschrijven.

2. Democratische controle door haar aandeelhouders:

Er wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling van de aandelen. Het stemrecht verbonden aan aandeelhouderschap is toegekend op zulke wijze dat geen enkele aandeelhouder de meerderheid van de stemmen in de Algemene Vergadering kan verwerven.

3. Economische participatie door de leden:

Aandeelhouders hebben een dubbele relatie met onze vennootschap. Ze brengen niet alleen financiële middelen in, ze zijn terwijl ook gebruiker van de geleverde goederen of diensten van de vennootschap.

4. Autonomie en onafhankelijkheid:

De vennootschap is een zelfstandige organisatie die te allen tijde gecontroleerd moet kunnen worden door haar aandeelhouders. Indien de vennootschap akkoorden sluit met andere organisaties, inclusief overheden, of kapitaal aantrekt van externe bronnen, dan doet ze dat op een manier die de democratische controle door de aandeelhouders en de autonomie van de coöperatie weet te waarborgen.

5. Informatieverstrekking over de coöperatieve principes:

De vennootschap brengt jaarlijks verslag uit over hoe zij de coöperatieve principes in de praktijk brengt. Hiernaast wordt ook de aard en de voordelen van coöperatief ondernemen aan het grote publiek kenbaar gemaakt.

6. Samenwerking tussen coöperaties:

Bij het aangaan van commerciële relaties geeft de vennootschap de voorkeur aan coöperatieve partners. Tevens streeft ze ernaar om de coöperatieve beweging te versterken via samenwerking met lokale, regionale en internationale structuren.

7. Aandacht voor de gemeenschap:

De vennootschap werkt aan een duurzame maatschappelijke ontwikkeling van de lokale gemeenschap waarin ze actief is door haar verantwoordelijkheid op te nemen als schakel in de economie.

Dit houdt in dat Vijf Groenlingen rekening houdt met de sociale, ecologische en economische impact van goederen en diensten en er zich toe verbindt de goederen en diensten die aangekocht, gebruikt of verhandeld worden op grond van duurzaamheid en ethiek binnen al die aspecten te beoordelen en/of aan te wenden.

Deze coöperatieve finaliteit en waarden kunnen verder uitgewerkt worden in een intern reglement. Dit kan door de Algemene Vergadering goedgekeurd en gewijzigd worden volgens dezelfde modaliteiten als een statutenwijziging voorzien in artikel 31.2 van deze statuten.

B. Inbrengen en uitgifte van nieuwe aandelen

Artikel 6: INBRENGEN

Elke aandeelhouder doet een inbreng in de vennootschap waarvoor hij aandelen verwerft.

Als vergoeding voor de inbrengen worden aandelen uitgegeven aan de uitgifteprijs, jaarlijks bepaald door het bestuursorgaan en goedgekeurd door de algemene vergadering, op basis van de bepalingen in het intern reglement.

De inschrijving, onder de voorwaarden bepaald in deze statuten, in nieuw uit te geven aandelen door aandeelhouders of kandidaat-aandeelhouders die voldoen aan de vereisten om aandeelhouder te worden, vereist geen statutenwijziging.

Artikel 7: AANDELEN EN AANDEELHOUDERS

Zowel de aandelen als de houders ervan worden opgedeeld in drie (3) soorten.

7.1 Soorten van aandelen

- "Aandelen van soort A", ook A-aandelen genoemd, worden onderschreven door de oprichtende aandeelhouders. Deze aandeelhouders worden door het onderschrijven van dergelijke aandelen "aandeelhouder van soort A", kortweg A-aandeelhouder genoemd.

- "Aandelen van soort B", ook B-aandelen genoemd, kunnen onderschreven worden door de werkende aandeelhouders en door de gebruikers van de ruimte van Grunling. Onder werkende aandeelhouders wordt verstaan, de aandeelhouders die tevens werken voor of in opdracht van de vennootschap. Onder gebruikers van de ruimte van Grunling wordt verstaan, de aandeelhouders die tevens een overeenkomst hebben met Grunling met betrekking tot het gebruik van ruimte ter beschikking gesteld door Grunling. Deze aandeelhouders worden door het onderschrijven van dergelijke aandelen "aandeelhouder van soort B", kortweg B-aandeelhouder genoemd.

- "Aandelen van soort C", ook C-aandelen genoemd, kunnen onderschreven worden door natuurlijke personen en rechtspersonen die de doelstellingen van de vennootschap onderschrijven. Deze aandeelhouders worden door het onderschrijven van dergelijke aandelen "aandeelhouder van soort C", kortweg C-aandeelhouder genoemd.

Aandelen van soort A zijn preferente aandelen en kunnen recht geven op een voorkeursdividend.

7.2 Aanvaarding van nieuwe aandeelhouders

1) Principe

Het bestuursorgaan is gemachtigd om nieuwe aandelen van alle soorten uit te geven.

Kandidaat-aandeelhouders moeten voldoen aan de hoedanigheidsvoorwaarden.

- Houders van aandelen soort A kunnen na de oprichting bijkomende aandelen soort A verwerven, mits een akkoord van het bestuursorgaan en dit met een drie/vierde (3/4) meerderheid.

- Kandidaten voor B-aandelen moeten aanvaard worden door de houders van aandelen soort A en soort B, en dit met een vier/vijfde (4/5) meerderheid.

Het bestuursorgaan organiseert hiervoor een stemming bij de groep aandeelhouders met aandelen soort A en B, waar onthoudingen niet worden meegeteld in teller of noemer.

- Kandidaten voor C-aandelen moeten aanvaard worden door het bestuursorgaan en dit met drie/vierde (3/4) meerderheid.

Het bestuursorgaan en in voorkomend geval de houders van aandelen soort A en soort B kunnen de toetreding van aandeelhouders weigeren als deze niet aan de hoedanigheidsvoorwaarden voldoen of indien ze daden verrichten die strijdig zijn met de belangen van de vennootschap. Een weigering zal steeds gemotiveerd worden.

2) Hoedanigheidsvoorwaarden

- Geschiktheid van de kandidaat

De kandidaat-aandeelhouder moet voldoen aan de voorwaarden verbonden aan de betrokken soort van aandelen.

- Algemene voorwaarde

Elke kandidaat-aandeelhouder aanvaardt de bepalingen in de statuten alsook die in het intern reglement evenals alle bijkomende formele documenten zoals een charter.

De vaststelling van de aanvaarding van een aandeelhouder geschiedt door een inschrijving in het aandelenregister, zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

3) Aanvang

Het aandeelhouderschap, en alle daaraan verbonden voordelen, wordt slechts van kracht na volstorting van minstens één aandeel. Het bestuursorgaan kan evenwel bepalen dat een hoger minimum aantal aandelen vereist is om aandeelhouder te worden.

4) Melding aan de Algemene Vergadering

Het bestuursorgaan brengt aan de Algemene Vergadering verslag uit over de ontvangen kandidaturen voor toetreding in de periode sinds de voorgaande vergadering. Voor geweigerde kandidaten zal aangegeven worden op welke grond zij geweigerd werden.

7.3. Volstorting van de inbrengen

De aandelen moeten bij hun uitgifte volledig volstort worden.

C. Effecten

Artikel 8: AARD VAN DE AANDELEN

Alle aandelen zijn op naam, zij zijn voorzien van een volgnummer. Ten opzichte van de vennootschap zijn ze ondeelbaar.

De vennootschap heeft het recht om, in geval van onverdeeldheid, de rechten verbonden aan de aandelen op te schorten tot de aanwijzing van één enkele mede-eigenaar als de eigenaar ten opzichte van de vennootschap.

Zijn de aandelen bezwaard met een vruchtgebruik, dan bezit de vruchtgebruiker het stemrecht.

Artikel 9: AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANDEELHOUDERS

De aansprakelijkheid van de aandeelhouders is beperkt tot het bedrag van hun inschrijving. Onder de aandeelhouders bestaat er geen solidariteit noch onverdeeldheid.

Artikel 10: OBLIGATIES

Het bestuursorgaan kan bij gewone meerderheid van de stemmen beslissen over de uitgifte van obligaties al dan niet van hypothecaire aard, door de vennootschap.

Het bestuursorgaan stelt de rentevoet en de modaliteiten van de emissie vast en regelt de werking van de vergadering van de obligatiehouders.

Artikel 11: OVERDRACHT VAN AANDELEN

11.1 Bepalingen

Aandelen zijn slechts beperkt overdraagbaar:

Onder aandeelhouders kunnen de aandelen enkel vrij overgedragen worden mits een voorafgaande en schriftelijke goedkeuring door het bestuursorgaan besluitend bij een gewone meerderheid van stemmen.

Aan derden kunnen de aandelen slechts worden overgedragen als zij behoren tot één van de door de statuten bepaalde soort en voldoen aan de statutaire vereisten om aandeelhouder te worden. Het bestuursorgaan is bevoegd om hierover te beslissen, besluitend bij een gewone meerderheid van stemmen. Het bestuursorgaan kan een kandidaat-verwerver weigeren, op voorwaarde dat de weigering wordt gemotiveerd en deze beslissing niet gebaseerd is op speculatieve redenen.

Indien overnemer reeds aandeelhouder is; worden de overgedragen aandelen geconverteerd naar aandelen soort C.

11.2 Procedure

Elke aandeelhouder, die het geheel of een gedeelte van zijn aandelen volgens bovenstaande bepalingen wil overdragen (hierna "overdrager" genoemd) moet het bestuursorgaan hierover in kennis stellen, met vermelding van het aantal aandelen dat hij wenst over te dragen, alsmede de identiteit van de overnemer en alle andere voorwaarden en modaliteiten verbonden aan de overdracht.

Bij ontvangst van dergelijke kennisgeving spreekt het bestuursorgaan zich hierover uit binnen de twee maanden. Deze beslissing zal door het bestuursorgaan binnen de vijftien dagen betekend worden aan de overdrager.

Artikel 12: EINDE VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

De aandeelhouders houden op deel uit te maken van de vennootschap ingevolge hun:

1. uittreding;
2. uitsluiting;
3. uittreding van rechtswege ten gevolge van overlijden van een aandeelhouder, faillissement, kennelijk onvermogen, vereffening of onbekwaamheidsverklaring van een aandeelhouder.
4. indien deze niet meer voldoet aan de toetredingsvoorwaarden.

Het beëindigen van de werkrelatie van werkende aandeelhouders met de vennootschap die tevens houder zijn van aandelen soort B wordt niet beschouwd als een uittreding van rechtswege. Op hun vraag en mits een akkoord van het bestuursorgaan kunnen deze aandelen soort B geconverteerd worden naar aandelen soort C.

Artikel 13: REGISTER VAN AANDELEN

De vennootschap houdt op de zetel een (elektronisch) register bij, waarvan de aandeelhouders ter plaatse inzage kunnen nemen en waarin, voor iedere aandeelhouder, het volgende wordt opgetekend:

- 1) bij een rechtspersoon-aandeelhouder: de maatschappelijke benaming en zetel, vorm en ondernemingsnummer (of ander identificatienummer); bij een natuurlijk persoon-aandeelhouder: naam, voornaam en adres;
- 2) de datum van toetreding, gedeeltelijke terugneming, uittreding of uitsluiting;
- 3) het aantal en de soort aandelen waarvan hij houder is, alsmede de inschrijvingen op nieuwe aandelen, de terugbetalingen en de overgangen en overdrachten van aandelen, met opgave van de datum;
- 4) de stortingen op aandelen en de gelden die voor uittreding, gedeeltelijke terugneming van aandelen en voor terugneming van stortingen worden aangewend.

Het bestuursorgaan is belast met de inschrijvingen.

De inschrijvingen geschieden op grond van documenten met bewijskracht, die gedagtekend en ondertekend zijn. Zij vinden plaats in de volgorde van hun datum van voorlegging.

De effectenhouders kunnen inzage krijgen in het register dat betrekking heeft op hun categorie effecten.

Artikel 14: UITTREDING OF TERUGNAME VAN AANDELEN

De aandeelhouder kan aan de vennootschap verzoeken om zijn aandelen geheel of gedeeltelijk terug te nemen.

Een aandeelhouder die wenst uit te treden of een verzoek wil doen voor een gedeeltelijke terugname van zijn aandelen, dient dit te doen in de eerste zes maanden van het boekjaar via een aangetekend schrijven of tegen een ontvangstbewijs.

Een aandeelhouder kan niet binnen een periode van 12 maanden nieuwe aandelen verwerven en verzoeken om een gehele of gedeeltelijke terugname van aandelen.

Artikel 15: UITSLUITING VAN AANDEELHOUDERS

Het bestuursorgaan kan een aandeelhouder uitsluiten (niet-limitatieve lijst):

- die niet langer aan de hoedanigheidsvoorwaarden opgenomen in artikel 7.2 2 voldoet,
- het niet aanvaarden van de missie, visie en waarden van de vennootschap en/of handelingen stellen die hiermee in strijd zijn.

De uitsluiting wordt uitgesproken door het bestuursorgaan met een drie/vierde (3/4) meerderheid.

De aandeelhouder van wie de uitsluiting wordt gevraagd, moet worden uitgenodigd om zijn opmerkingen binnen een maand na de verzending van een aangetekende brief met het gemotiveerde voorstel tot uitsluiting schriftelijk kenbaar te maken aan het orgaan van de vennootschap dat de uitsluiting moet uitspreken. Als hij erom verzoekt in zijn schriftelijke opmerkingen, moet de aandeelhouder door het bestuursorgaan worden gehoord.

Elke beslissing tot uitsluiting moet met redenen omkleed zijn.

De beslissing tot uitsluiting wordt vastgesteld in een proces-verbaal opgemaakt en ondertekend door het bestuursorgaan. Dat proces-verbaal vermeldt de feiten waarop de uitsluiting is gegrond. De uitsluiting wordt in het register van de aandeelhouders overgeschreven. Een eensluidend afschrift van de beslissing wordt binnen de vijftien dagen per aangetekende brief aan de uitgesloten aandeelhouder verstuurd.

Artikel 16: TERUGBETALING VAN AANDELEN

De uittredende, uitgesloten of terugnemende aandeelhouder heeft recht op een scheidingsaandeel voor de aandelen waarmee hij uittreedt.

Het bedrag van het scheidingsaandeel voor de aandelen waarmee de betrokken aandeelhouder verzoekt uit te treden wordt jaarlijks bepaald door het bestuursorgaan en goedgekeurd door de algemene vergadering, op basis van de bepalingen in het intern reglement.

De uittreding van de aandeelhouder heeft uitwerking op de laatste dag van de zesde maand van het boekjaar. Het bedrag van het scheidingsaandeel zal een maand nadien moeten worden betaald, maar enkel indien de scheidende aandeelhouder voldaan heeft aan al zijn contractuele verplichtingen ten aanzien van de vennootschap.

Het bestuursorgaan kan uitzonderlijk beslissen om de uitbetaling uit te stellen of te spreiden over een periode van maximaal vijf (5) jaar indien de solvabiliteit of de liquiditeit van de vennootschap in het gedrang komt, indien het aantal aandeelhouders minder dan drie bedraagt. Deze beslissing wordt ten aanzien van de aandeelhouder gemotiveerd.

Artikel 17: INNING TEGENWAARDE AANDELEN

In geval van faillissement, overlijden, vereffening, ontbinding of kennelijk onvermogen van een aandeelhouder hebben zijn erfgenamen, rechthebbenden, rechtverkrijgenden of schuldeisers recht op de uitkering van de waarde van zijn aandelen overeenkomstig artikel 16.

Artikel 18: RECHTEN VAN DE AANDEELHOUDERS

De aandeelhouders en de rechthebbenden of rechtverkrijgenden van een aandeelhouder kunnen geenszins de vereffening van de vennootschap eisen noch de zegels laten leggen op het vermogen van de vennootschap of daarvan een inventaris vorderen. Voor de uitoefening van hun rechten moeten zij zich houden aan de statuten, de balans en de beslissingen van het bestuursorgaan en Algemene Vergadering.

Artikel 19: BESTUURSORGAAN

19.1 Samenstelling bestuursorgaan

De vennootschap wordt bestuurd door een bestuursorgaan van minimaal drie (3) en maximaal negen (9) bestuurders, waarvan minimaal twee/derde ($2/3^{\text{de}}$) de hoedanigheid van aandeelhouder moet hebben.

De bestuurders worden benoemd door de Algemene Vergadering. De kandidaten worden in onderling akkoord voorgedragen door de A- en B-aandeelhouders. Hun kandidatuur wordt door de Algemene Vergadering aanvaard als deze met een drie/vierde ($3/4$) meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen wordt goedgekeurd.

De bestuurders kunnen worden gekozen middels coöptatie, zoals voorzien in artikel 21 van deze statuten. De coöptatie dient te worden bekrachtigd door de eerstvolgende Algemene Vergadering.

Bij elke nieuwe bestuursverkiezing kunnen alle uittredende bestuurders telkens opnieuw verkiesbaar worden gesteld.

Bestuurders worden door de Algemene Vergadering benoemd voor een periode van drie (3) jaar. Uittredende bestuurders kunnen opnieuw verkiesbaar worden gesteld.

19.2 Bezoldiging bestuurders

Het mandaat van de bestuurders is niet bezoldigd. Als de bestuurders een opdracht vervullen met bijzondere of vaste prestaties, kan hiervoor een vergoeding worden toegekend door de Algemene Vergadering, voor zover deze bezoldiging niet bestaat uit een deelname in de winst.

19.3 Benoeming bestuurders

De benoeming van een bestuurder treedt in werking na aanvaarding van het mandaat. De aanvaarding wordt vermoed plaats te vinden, tenzij een uitdrukkelijke verklaring van de betrokkene dat hij zijn mandaat weigert op te nemen.

Wanneer een rechtspersoon tot bestuurder wordt benoemd, wordt een vaste vertegenwoordiger, natuurlijke persoon, aangeduid die belast wordt met de uitvoering van de opdracht in naam en voor rekening van de rechtspersoon. Voor de benoeming en de beëindiging van de opdracht van vaste vertegenwoordiger gelden dezelfde regels van openbaarmaking alsof hij deze opdracht in eigen naam zou vervullen.

19.4 Ontslag bestuurders

1. De Algemene Vergadering kan een bestuurder op elk ogenblik ontslaan bij een drie/vierde ($3/4^{\text{de}}$) meerderheid van stemmen. De bestuurder waarvan het ontslag gevraagd wordt, kan niet deelnemen aan de stemming.

2. Een bestuurder kan zijn mandaat vroegtijdig eenzijdig beëindigen. Het ontslag is geldig zodra de bestuurder dit schriftelijk meedeelt aan het bestuursorgaan. Op verzoek van de vennootschap blijft hij in functie totdat de vennootschap redelijkerwijze in zijn vervanging kan voorzien.

Artikel 20: WERKING BESTUURSORGAAN

20.1 Bijeenroeping en leiding

De bestuurders kiezen onder de bestuurders een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Deze functies zijn onverenigbaar.

In geval van afwezigheid of verhindering van de voorzitter wordt het bestuursorgaan voorgezeten door de penningmeester. Is deze afwezig of verhinderd, dan zit de secretaris de vergadering voor.

Het bestuursorgaan vergadert minstens zes (6) keer per jaar of vaker indien het belang van de vennootschap dat vergt. De vergadering wordt bijeengeroepen op initiatief van de voorzitter. Zij moet ook worden samengeroepen indien de helft van de bestuurders daarom verzoeken.

Het bestuursorgaan komt bijeen op de zetel van de vennootschap of op elke andere plaats opgegeven in het oproepingsbericht.

Behoudens in dringende gevallen, te verantwoorden in de notulen van de vergadering, geschieden oproepingen per e-mail, met opgave van de agenda, ten minste één week vóór de vergadering.

Wanneer gewichtige en overeenstemmende feiten de continuïteit van de onderneming in het gedrang kunnen brengen, moet het bestuursorgaan conform artikel 2.52 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen beraadslagen over de maatregelen die moeten worden genomen om de continuïteit van de economische activiteit voor een minimum duur van twaalf maanden te vrijwaren.

20.2 Verloop

De vergadering kan slechts geldig beraadslagen over de punten die op de agenda voorkomen en wanneer de helft van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. Een deel of het geheel van de bestuurders kan deelnemen aan de vergadering van het bestuursorgaan door middel van telefoon, videoconferentie of ieder gelijkaardig telecommunicatiemiddel waardoor al de personen die deelnemen aan de vergadering elkaar kunnen horen. De personen die door zulke technische middelen deelnemen aan een vergadering worden beschouwd als zijnde in persoon aanwezig op deze vergadering.

In uitzonderlijke gevallen, indien de dringende noodzakelijkheid en het belang van de vennootschap zulks vereisen, kunnen de besluiten van het bestuursorgaan worden genomen zonder fysieke bijeenkomst, bij eenparig schriftelijk (e-mail) akkoord van alle bestuurders. Deze procedure kan niet worden gevolgd voor de vaststelling van de jaarrekening.

Een bestuurder mag per brief of elektronisch aan een andere bestuurder opdracht geven hem op de vergadering te vervangen en in zijn plaats zijn stem uit te brengen. De volmachten moeten uiterlijk bij het begin van de vergadering aan de voorzitter worden bekendgemaakt. Elke volmachtdrager kan slechts één bestuurder vertegenwoordigen.

20.3 Beslissingen

Voor het nemen van beslissingen wordt gestreefd naar consensus, en indien dit niet mogelijk is, wordt beslist bij 2/3 (twee derde) meerderheid van stemmen. Stemming gebeurt door handopsteking, tenzij een bestuurder vraagt om een geheime stemming of indien het gaat om persoonsgebonden materies.

20.4 Notulen

De beraadslagingen en stemmingen van het Bestuursorgaan worden genotuleerd en getekend door de voorzitter. De afschriften of uittreksels van die notulen worden getekend door de voorzitter of door twee bestuurders.

Artikel 21: OPENVALLEN BESTUURSMANDAAT

Indien een plaats van bestuurder vacant wordt, mogen de overblijvende bestuurders een voorlopige vervanger benoemen. De benoeming wordt op de eerstvolgende Algemene Vergadering ter bekrachtiging voorgelegd. De nieuwe bestuurder doet het mandaat uit van de persoon die hij vervangt.

Artikel 22: BEVOEGDHEDEN

Het bestuursorgaan bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alles te doen wat nodig of nuttig is om het voorwerp van de vennootschap te verwezenlijken. Alles wat niet expliciet door de wet of de statuten wordt voorbehouden aan de Algemene Vergadering behoort tot haar bevoegdheid.

Artikel 23: DAGELIJKS BESTUUR - BIJZONDERE VOLMACHTEN

1. Het bestuursorgaan kan het dagelijks bestuur alsook de vertegenwoordiging wat betreft dat dagelijks bestuur opdragen aan de werkende aandeelhouders.

Het dagelijks bestuur omvat zowel de handelingen en de beslissingen die niet verder reiken dan de behoeften van het dagelijks leven van de vennootschap, als de handelingen en de beslissingen die, ofwel om reden van hun minder belang dat ze vertonen ofwel omwille van hun spoedeisend karakter, de tussenkomst van het bestuursorgaan niet rechtvaardigen.

Het bestuursorgaan is belast met het toezicht op het dagelijks bestuur.

2. Het bestuursorgaan kan binnen het kader van zijn bevoegdheden, en de gevolmachtigden inzake het dagelijks bestuur kunnen binnen het kader van dit dagelijks bestuur, bijzondere of beperkte machten voor bepaalde of een reeks bepaalde handelingen verlenen aan één of meerdere gevolmachtigden.

De gevolmachtigden verbinden de vennootschap binnen de perken van de hun verleende volmacht, onverminderd de verantwoordelijkheid van de volmachtgever(s) in geval van overschrijding van zijn (hun) bevoegdheid tot delegeren.

Dergelijke delegaties dienen duidelijk genoteerd te worden in het verslag van het bestuursorgaan.

Het bestuursorgaan zal de vergoedingen vaststellen die gehecht zijn aan de toegekende delegaties. Wanneer dergelijke vergoedingen echter worden toegekend aan een lid van het bestuursorgaan, dan zal artikel 19.2 van de statuten van toepassing zijn en bepaalt de Algemene Vergadering de hoogte ervan.

Artikel 24: VERTEGENWOORDIGING VAN DE VENNOOTSCHAP

Onverminderd de algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid van het bestuursorgaan, wordt de vennootschap ten aanzien van derden geldig vertegenwoordigd door de gedelegeerd bestuurder, met inbegrip van deze waarvoor de tussenkomst van een openbaar ambtenaar of een ministerieel officier vereist is. Voor de rechtshandelingen die de vennootschap verbinden boven een bepaald bedrag, zoals bepaald in het intern reglement, moet het bestuursorgaan zijn goedkeuring geven.

Artikel 25: CONTROLE OP DE VENNOOTSCHAP

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid van de verrichtingen weergegeven in de

jaarrekening, kan aan één of meer commissarissen worden opgedragen, volgens de vereisten van de vigerende wetgeving. De commissarissen worden benoemd door de Algemene Vergadering onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar. Op straffe van schadevergoeding kunnen zij tijdens hun opdracht alleen om wettige reden door de Algemene Vergadering worden ontslagen.

Wordt geen commissaris door de Algemene Vergadering benoemd, dan heeft iedere aandeelhouder individueel de onderzoeks- en controlebevoegdheid van een commissaris. Een aandeelhouder kan zich laten vertegenwoordigen door een externe accountant. Dit gebeurt op kosten van de vennootschap indien het bestuursorgaan hiermee instemt. In alle andere gevallen worden de kosten gedragen door de aandeelhouder.

Op verzoek van één of meer aandeelhouders die aandelen bezitten die ten minste tien procent (10 %) vertegenwoordigen van het aantal uitgegeven aandelen kan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank, in kort geding één of meer deskundigen aanstellen om de boeken en de rekeningen van de vennootschap na te zien en ook de verrichtingen die haar organen hebben gedaan.

Artikel 26: DE ALGEMENE VERGADERING

De regelmatig samengestelde vergadering vertegenwoordigt alle aandeelhouders. Haar beslissingen zijn bindend voor allen, ook voor de afwezigen of zij die tegenstemmen.

Ze bezit de bevoegdheden die de wet en deze statuten haar toekennen.

Artikel 27: OPROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering vergadert minstens eenmaal per jaar om zich uit te spreken over onder meer de jaarrekening van het voorbije boekjaar, het te bestemmen resultaat, het jaarverslag en de kwijting aan de bestuurders, of de commissaris(sen).

Deze vergadering noemen we de 'gewone Algemene Vergadering'. De gewone Algemene Vergadering vindt ieder jaar plaats op de tweede zondag van mei om 15 uur op de zetel van de vennootschap. Valt de hierboven bepaalde datum in een verlengd weekend dan wordt de Algemene Vergadering verschoven naar de eerstvolgende zondag.

De Algemene Vergadering wordt bijeengeroepen door het bestuursorgaan via elektronische weg (e-mail). Oproeping gebeurt met opgave van de agenda, ten minste vijftien kalenderdagen vóór de datum van de bijeenkomst aan de aandeelhouders verstuurd, op het laatste door hen doorgegeven e-mailadres.

De vergadering kan ook in buitengewone zitting worden opgeroepen. Dit kan geschieden op verzoek van het bestuursorgaan of, in voorkomend geval van een commissaris. Het bestuursorgaan is verplicht de Algemene Vergadering binnen drie weken bijeen te roepen wanneer aandeelhouders die een tiende van het aantal uitgegeven aandelen vertegenwoordigen dat vragen, met ten minste de door de betrokken aandeelhouders voorgestelde agendapunten.

De Algemene Vergadering komt bijeen op de zetel van de vennootschap of op elke andere plaats in de gemeente opgegeven in het oproepingsbericht.

Aandeelhouders kunnen op afstand deelnemen aan de Algemene Vergadering door middel van een door het bestuursorgaan ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel. De modaliteiten worden door het bestuursorgaan bekend gemaakt in de oproeping.

Artikel 28: TOEGANG TOT DE ALGEMENE VERGADERING

Om toegelaten te worden tot de Algemene Vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen, dient een aandeelhouder te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de houder van aandelen op naam moet als zodanig ingeschreven zijn in het register van de aandelen op naam;
- de rechten verbonden aan de aandelen van de aandeelhouder mogen niet geschorst zijn; indien enkel de stemrechten geschorst zijn, mag hij nog steeds deelnemen aan de Algemene Vergadering zonder te kunnen deelnemen aan de stemming.
- alle stemgerechtigde aandeelhouders hebben recht op inzage in de aanwezigheidslijst.

Artikel 29: ZITTINGEN - PROCESSEN-VERBAAL

De Algemene Vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van het Bestuursorgaan; zo deze afwezig of verlet is door de penningmeester. De notulen worden opgenomen door de secretaris of indien deze belet is door een notulist aangewezen door de vergadering.

De vergadering wijst onder de aanwezigen twee stemopnemers aan. De voorzitter, de secretaris en de stemopnemers maken het bureau van de Algemene Vergadering uit.

Artikel 30: VOLMACHTEN

Een aandeelhouder mag zich op de vergadering door middel van een volmacht door één andere aandeelhouder laten vertegenwoordigen. De volmachten moeten bij aanvang van de vergadering aan de voorzitter overhandigd worden. Elke aanwezige aandeelhouder kan volmachtdrager zijn van maximaal één (1) aandeelhouder.

De rechtspersonen worden vertegenwoordigd door hun statutaire of wettige vertegenwoordigers.

Artikel 31: BERAADSLAGING - BESLISSINGEN

31.1 Beraadslaging

Behoudens uitzonderingen voorzien door de wet of door deze statuten kan de Algemene Vergadering geldig beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen.

Behoudens de uitzonderingen voorzien door de wet of door deze statuten, beslist de vergadering over alle agendapunten bij gewone meerderheid van de stemmen, zonder rekening te houden met de onthoudingen in de teller of de noemer.

De Algemene Vergadering zal alleen over de agendapunten die vermeld staan in de oproeping geldig kunnen beraadslagen en beslissen.

Wanneer de vergadering zich dient uit te spreken over een wijziging in de statuten en/of over een wijziging van het doel, het voorwerp, een aanpassing van de coöperatieve waarden en principes in de statuten en in het intern reglement en/of de ontbinding, splitsing of fusie van de vennootschap moeten, opdat ze geldig zou kunnen beraadslagen, de oproepingen het voorwerp van de beraadslagingen vermelden en moet ten minste 4/5^{de} (80%) van de groep aandeelhouders, houders van aandelen soort A en aandelen soort B aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn.

Wordt deze voorwaarde niet vervuld, dan dient een nieuwe vergadering met dezelfde agenda te worden bijeengeroepen. Deze nieuwe vergadering zal gehouden worden ten vroegste na een termijn van vijftien (15) dagen. Deze zal dan geldig doorgaan ongeacht het aantal aanwezige aandeelhouders en/of vertegenwoordigde aandelen.

31.2 Beslissingen

Een wijziging van de statuten en een aanpassing van het intern reglement is pas geldig aangenomen als ze met drie/vierde meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen wordt goedgekeurd.

Tevens dienen de aandeelhouders, houders van aandelen soort A en soort B, eveneens met een drie/vierde meerderheid (3/4de of 75%) akkoord te zijn met de voorgestelde wijzigingen.

Onthoudingen worden noch in de teller, noch in de noemer meegerekend.

Een wijziging van het doel, het voorwerp, een aanpassing van de coöperatieve waarden en principes, de ontbinding, splitsing of fusie van de vennootschap is pas geldig aangenomen als ze met een vier/vijfde meerderheid (4/5de of 80%) van de geldig uitgebrachte stemmen wordt goedgekeurd.

Tevens dienen de aandeelhouders, houders van aandelen soort A en soort B, eveneens met een vier/vijfde meerderheid (4/5de of 80%) akkoord te zijn met de voorgestelde wijzigingen.

Onthoudingen worden noch in de teller, noch in de noemer meegerekend.

De Algemene Vergadering kan de uitgifte van nieuwe soorten aandelen goedkeuren, één of meer soorten afschaffen, de rechten verbonden aan een soort van aandelen gelijkstellen met de rechten van een andere soort, of de rechten verbonden aan een soort rechtstreeks of onrechtstreeks wijzigen. Het bestuursorgaan verantwoordt de voorgestelde wijzigingen en de gevolgen daarvan op de rechten van de bestaande soorten aandelen. Als aan het verslag van het bestuursorgaan ook financiële en boekhoudkundige gegevens ten grondslag liggen, beoordeelt de commissaris, of, als er geen commissaris is, een bedrijfsrevisor of een externe accountant aangewezen door het bestuursorgaan, of de in het verslag van het bestuursorgaan opgenomen financiële en boekhoudkundige gegevens in alle van materieel belang zijnde opzichte getrouw en voldoende zijn om de algemene vergadering voor te lichten. Beide verslagen worden op de agenda van de Algemene Vergadering ter beschikking gesteld. De wijziging van rechten verbonden aan één of meerdere soorten aandelen kan niet anders worden besloten dan met de naleving van de aanwezigheids- en meerderheidsvereisten, vereist voor een statutenwijziging binnen elke soort van aandelen.

Artikel 32: STEMRECHTEN

Elke aandeelhouder heeft één stem, ongeacht het aantal aandelen in zijn bezit.

Artikel 33: NOTULEN

De notulen van de Algemene Vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en de aanwezige aandeelhouders die zulks wensen.

De afschriften en uittreksels van die notulen worden door de voorzitter (afzonderlijk), de gedelegeerd bestuurder (afzonderlijk) of twee bestuurders (gezamenlijk) ondertekend.

Artikel 34: BOEKJAAR

Het boekjaar begint op één januari en eindigt op éénendertig december van elk jaar.

Artikel 35: JAARVERSLAG EN CONTROLE

Aan het eind van elk boekjaar stelt het bestuursorgaan, overeenkomstig de bepalingen toepasselijk ter zake, de inventaris en de jaarrekening op die aan de Algemene Vergadering moeten worden voorgelegd.

Het bestuursorgaan brengt eveneens ieder jaar op de Algemene Vergadering een bijzonder verslag uit over de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op de erkenningsvoorwaarden van de Nationale Raad voor de Coöperatie als erkende coöperatie en in het bijzonder over het economisch en/of sociaal voordeel aan de leden en/of vorming van aandeelhouders aangevuld. De verslaggeving wordt aangevuld met de informatie vermeld in artikel 6:120, § 2, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Uiterlijk één (1) maand vóór de Algemene Vergadering overhandigt het bestuursorgaan de documenten, samen met een verslag aan de commissaris(sen). Deze laatsten zullen een verslag over hun controleopdracht opstellen.

Uiterlijk vijftien dagen vóór de Algemene Vergadering worden de jaarrekening, bestaande uit de balans, de resultatenrekening en de toelichting alsmede de diverse verslagen van de bestuurders en de commissarissen ter inzage van de aandeelhouders neergelegd op de zetel van de vennootschap.

Artikel 36: WINSTVERDELING

Op voorstel van het bestuursorgaan kan de Algemene Vergadering zich uitspreken over de bestemming van het saldo van de nettowinst, waarbij onderstaande regels gerespecteerd worden:

1. Geen uitkering mag gebeuren indien het netto actief van de vennootschap negatief is of ten gevolge daarvan negatief zou worden.

2. Tevens zal het bestuursorgaan van de vennootschap bij een uitkering nagaan of de vennootschap zijn schulden zal kunnen betalen die in de periode van ten minstens 12 maanden na de uitkering opeisbaar worden.

3. Een toegekend dividend mag in geen geval hoger zijn dan dit vastgesteld conform het vigerende Koninklijk Besluit tot vaststelling van de voorwaarden tot erkenning van de nationale groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen voor de Nationale Raad voor de Coöperatie.

4. Een gedeelte van de jaarlijkse inkomsten wordt gereserveerd voor informatieverstrekking aan en opleiding van de aandeelhouders zowel huidige als potentiële, of het grote publiek.

Het overschot kan worden toegewezen aan het reservefonds of kan (deels) overgedragen worden naar het volgend boekjaar.

Artikel 37: VEREFFENING

Behalve de wettelijke oorzaken van ontbinding, kan de vennootschap ontbonden worden door de Algemene Vergadering volgens de voorwaarden voorzien in de statuten.

In geval van ontbinding om gelijk welke reden en op gelijk welk tijdstip geschiedt de vereffening door de zorgen van het bestuursorgaan, tenzij de Algemene Vergadering besluit de vereffening aan één of meer vereffenaars toe te vertrouwen, overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De vereffenaar(s) zal/zullen pas in functie treden nadat zijn/hun benoeming door de bevoegde ondernemingsrechtbank is bevestigd of gehomologeerd.

Daartoe zal een eenzijdig verzoekschrift tot bevestiging of homologatie van de vereffenaar samen met een afschrift van de akte in vereffeningstelling moeten worden ingeleid bij de voorzitter van de ondernemingsrechtbank die daarover uiterlijk binnen de vijf dagen uitspraak doet. Bij gebreke van een beschikking binnen deze termijn wordt de eerstaangewezen vereffenaar beschouwd als bevestigd dan wel gehomologeerd.

De vereffenaar(s) beschikt(ken) over de meest uitgebreide bevoegdheden hen toegekend door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In voorkomend geval zal de Algemene Vergadering de emolumenten van de vereffenaar(s) vaststellen.

In de gevallen bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen kan de vereenvoudigde vereffeningprocedure gevolgd worden, waarbij de vennootschap wordt ontbonden en de vereffening wordt gesloten in dezelfde akte. Alsdan dient geen vereffenaar te worden benoemd.

Artikel 38: SLOTAFREKENING

Na betaling van de schulden en kosten of na consignatie van de nodige gelden om die te voldoen, van de vennootschap zal het saldo in de eerste plaats worden aangewend voor de uitbetaling van de aandeelhouders. In geval het vermogen van de vennootschap echter ontoereikend is om alle aandeelhouders uit te betalen, gebeurt de betaling pro rata, al naargelang hun inbreng. Bij overblijvend vermogen gelden de regels voor de uitbetaling van een scheidingsaandeel zoals voorzien in artikel 16. Het nadien overblijvende liquidatiesaldo wordt toegekend aan een organisatie met een gelijkaardig doel als de vennootschap. Hierover wordt door de Algemene Vergadering beslist met een gewone meerderheid.

Dit voorstel moet bovendien goedgekeurd worden door houders van aandelen soort A en soort B, en dit met een vier/vijfde (4/5) meerderheid.

Artikel 39: KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze statuten, kiest elke in het buitenland wonende aandeelhouder, bestuurder, commissaris, vereffenaar of obligatiehouder, woonplaats op de zetel waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen hem geldig kunnen worden gedaan als hij geen andere woonplaats heeft gekozen in België voor alle betrekkingen met de vennootschap.

Artikel 40: INTERN REGLEMENT EN/OF AANDEELHOUDERSOVEREENKOMST

Alles wat verband houdt met de werkzaamheden van het bestuursorgaan, de Algemene Vergadering en de goede werking van de vennootschap mag geregeld worden door een intern reglement en/of een aandeelhoudersovereenkomst zonder strijdig te zijn met de wet of de statuten. Het intern reglement is geldig als het besluit is genomen door de Algemene Vergadering

met naleving van de aanwezigheids- en meerderheidsvereisten voor een statutenwijziging.

Van elke wijziging aan het intern reglement zullen alle aandeelhouders hiervan schriftelijk (e-mail) op de hoogte worden gesteld. De volledige en meeste recente versie van het intern reglement is op elk moment raadpleegbaar voor de aandeelhouders. De datum van de laatste aanpassing zal door het bestuursorgaan gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad. Het eerste intern reglement werd opgesteld door de oprichtende vennoten op 28 februari 2022.

Artikel 41: GERECHTELIJKE BEVOEGDHEID

Voor elk betwisting omtrent de zaken van de vennootschap en de uitvoering van deze statuten, tussen de vennootschap, haar aandeelhouders, bestuurders, commissarissen en vereffenaars, wordt een exclusieve bevoegdheid toegekend aan de rechtbank in wiens rechtsgebied de zetel is gevestigd, tenzij de vennootschap er uitdrukkelijk aan verzaakt.

Artikel 42: GEMEEN RECHT

De bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waarvan niet geldig zou zijn afgeweken, worden geacht te zijn ingeschreven in huidige akte, en clausules die strijdig zijn met de dwingende bepalingen van het Wetboek worden geacht niet te zijn geschreven.

Voor de vennootschap:

Pierre DE BRABANDER
notaris

73		0782.714.675		1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	MIC-inb 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **VIJF GROENLINGEN**

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap

Adres: Meerhem

Nr.: 14

Bus:

Postnummer: 9000 Gemeente: Gent

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent

Internetadres:

E-mailadres:

Ondernemingsnummer

0782.714.675

DATUM 28/02/2022 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

☒ de JAARREKENING in

EURO

goedgekeurd door de algemene vergadering van

14/05/2023

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

01/02/2022

tot

31/12/2022

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

tot

Totaal aantal neergelegde bladen: 12

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: MIC-inb 6.1.1, MIC-inb 6.2, MIC-inb 6.4, MIC-inb 6.6, MIC-inb 7.1, MIC-inb 7.2, MIC-inb 8, MIC-inb 10, MIC-inb 11, MIC-inb 12, MIC-inb 13, MIC-inb 14, MIC-inb 15, MIC-inb 16

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 2.1
-----	--------------	-------------

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

MICHELS Bart

Boulevard Jourdan Fondation Biermans
Lapotre box 9A 614
7501414 Parijs
FRANKRIJK

Bestuurder

VAN MOL Bart

Vlamingenstraat 112
3000 Leuven
BELGIË

Bestuurder

VAN BRAECKEL Bram

Koning Albertlaan 174
9000 Gent
BELGIË

Bestuurder

GORIS Lara

Binkermolenstraat 1
3950 Bocholt
BELGIË

Bestuurder

MICHELS Tom

Sint-Salvatorstraat 7
9000 Gent
BELGIË

Bestuurder

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

[illegible]

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 3.1
-----	--------------	-------------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>501.228,49</u>	<u>0,00</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	491.203,49	0,00
Terreinen en gebouwen		22	385.317,29	0,00
Installaties, machines en uitrusting		23	594,53	0,00
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	105.291,67	0,00
Financiële vaste activa	6.1.3	28	10.025,00	0,00
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>31.898,88</u>	<u>0,00</u>
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	6.467,11	0,00
Handelsvorderingen		40	6.467,11	0,00
Overige vorderingen		41		
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	24.621,15	0,00
Overlopende rekeningen		490/1	810,62	0,00
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	533.127,37	0,00

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 3.2		
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng		10/15	<u>168.508,58</u>	<u>0,00</u>
Beschikbaar		10/11	217.000,00	0,00
Onbeschikbaar		110	217.000,00	0,00
Herwaarderingsmeerwaarden		111		
Reserves		12		
Onbeschikbare reserves		13		
Statutair onbeschikbare reserves		130/1		
Inkoop eigen aandelen		1311		
Financiële steunverlening		1312		
Overige		1313		
Belastingvrije reserves		1319		
Beschikbare reserves		132		
Overgedragen winst (verlies) (+)(-)		133		
Kapitaalsubsidies		14	-48.491,42	0,00
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		15		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		19		
Voorzieningen voor risico's en kosten		16		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160/5		
Belastingen		160		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		161		
Milieuverplichtingen		162		
Overige risico's en kosten		163		
Uitgestelde belastingen		164/5		
		168		

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 3.2		
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN				
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17/49	364.618,79	0,00
Financiële schulden		17	307.160,59	0,00
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		170/4	307.160,59	0,00
Overige leningen		172/3	307.160,59	0,00
Handelsschulden		174/0		
Vooruitbetalingen op bestellingen		175		
Overige schulden		176		
		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	57.457,80	0,00
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	4.090,27	0,00
Financiële schulden		43	20,50	0,00
Kredietinstellingen		430/8	20,50	0,00
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	9.847,03	0,00
Leveranciers		440/4	9.847,03	0,00
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	13.500,00	0,00
Belastingen		450/3	4.496,91	0,00
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	9.003,09	0,00
Overige schulden		47/48	30.000,00	0,00
Overlopende rekeningen		492/3	0,40	0,00
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	533.127,37	0,00

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 4
-----	--------------	-----------

RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten			
Brutomarge (+)/(-)	9900	-33.413,33	0,00
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	9.093,19	0,00
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	1.107,92	0,00
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	-43.614,44	0,00
Financiële opbrengsten	75/76B	5,61	0,00
Recurrente financiële opbrengsten	75	5,61	0,00
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies	753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
Financiële kosten	65/66B	4.882,59	0,00
Recurrente financiële kosten	65	4.882,59	0,00
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)	9903	-48.491,42	0,00
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9904	-48.491,42	0,00
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9905	-48.491,42	0,00

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 5
-----	--------------	-----------

RESULTAATVERWERKING**Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)**

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)

Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)

Onttrekking aan het eigen vermogen**Toevoeging aan het eigen vermogen**

aan de inbreng

aan de wettelijke reserve

aan de overige reserves

Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)**Tussenkoms van de vennoten in het verlies****Uit te keren winst**

Vergoeding van de inbreng

Bestuurders of zaakvoerders

Werknemers

Andere rechthebbenden

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9906	-48.491,42	0,00
(9905)	-48.491,42	0,00
14P		
791/2		
691/2		
691		
6920		
6921		
(14)	-48.491,42	0,00
794		
694/7		
694		
695		
696		
697		

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.1.2		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	xxxxxxxxxxx		
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde activa	8169	500.296,68		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179			
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8189			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	500.296,68		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259P	xxxxxxxxxxx		
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	xxxxxxxxxxx		
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt	8279	9.093,19		
Teruggenomen	8289			
Verworven van derden	8299			
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309			
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8319			
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	9.093,19		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22/27)	491.203,49		

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.1.3		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8395P	xxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen		8365	10.025,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8375		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)		8385		
Andere mutaties (+)/(-)		8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8395	10.025,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8455P	xxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxx	
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		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8555P	xxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)		8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(28)	10.025,00	

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.3
-----	--------------	-------------

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	447.300,80
Bedrag van de inschrijving	91621	100.000,00
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	420.000,00
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	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	
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	

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.3
-----	--------------	-------------

	Codes	Boekjaar
Zakelijke zekerheden die door de vennootschap 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 hypothekeken, 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	
Waarvan: belangrijke verplichtingen jegens verbonden of geassocieerde ondernemingen	

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

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.3
-----	--------------	-------------

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

Code	Boekjaar
9220	

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

Boekjaar

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.5
-----	--------------	-------------

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.

II. Bijzondere regels

Materiële vaste activa:

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

Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

Industriële, administratieve of commerciële gebouwen:

L - NG 3,03% -

Bijkomende kosten gebouwen:

L - NG 3,03% - -

Registratierechten gebouwen:

L - NG 3,03% - -

Installaties, machines en uitrusting:

L - NG 10,00% - 20,00%

Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

Schulden:

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

73		0782.714.675		1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	MIC-inb 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

Naam: **VIJF GROENLINGEN**

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap

Adres: Meerhem

Nr.: 14

Bus:

Postnummer: 9000 Gemeente: Gent

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent

Internetadres:

E-mailadres:

Ondernemingsnummer

0782.714.675

Datum 02/03/2022 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

☒ de JAARREKENING in

EURO

goedgekeurd door de algemene vergadering van

12/05/2024

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2023

tot

31/12/2023

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

28/02/2022

tot

31/12/2022

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

Totaal aantal neergelegde bladen: 12

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: MIC-inb 6.1.1, MIC-inb 6.2, MIC-inb 6.4, MIC-inb 7.1, MIC-inb 7.2, MIC-inb 8, MIC-inb 9, MIC-inb 10, MIC-inb 11, MIC-inb 12, MIC-inb 13, MIC-inb 14, MIC-inb 15, MIC-inb 16

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 2.1
-----	--------------	-------------

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

MICHELS Bart

Am Burgweiher 56

53123 Bonn

DUITSLAND

Begindatum van het mandaat: 02-03-2022 Einddatum van het mandaat: 02-03-2025 Bestuurder

VAN MOL Bart

Vlamingenstraat 112

3000 Leuven

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 02-03-2022 Einddatum van het mandaat: 02-03-2025 Bestuurder

VAN BRAECKEL Bram

Arduinkaai 27

1000 Brussel

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 02-03-2022 Einddatum van het mandaat: 02-03-2025 Bestuurder

GORIS Lara

Binkermolenstraat 1

3950 Bocholt

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 02-03-2022 Einddatum van het mandaat: 02-03-2025 Bestuurder

MICHELS Tom

Meerhem 14

9000 Gent

BELGIË

Begindatum van het mandaat: 02-03-2022 Einddatum van het mandaat: 02-03-2025 Gedelegeerd Bestuurder

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

[illegible]

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 3.1
-----	--------------	-------------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>718.675,03</u>	<u>501.228,49</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	708.650,03	491.203,49
Terreinen en gebouwen		22	373.368,26	385.317,29
Installaties, machines en uitrusting		23	457,50	594,53
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	334.824,27	105.291,67
Financiële vaste activa	6.1.3	28	10.025,00	10.025,00
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>40.261,30</u>	<u>31.898,88</u>
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	23.712,93	6.467,11
Handelsvorderingen		40	12.079,87	6.467,11
Overige vorderingen		41	11.633,06	0,00
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	15.658,88	24.621,15
Overlopende rekeningen		490/1	889,49	810,62
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	758.936,33	533.127,37

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 3.2
-----	--------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng		10/15	<u>158.652,32</u>	<u>168.508,58</u>
Beschikbaar		10/11	242.000,00	217.000,00
Onbeschikbaar		110	242.000,00	217.000,00
Herwaarderingsmeerwaarden		111		
Reserves		12		
Onbeschikbare reserves		13		
Statutair onbeschikbare reserves		130/1		
Inkoop eigen aandelen		1311		
Financiële steunverlening		1312		
Overige		1313		
Belastingvrije reserves		1319		
Beschikbare reserves		132		
Overgedragen winst (verlies) (+)(-)		133		
Kapitaalsubsidies		14	-83.347,68	-48.491,42
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		15		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		19		
Voorzieningen voor risico's en kosten		16		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160/5		
Belastingen		160		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		161		
Milieuverplichtingen		162		
Overige risico's en kosten		163		
Uitgestelde belastingen		164/5		
		168		

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 3.2		
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	600.284,01	364.618,79
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	453.157,64	307.160,59
Financiële schulden		170/4	453.157,64	307.160,59
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	453.157,64	307.160,59
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	144.569,57	57.457,80
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	15.988,80	4.090,27
Financiële schulden		43	63,88	20,50
Kredietinstellingen		430/8	63,88	20,50
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	94.553,72	9.847,03
Leveranciers		440/4	94.553,72	9.847,03
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	9.003,09	13.500,00
Belastingen		450/3	0,00	4.496,91
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	9.003,09	9.003,09
Overige schulden		47/48	24.960,08	30.000,00
Overlopende rekeningen		492/3	2.556,80	0,40
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	758.936,33	533.127,37

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 4
-----	--------------	-----------

RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten			
Brutomarge (+)/(-)	9900	-10.929,70	-33.413,33
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	62	420,18	0,00
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	12.086,06	9.093,19
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	1.260,01	1.107,92
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	-24.695,95	-43.614,44
Financiële opbrengsten	75/76B	0,00	5,61
Recurrente financiële opbrengsten	75	0,00	5,61
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies	753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
Financiële kosten	65/66B	10.160,31	4.882,59
Recurrente financiële kosten	65	10.160,31	4.882,59
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)	9903	-34.856,26	-48.491,42
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9904	-34.856,26	-48.491,42
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9905	-34.856,26	-48.491,42

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 5
-----	--------------	-----------

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	-83.347,68	-48.491,42
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	-34.856,26	-48.491,42
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)	14P	-48.491,42	0,00
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)	-83.347,68	-48.491,42
Tussenkoms 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		

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.1.2		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8199P	xxxxxxxxxxx	500.296,68
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde activa		8169	229.532,60	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8179		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)		8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8199	729.829,28	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8259P	xxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxx	9.093,19
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8279	12.086,06	
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	21.179,25	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(22/27)	708.650,03	

Nr.		0782.714.675		MIC-inb 6.1.3	
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
FINANCIËLE VASTE ACTIVA					
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8395P	xxxxxxxxxxx	10.025,00	
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	10.025,00		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8455P	xxxxxxxxxxx		
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	xxxxxxxxxxx		
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			
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8555P	xxxxxxxxxxx		
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)		8545			
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8555			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(28)	10.025,00		

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.3
-----	--------------	-------------

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	666.227,33
Bedrag van de inschrijving	91621	100.000,00
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	505.000,00
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	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	
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	

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.3
-----	--------------	-------------

	Codes	Boekjaar
Zakelijke zekerheden die door de vennootschap 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 hypothekeken, 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	
Waarvan: belangrijke verplichtingen jegens verbonden of geassocieerde ondernemingen	

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

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.3
-----	--------------	-------------

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

Code	Boekjaar
9220	

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

Boekjaar

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.5
-----	--------------	-------------

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.

II. Bijzondere regels

Materiële vaste activa:

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

Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

Industriële, administratieve of commerciële gebouwen:

L - NG 3,03% -

Bijkomende kosten gebouwen:

L - NG 3,03% - -

Registratierechten gebouwen:

L - NG 3,03% - -

Installaties, machines en uitrusting:

L - NG 10,00% - 20,00%

Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

Schulden:

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

Andere:

Ondanks het overgedragen verlies werden deze waarderingsregels opgemaakt in de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.6
-----	--------------	-------------

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

73		0782.714.675		1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	MIC-inb 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)Naam: **VIJF GROENLINGEN**

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap

Adres: Sint-Salvatorstraat

Nr.: 5

Bus:

Postnummer: 9000 Gemeente: Gent

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent

Internetadres:

E-mailadres:

Ondernemingsnummer

0782.714.675

Datum 02/03/2022 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van
de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

☒ de JAARREKENING in

EURO

goedgekeurd door de algemene vergadering van

11/05/2025

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

01/01/2024

tot

31/12/2024

het vorig 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.

Totaal aantal neergelegde bladen: 13

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: MIC-inb 6.1.1, MIC-inb 6.2, MIC-inb 6.4, MIC-inb 7.1, MIC-inb 7.2, MIC-inb 8, MIC-inb 9, MIC-inb 10, MIC-inb 11, MIC-inb 12, MIC-inb 14, MIC-inb 15, MIC-inb 16

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 2.1
-----	--------------	-------------

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

JALABERT Amélie

Meerhem 14

9000 Gent

BELGIË

Bestuurder

MICHELS Bart

Spletterenstraat 19

9160 Eksaarde

BELGIË

Bestuurder

VAN MOL Bart

Vlamingenstraat 112

3000 Leuven

BELGIË

Bestuurder

VAN BRAECKEL Bram

Arduinkaai 27

1000 Brussel

BELGIË

Bestuurder

MICHELS Tom

Meerhem 14

9000 Gent

BELGIË

Bestuurder

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

[illegible]

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 3.1
-----	--------------	-------------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>696.458,52</u>	<u>718.675,03</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	<u>686.183,52</u>	<u>708.650,03</u>
Terreinen en gebouwen		22	656.682,95	373.368,26
Installaties, machines en uitrusting		23	320,52	457,50
Meubilair en rollend materieel		24	4.597,74	0,00
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	24.582,31	334.824,27
Financiële vaste activa	6.1.3	28	<u>10.275,00</u>	<u>10.025,00</u>
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>72.295,45</u>	<u>40.261,30</u>
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	<u>54.712,13</u>	<u>23.712,93</u>
Handelsvorderingen		40	2.081,04	12.079,87
Overige vorderingen		41	52.631,09	11.633,06
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	<u>16.842,11</u>	<u>15.658,88</u>
Overlopende rekeningen		490/1	<u>741,21</u>	<u>889,49</u>
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	<u>768.753,97</u>	<u>758.936,33</u>

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 3.2
-----	--------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng		10/15	<u>187.145,70</u>	<u>158.652,32</u>
Beschikbaar		10/11	296.500,00	242.000,00
Onbeschikbaar		110	296.500,00	242.000,00
Herwaarderingsmeerwaarden		111		
Reserves		12		
Onbeschikbare reserves		13		
Statutair onbeschikbare reserves		130/1		
Inkoop eigen aandelen		1311		
Financiële steunverlening		1312		
Overige		1313		
Belastingvrije reserves		1319		
Beschikbare reserves		132		
Overgedragen winst (verlies) (+)(-)		133		
Kapitaalsubsidies		14	-109.354,30	-83.347,68
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		15		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		19		
Voorzieningen voor risico's en kosten		16		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160/5		
Belastingen		160		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		161		
Milieuverplichtingen		162		
Overige risico's en kosten		163		
Uitgestelde belastingen		164/5		
		168		

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 3.2		
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN				
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17/49	581.608,27	600.284,01
Financiële schulden		17	476.977,34	453.157,64
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		170/4	476.977,34	453.157,64
Overige leningen		172/3	476.977,34	453.157,64
Handelsschulden		174/0		
Vooruitbetalingen op bestellingen		175		
Overige schulden		176		
		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	102.139,93	144.569,57
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	20.655,63	15.988,80
Financiële schulden		43	0,00	63,88
Kredietinstellingen		430/8	0,00	63,88
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	49.226,71	94.553,72
Leveranciers		440/4	49.226,71	94.553,72
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	403,11	9.003,09
Belastingen		450/3	403,11	0,00
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	0,00	9.003,09
Overige schulden		47/48	31.854,48	24.960,08
Overlopende rekeningen		492/3	2.491,00	2.556,80
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	768.753,97	758.936,33

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 4
-----	--------------	-----------

RESULTATENREKENING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten			
Brutomarge (+)/(-)	9900	11.212,01	-10.929,70
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	62	499,44	420,18
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	21.187,75	12.086,06
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	2.725,45	1.260,01
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	-13.200,63	-24.695,95
Financiële opbrengsten	75/76B	37,80	0,00
Recurrente financiële opbrengsten	75	37,80	0,00
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies	753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B		
Financiële kosten	65/66B	12.843,79	10.160,31
Recurrente financiële kosten	65	12.843,79	10.160,31
Niet-recurrente financiële kosten	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)	9903	-26.006,62	-34.856,26
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9904	-26.006,62	-34.856,26
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9905	-26.006,62	-34.856,26

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 5
-----	--------------	-----------

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)	9906	-109.354,30	-83.347,68
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)	-26.006,62	-34.856,26
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)	14P	-83.347,68	-48.491,42
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)	-109.354,30	-83.347,68
Tussenkoms t 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		

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.1.2		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8199P	xxxxxxxxxxx	729.829,28
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde activa		8169	45.205,53	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8179		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)		8189	-46.484,29	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8199	728.550,52	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8259P	xxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxx	21.179,25
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8279	21.187,75	
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	42.367,00	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(22/27)	686.183,52	

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.1.3		
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8395P	xxxxxxxxxxx	10.025,00
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen		8365	250,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8375		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)		8385		
Andere mutaties (+)/(-)		8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8395	10.275,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8455P	xxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxx	
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		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8555P	xxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)		8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(28)	10.275,00	

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.3
-----	--------------	-------------

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	640.643,09
Bedrag van de inschrijving	91621	100.000,00
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	420.000,00
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	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	
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	

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.3
-----	--------------	-------------

	Codes	Boekjaar
Zakelijke zekerheden die door de vennootschap 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 hypothekeken, 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	
Waarvan: belangrijke verplichtingen jegens verbonden of geassocieerde ondernemingen	

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

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.3
-----	--------------	-------------

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

Code	Boekjaar
9220	

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

Boekjaar

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.5
-----	--------------	-------------

WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

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

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

II. Bijzondere regels

Materiële vaste activa:

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

Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

Industriële, administratieve of commerciële gebouwen:

L - NG 3,03% -

Bijkomende kosten gebouwen:

L - NG 3,03% - 10,00% -

Registratierechten gebouwen:

L - NG 3,03% - -

Installaties, machines en uitrusting:

L - NG 10,00% - 20,00%

Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

Schulden:

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

Andere:

Ondanks het overgedragen verlies werden deze waarderingsregels opgemaakt in de veronderstelling van continuïteit van de onderneming. De schulden op ten hoogste één jaar bevatten voor 60.000 euro schulden aan bestuurders die niet onmiddellijk opgevraagd zullen worden.

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 6.6
-----	--------------	-------------

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

De vennootschap betaalde voorschotten voor renovatiewerken die niet uitgevoerd werden en startte om die reden een gerechtelijke procedure tegen de aannemer. De vordering bedraagt €51.810, het faillissement wordt opgevolgd bij Regsol.

Nr.	0782.714.675	MIC-inb 13
-----	--------------	------------

BELANGENCONFLICTEN EN OVEREENKOMSTEN

- *Notulen of bijzonder verslag over de beslissingen en/of verrichtingen die een vermogensrechtelijk belangenconflict inhouden tussen een bestuurder en de vennootschap en/of over de tussen de enige bestuurder die tevens de enige aandeelhouder is en de vennootschap gesloten overeenkomsten (artikel 5:77, §1, artikel 6:65, §1, artikel 7:96, §1 en artikel 7:103, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)*
- *Verslag over de tussen de enige aandeelhouder en de vennootschap gesloten overeenkomsten (artikel 7:231, lid 3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)*

Tom Michels voert naast bestuurderstaken bij Grunling ook werken uit als zelfstandige via zijn eenmanszaak Fox Fix Construction. De overige bestuursleden bevestigen dat Tom Michels aangaande de renovatiewerken in het gebouw Sint-Salvatorstraat 5 niet mee beslist over de uitvoerders van de werken.

Schattingsverslag



Aard van het goed:	opbrengsteigendom
Straat & huisnummer:	Sint-Salvatorstraat 5
Postcode & gemeente:	9000 Gent
Kadastrale afdeling:	GENT 1 AFD (44021)
Sectie:	A
Perceelnummer(s):	2100/00D000
Deel van een perceel:	nee
Kadastraal inkomen:	€1078
Kadastrale oppervlakte (m²):	179
Zakelijk recht:	volle eigendom

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Identificatie van het vastgoedobject	4
1.2. Identificatie van de schatter-expert	4
1.3. Identificatie van de opdrachtgever	4
1.4. Doel van de schattingsopdracht	4
1.5. Waardebegrip	5
1.6. Gebruikelijke uitgangspunten	5
1.7. Omvang van de bezichtigingen	6
1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd	6
2. Beschrijving van het vastgoedobject	7
2.1. Ligging	7
2.1.1. Mobiscore	7
2.2. Grond	8
2.3. Constructie	8
2.3.1. Algemene omschrijving	8
2.3.2. Kwaliteit en comfort	9
2.3.3. Staat van onderhoud	9
2.4. Rechten	10
2.5. Kaarten	11
2.6. Fotoreportage	15
3. Conclusie	23
4. Algemene bepalingen	26
5. Bijlagen	27
5.1. Bijlage 1 - Nota_uitsplitsing_meerkost_januari_2024_tov_mei_2023_240318	27
5.2. Bijlage 2 - SALVATOR-240101-Opvolging_werken_Situatie_231231_Getekend	27
5.3. Bijlage 3 - SALVATOR-240101-Opvolging_werken_Situatie_240101_Getekend	27
5.4. Bijlage 4 - Plannen_nieuwe_toestand	27

Verklarende woordenlijst

bijzonder uitgangspunt	Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de schatting wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een belanghebbende partij deze veronderstelling zou hanteren op de taxatiedatum.
gebruikelijke uitgangspunt	Een gebruikelijk uitgangspunt is een veronderstelling die wordt opgenomen in het schattingsverslag en – zonder nader onderzoek – voor waar wordt gehouden. Dit zijn typische veronderstellingen die een schatter-expert doet, zodat er geen (tijdrovend en duur) onderzoek hoeft te gebeuren.
SWOT-analyse	SWOT staat voor Strengths, Weaknesses, Opportunities en Threats. In het Nederlands vertaald naar sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. De SWOT-analyse is een hulpmiddel om een grote hoeveelheid informatie overzichtelijk en eenvoudig weer te geven.
taxatiedatum	De taxatiedatum geeft aan per welke datum het geschatte waardebegrip van toepassing is. Een schatting is een momentopname in de tijd en alleen 'geldig' voor de taxatiedatum. De taxatiedatum kan verschillend zijn van de datum waarop de waardebepaling is uitgevoerd.
vastgoedobject	Een vastgoedobject omvat in het algemeen drie bestanddelen: grond, opstallen en gebruiksrechten op de grond en/of de opstallen. Een vastgoedobject kan een perceel grond zijn, of een gebouw (al dan niet gebonden aan een perceel grond), of een zakelijk recht, of een combinatie die met deze elementen mogelijk is.
waardebegrip	Het waardebegrip is de definitie van het begrip 'waarde' die wordt getaxeerd.
zakelijk recht	Een zakelijk recht is een recht verbonden aan een zaak die op de zaak blijft rusten ongeacht in wiens handen de zaak zich bevindt. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn eigendom, vruchtgebruik, opstal, erfpacht, recht van bewoning,...

1. Inleiding

1.1. Identificatie van het vastgoedobject

Aard van het goed:	opbrengsteigendom
Straat & huisnummer:	Sint-Salvatorstraat 5
Postcode & gemeente:	9000 Gent
Kadastrale afdeling:	GENT 1 AFD (44021)
Sectie:	A
Perceelnummer(s):	2100/00D000
Deel van een perceel:	nee
Kadastraal inkomen:	€1078
Kadastrale oppervlakte (m ²):	179
Zakelijk recht:	volle eigendom

1.2. Identificatie van de schatter-expert

De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.

De schatter-expert verklaart dat hij of zij bij het uitvoeren van de schatting zich niet heeft laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.

De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schattingsopdracht.

Voornaam & naam:	Ronny Van Eester handelend voor Landmeterskantoor Van Eester BV
Straat & huisnummer:	Wommelgemsesteenweg 134
Postcode & gemeente:	2531 Vremde
Telefoon:	03 484 40 84
E-mail:	info@landmetervaneester.be
Beroepskwalificatie:	landmeter-expert
Identificatienummer:	LAN 14 1572

1.3. Identificatie van de opdrachtgever

De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting.

Naam rechtspersoon:	Grunling CV
Ondernemingsnummer:	0782.714.675
Vertegenwoordiging:	dhr. Tom Michiels
Straat & huisnummer:	Sint-Salvatorstraat 5
Postcode & gemeente:	9000 Gent
Telefoon:	0479 80 74 04
E-mail:	info@grunling.com

1.4. Doel van de schattingsopdracht

De waardebepaling is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.

Doel:	Renovaties
Taxatiedatum:	30/04/2024

1.5. Waardebegrip

In onderhavig schattingsverslag worden volgende waardebegrippen getaxeerd:

- **marktwaarde** is het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
- **vermoedelijke opbrengst gedwongen verkoop** is de opinie van de schatter-expert over de te verwachten opbrengst bij gedwongen verkoop. Deze opinie is mede tot stand gekomen na afweging van de volgende uitgangspunten:
 - dat de verkoop zal plaatsvinden op de taxatiedatum;
 - dat er sprake is van een zakelijke transactie;
 - dat de partijen met kennis van zaken, prudent, bereidwillig en niet onder dwang handelen;
 - dat voor het vastgoedobject gebruikelijke goede voorbereiding en marketing plaatsvindt;
 - dat het object zowel van binnen als van buiten bezichtigd en geïnspecteerd kan worden;
 - dat het vastgoedobject vrij van gebruik en huur is.

1.6. Gebruikelijke uitgangspunten

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in onderhavig verslag, is de schatting opgemaakt in de veronderstelling dat:

- de titels verhandelbaar zijn en vrij van hypotheken, ander bezwarende lasten of ongewone uitgaven;
- er geen beperkende voorwaarden of erfdienstbaarheid het vastgoedobject bezwaren die de waardering zou kunnen beïnvloeden;
- noch de gronden noch de opstallen belast zijn door specifieke gebreken, rechten of lasten;
- de opstallen zijn opgericht in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning - zonder deze te raadplegen - en het huidig gebruik en de uitbating conform is met de regelgeving (vb. milieu, brandveiligheid, exploitatie,...);
- gedeelten van het vastgoedobject die ontoegankelijk of onbelicht zijn, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- delen van de constructie die ingemetseld, bedekt of anderzijds ontoegankelijk gemaakt zijn tijdens de bouw, verbouwing of inrichting, zich in goede staat van onderhoud bevinden;
- de constructie vrij is van verborgen gebreken en/of schadelijke materialen zoals bijvoorbeeld asbest, huiszwam, houtworm,...;
- geen enkel gevaarlijk of verboden materiaal aanwezig is;
- de grond en de constructie voldoende stabiel is;
- de grond - zonder over te gaan tot een bodemonderzoek - vrij is van verontreiniging; (Indien u dit uitgangspunt toch wenst te verifiëren, is de uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek aangewezen. In het geval van bodemverontreiniging en het waardeoordeel dient hiermee rekening te houden, zal u tevens een beschrijvend bodemonderzoek moeten uitvoeren en ons de resultaten hiervan meedelen.)
- gebouwgebonden installaties (liften, roltrappen, centrale verwarming,...) worden verondersteld deel uit te maken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- productiegebonden installaties, machines en uitrustingen geen deel uitmaken van het vastgoedobject en het waardeoordeel;
- de uitrustingen en materialen die geen deel uitmaken van het vastgoedobject (meubels, inrichting, verlichtingstoestellen, wandarmaturen,...) niet mee worden opgenomen in het waardeoordeel.

1.7. Omvang van de bezichtigingen

Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit schattingsverslag.

Datum plaatsbezoek: 04/04/2024

Tijd plaatsbezoek: 12:00

Alle ruimtes toegankelijk en bezichtigd: ja

Opdrachtgever aanwezig op het plaatsbezoek: ja

1.8. Aard en bron van informatie waarop de schatting is gebaseerd

De schatter-expert heeft geen aanvullende informatie van de opdrachtgever ontvangen voor de opmaak van onderhavig schattingsverslag.

2. Beschrijving van het vastgoedobject

2.1. Ligging

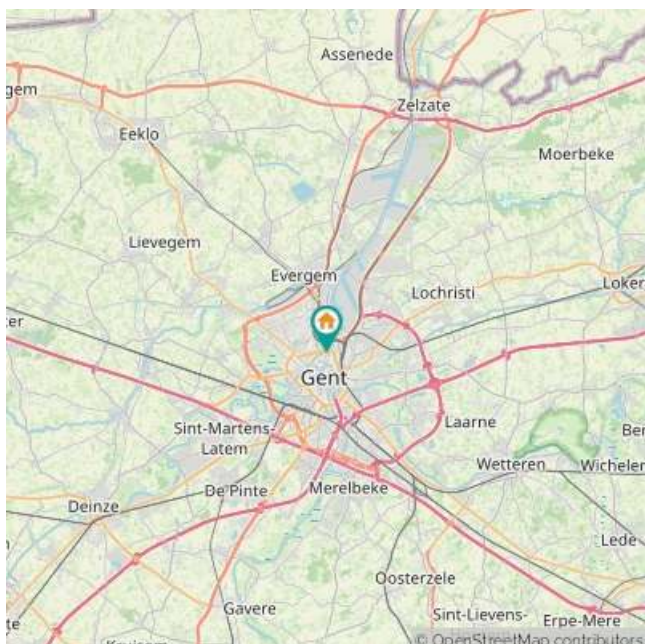
Omschrijving van de omgeving:	stadscentrum / stedelijk / residentieel / handelscentrum
Diensten en voorzieningen binnen een straal van 1.0 km:	detailhandel / grootwarenhuis / horeca / kleuteronderwijs / gezondheidszorg / lager onderwijs / park / secundair onderwijs / hoger onderwijs / recreatie / kinderopvang / toerisme / sportinfrastructuur / buurtwinkel
Autosnelweg:	E17 gelegen op ca. 9 minuten rijden E34 gelegen op ca. 20 minuten rijden E40 gelegen op ca. 12 minuten rijden
Openbaar vervoer:	treinstation gelegen op ca. 1.5 km afstand tramhalte gelegen op ca. 0.05 km afstand bushalte gelegen op ca. 0.02 km afstand
Appreciatie van de buurt/omgeving:	goed
Aard van het verkeer:	doorgaand
Geluidshinder:	geen
Geurhinder:	geen

2.1.1. Mobiscore

9,3 / 10					
	Openbaar vervoer	Onderwijs	Winkels & diensten	Ontspanning, sport & cultuur	Gezondheid & zorg
	Goed aanbod	Zeer goed bereikbaar	Zeer goed bereikbaar	Goed bereikbaar	Zeer goed bereikbaar
	3,8 / 5	5 / 5	4,6 / 5	2,5 / 5	4,6 / 5

Bron: <https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be/>

De Mobiscore berekent hoe vlot je te voet of met de fiets voorzieningen zoals winkels, scholen, stations, bus- en tramhaltes kan bereiken. Hoe hoger de Mobiscore, hoe lager de verwachte mobiliteits- en milieu-impact.



2.2. Grond

Oppervlakte woongebied (m²):	179
Totale grondoppervlakte (m²):	179
Bebouwde grondoppervlakte (m²):	153
Straatbreedte (m):	7
Gemiddelde perceeldiepte (m):	26
Oriëntatie van de straatgevel:	oost
Vorm:	rechthoek
Helling:	vlak
Hoogteligging t.o.v. de straat:	gelijkaardig niveau
Watertoets:	niet overstromingsgevoelig
Risicozone voor overstromingen:	geen risicozone
Juridische bestemming:	woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde

2.3. Constructie

2.3.1. Algemene omschrijving

Gebouwstructuur:	metselwerk
Type bebouwing:	gesloten
Bouwjaar:	1950
Renovatiejaar:	2023
Algemene staat van onderhoud:	goede staat
G-score:	A: geen overstroming gemodelleerd
Gevelbreedte (m):	7
Aantal bouwlagen:	5
Bewoonbare oppervlakte (m²):	198
Commerciële oppervlakte (m²):	306
Oppervlakte kelder(s) (m²):	36
Bruto vloeroppervlak (m²):	540
Aantal woonunits:	6

Aantal commerciële units:

1

Nutsvoorzieningen:

elektriciteit / aardgas / stadswater / kabel distributie / telefoon / riolering

Indeling:

Kelder:

De kelder kan men betreden via een vaste trap.

Gelijkvloers:

Het pand is gelegen langs twee straten. Zowel langs de voor- als de achterzijde kan men het pand betreden. Het gelijkvloers zal worden is nog onafgewerkt.

Eerste verdieping:

De verdieping kan betreedt worden via twee trappen. Deze verdieping bevat een meetingroom, een sanitair met twee toiletten, 2 vergaderruimtes en een kitchenette.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping kan men betreden via een vaste trap. Wanneer men deze betreedt, komt men terecht in een hal. Deze geeft toegang tot een leefruimte met keuken, twee slaapkamers, een apart toilet en een onafgewerkte badkamer.

Derde verdieping:

Deze is opgedeeld in 4 slaapkamers met hiertussen een gang en een badkamer. Iedere slaapkamer bevat een trap die leidt naar een extra verdiep dat gebruikt kan worden als slaapkamer.

2.3.2. Kwaliteit en comfort

Afwerking:

standaard

Zicht op de burenen:

geen

Vrij uitzicht:

geen

Lichtsterkte:

normaal

Verwarming:

centrale verwarming (aardgas)

Ventilatie:

D

Comfort:

netwerkbekabeling / geïnstalleerde keuken / geïnstalleerde badkamer

2.3.3. Staat van onderhoud

Exterieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat	Omschrijving
Dakbedekking			X		
Dakconstructie			X		
Goten en aflopen			X		
Gevels			X		
Isolatie			X		Dakisolatie aanwezig
Raamwerk				X	
Raamdorpels			X		
Deuren			X		
Deurdorpels			X		

Interieur	Te vernieuwen	Middelmatige staat	Goede staat	Nieuwe staat
Vloerbekleding				X
Muurbekleding				X
Plafond				X
Binnendeuren				X
Trappen				X
Sanitair				X
Keukeninrichting				X
Elektriciteit				X
Verwarming				X
Warmwatervoorziening				X

2.4. Rechten

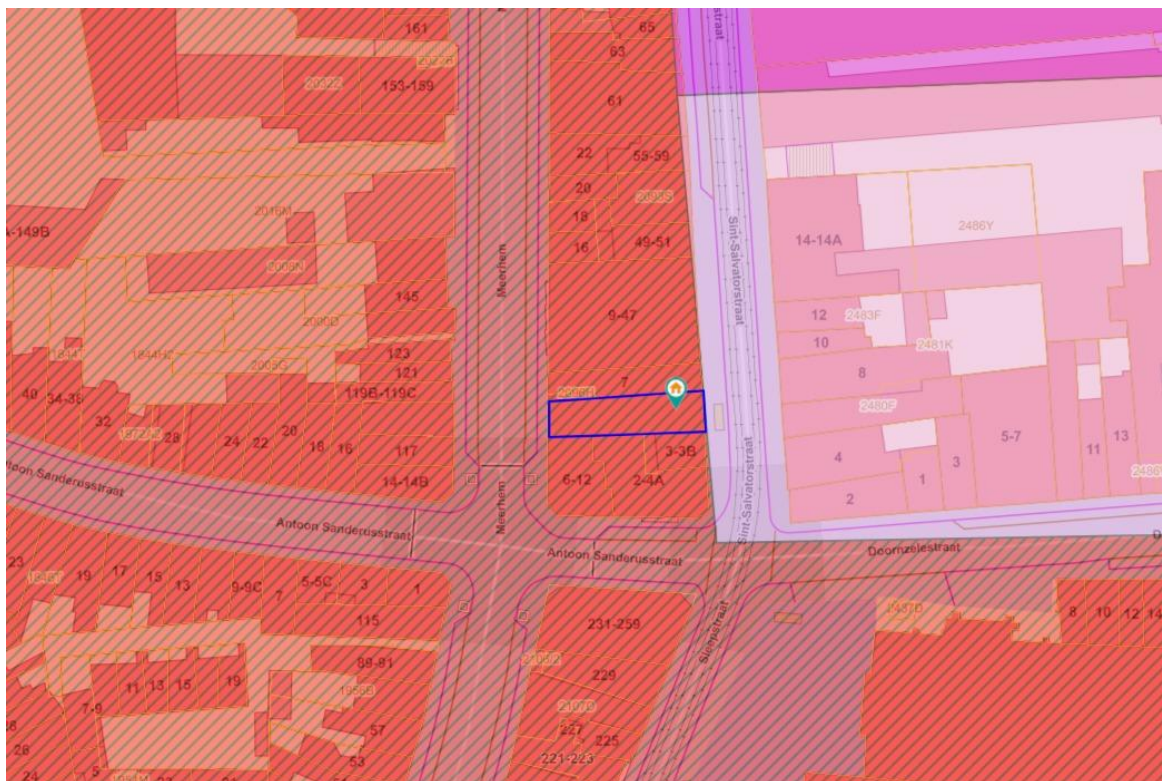
Onroerend erfgoed:

Unesco werelderfgoed - buffers

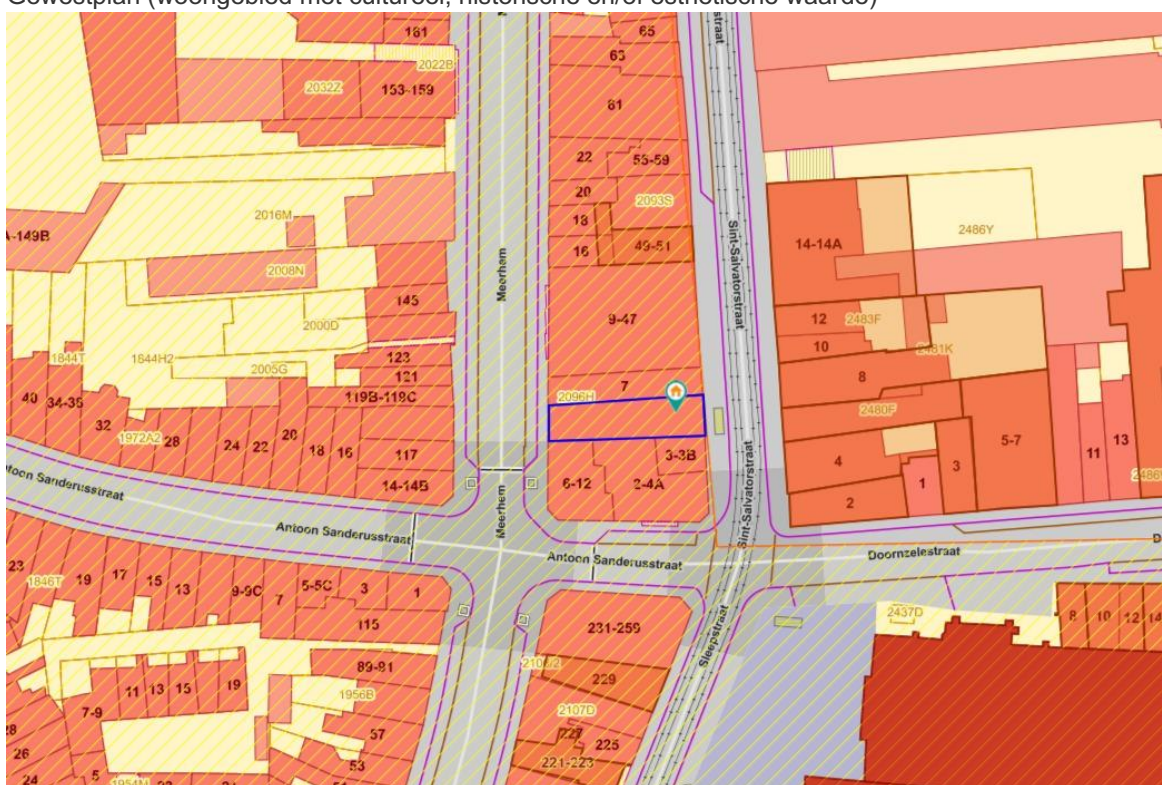
Vlaams voorkeepsrecht:

ja

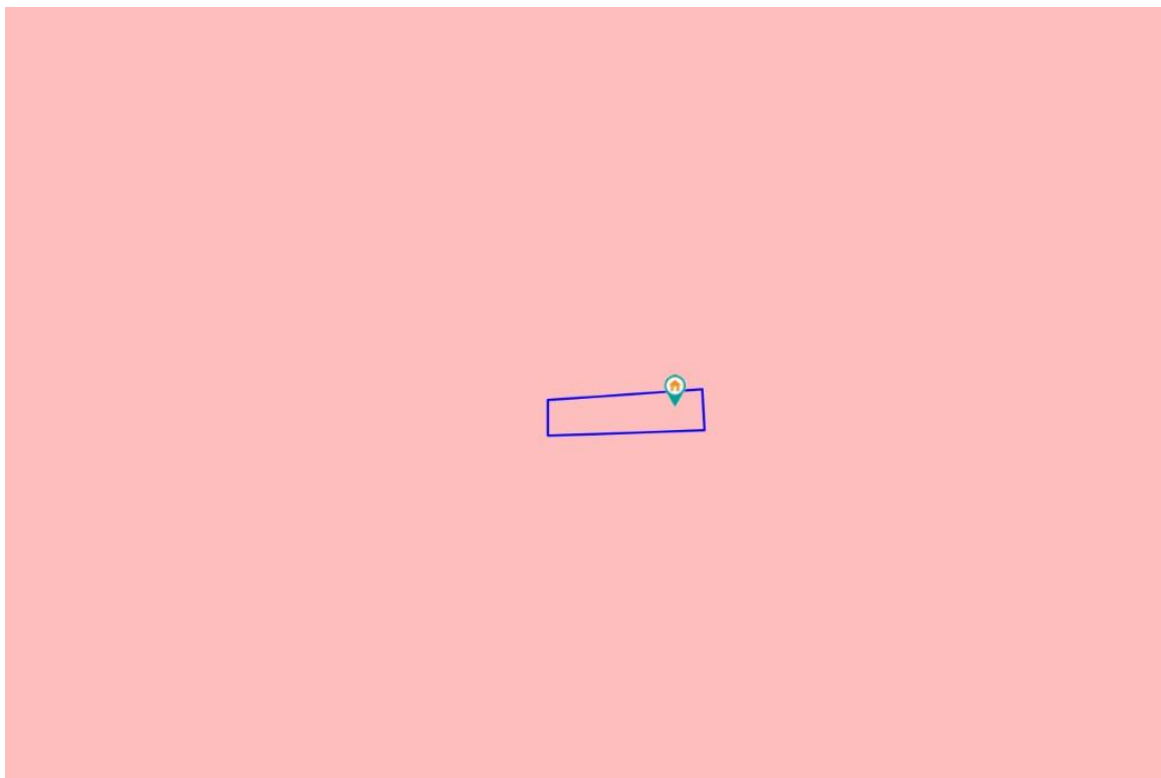
2.5. Kaarten



Gewestplan (woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde)



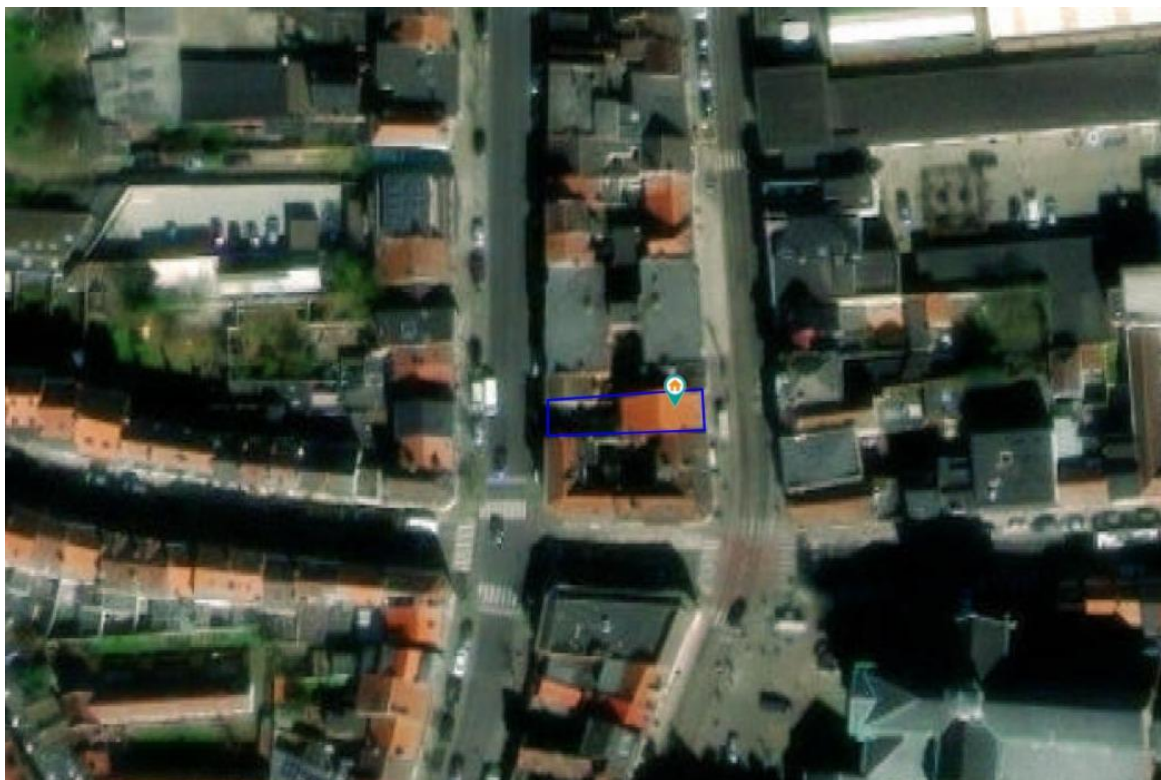
Onroerend erfgoed (Unesco werelderfgoed-buffers)



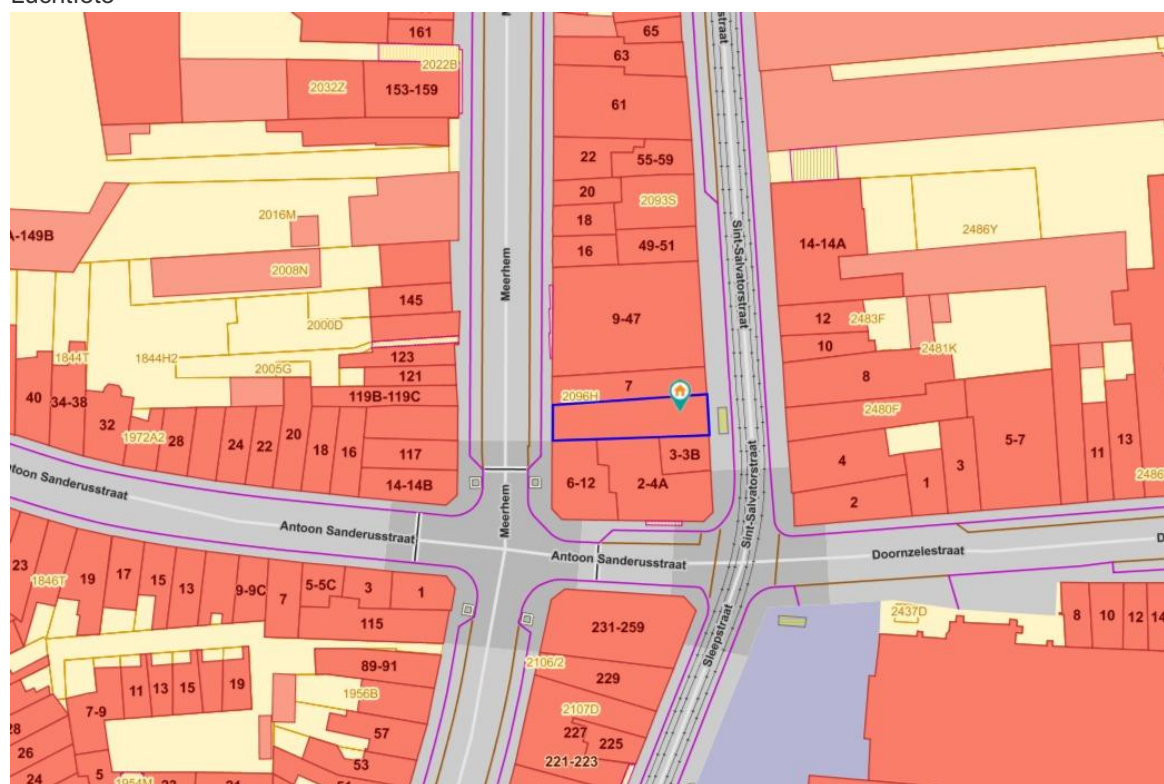
Recht van voorkoop (aanwezig)



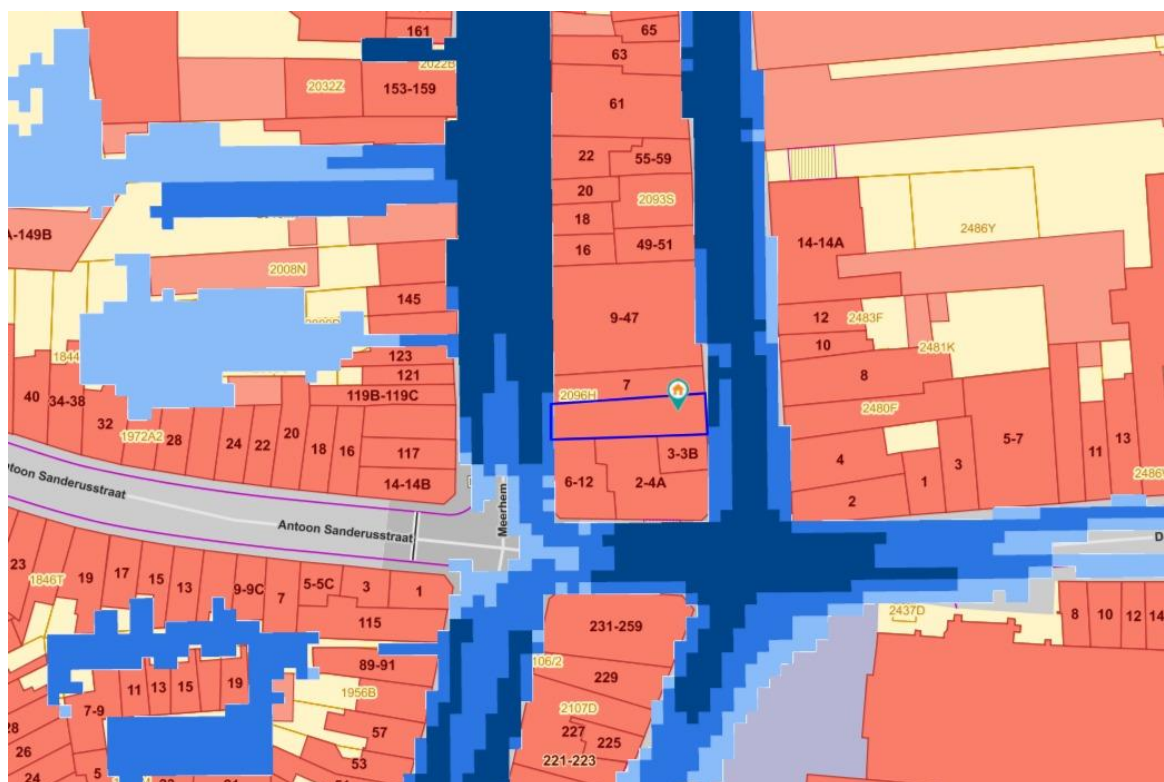
Kadastraal percelenplan



Luchtfoto



Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal



Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

2.6. Fotoreportage



foto 1



foto 2



foto 3

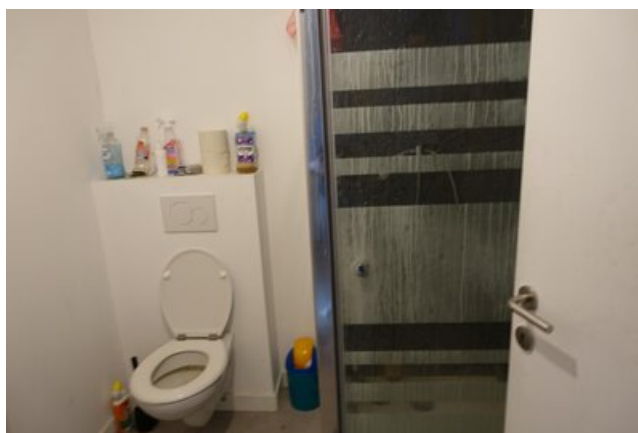


foto 4

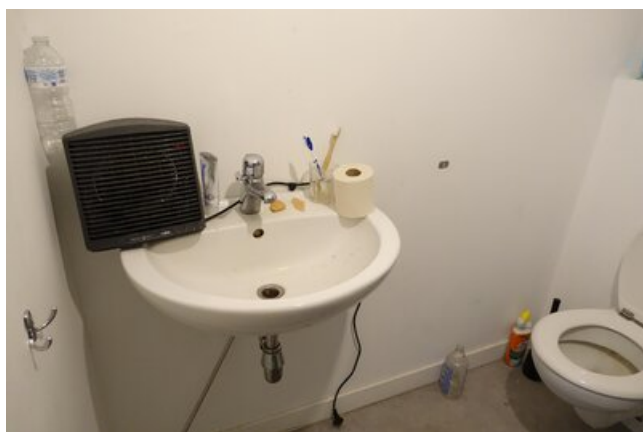


foto 5



foto 6



foto 7

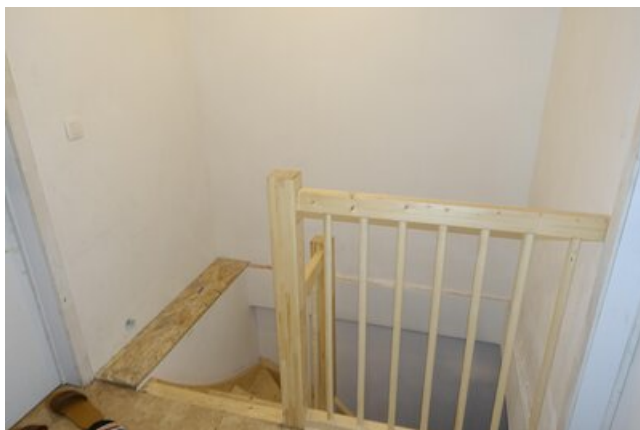


foto 8

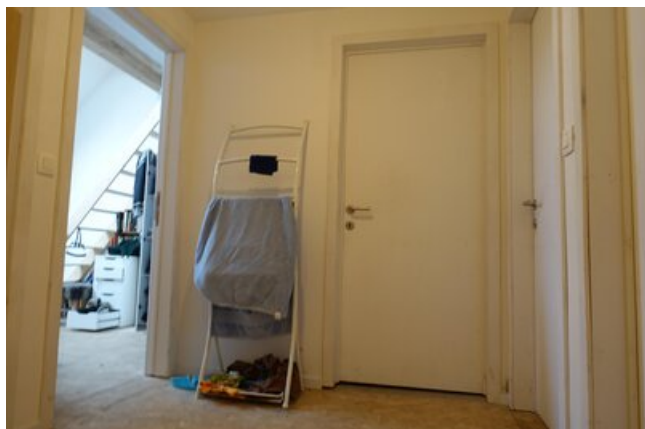


foto 9



foto 10



foto 11

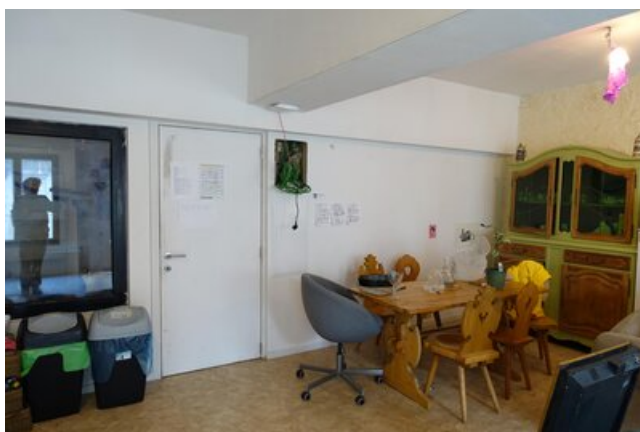


foto 12

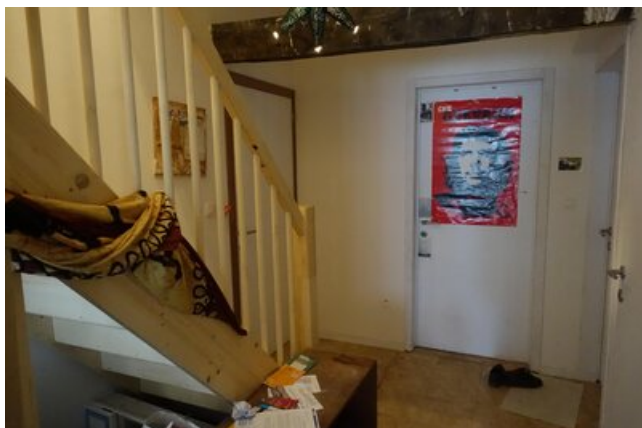


foto 13

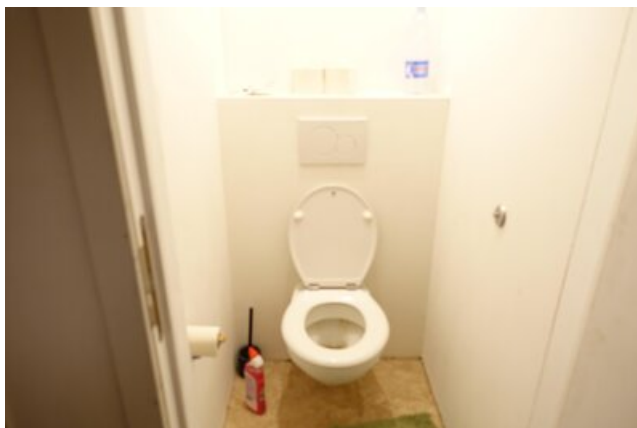


foto 14



foto 15

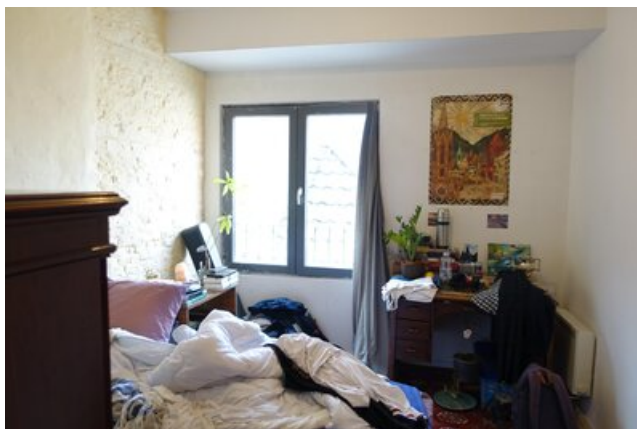


foto 16

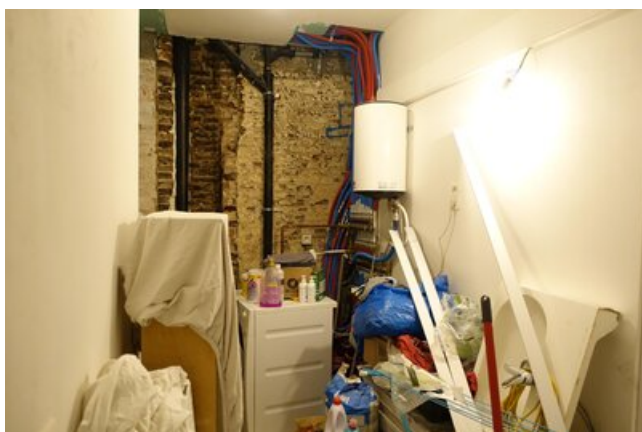


foto 17

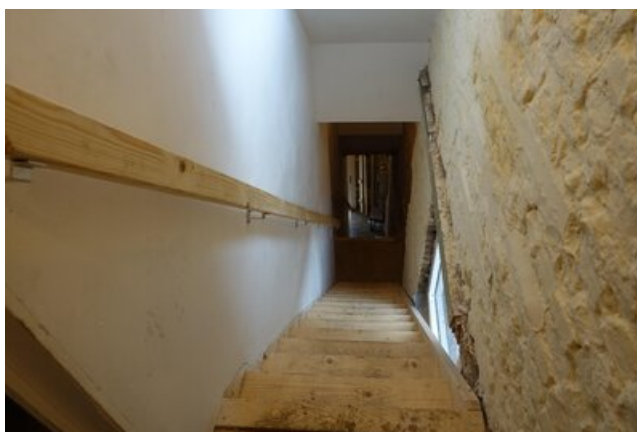


foto 18

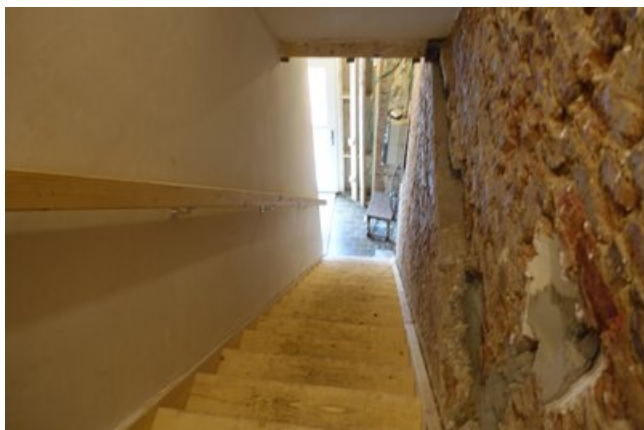


foto 19



foto 20

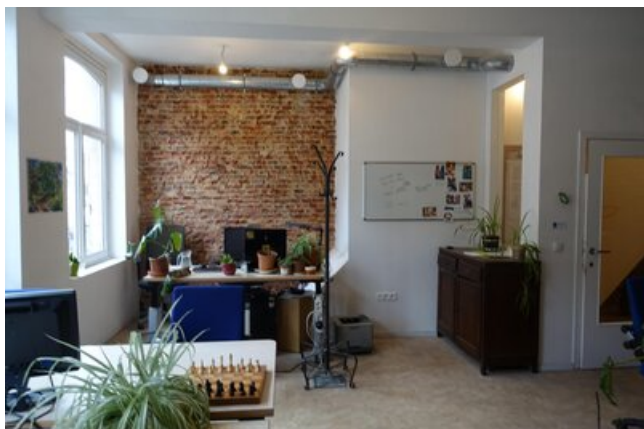


foto 21

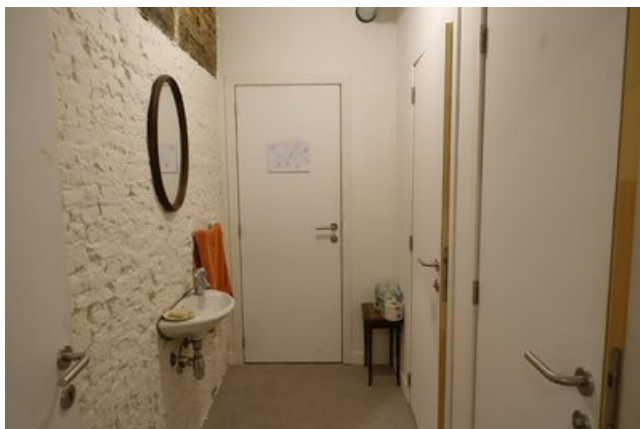


foto 22

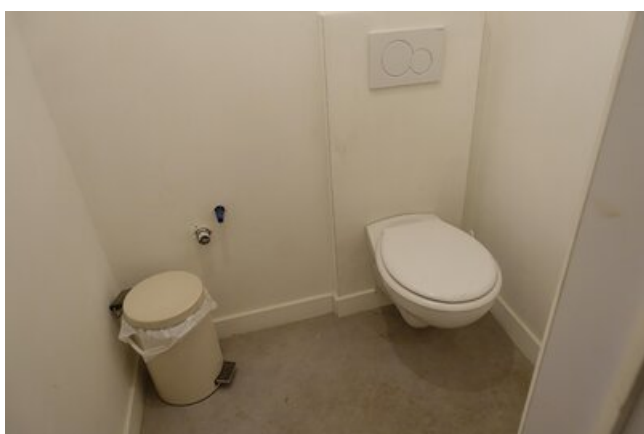


foto 23

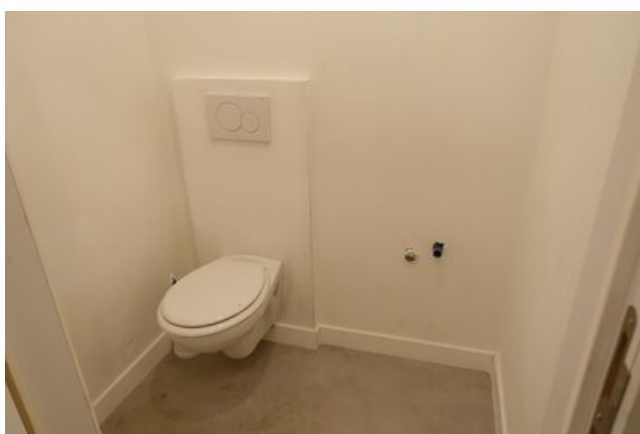


foto 24



foto 25

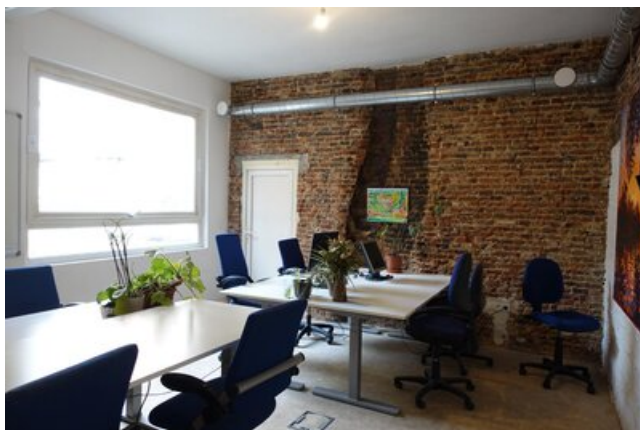


foto 26



foto 27



foto 28



foto 29

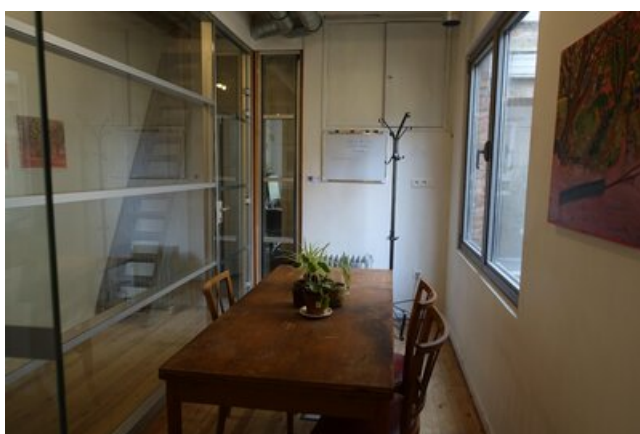


foto 30

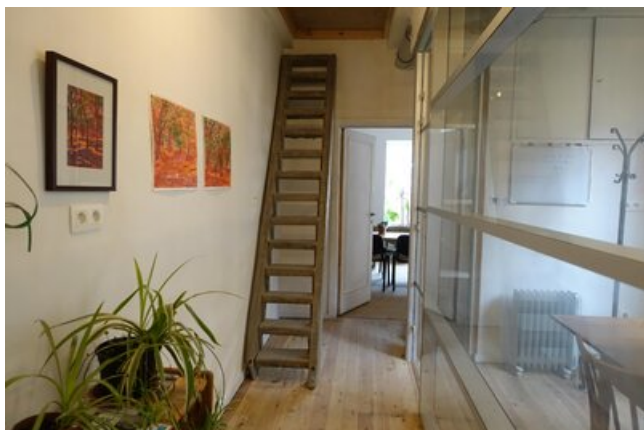


foto 31

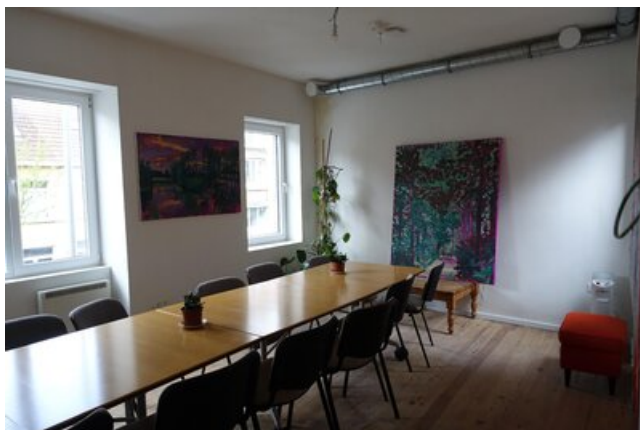


foto 32



foto 33

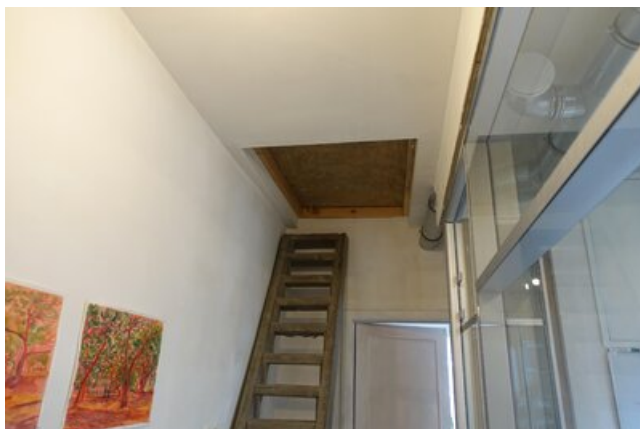


foto 34

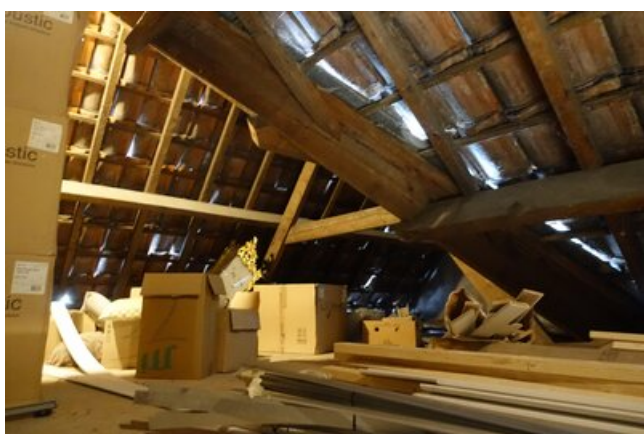


foto 35



foto 36



foto 37

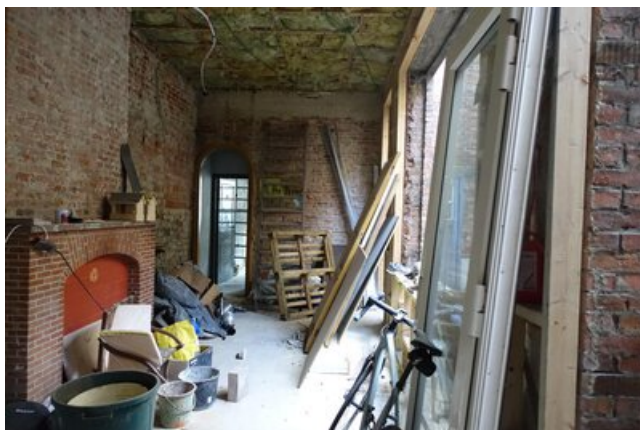


foto 38



foto 39



foto 40



foto 41

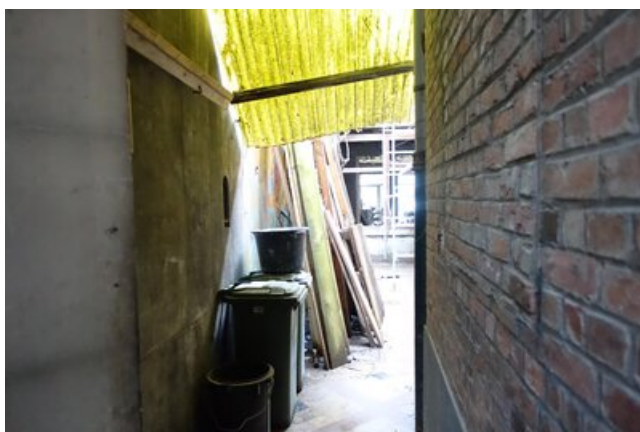


foto 42

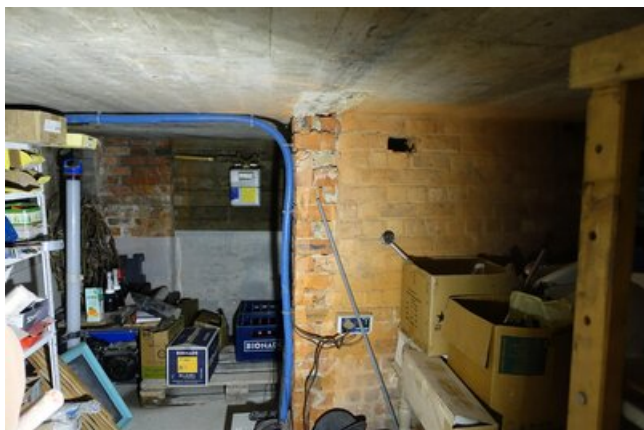


foto 43



foto 44

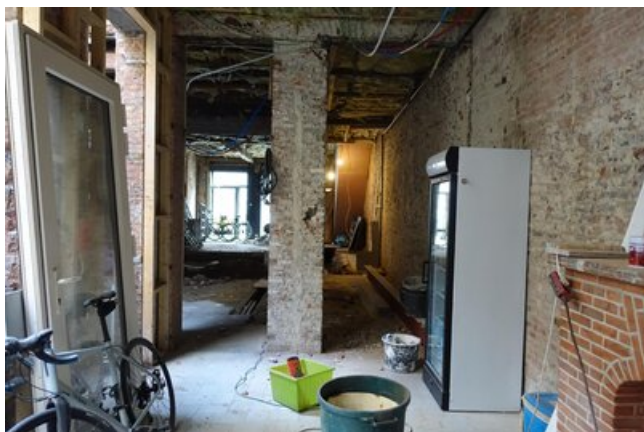


foto 45

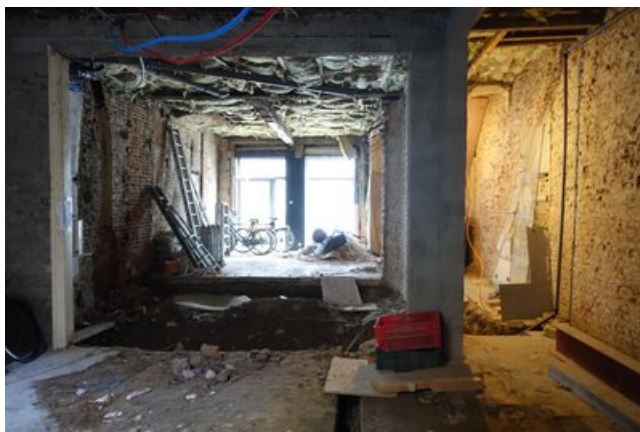


foto 46

3. Conclusie

Commentaar van de schatter-expert

Bijhorende opmerkingen

- Geen onderzoek is gedaan onder het behang, schilderwerk of vloerbekleding.
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genoemd, tenzij anders vermeld.
- Tenzij anders vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen, en is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande verwervingstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten van derden anders dan opgegeven zouden blijken. Er is evenmin onderzoek gedaan naar mogelijke andere rechten van derden uit overeenkomst die op de desbetreffende zaken zouden kunnen rusten.
- De waardebepaling gaat uit van de getaxeerde zaken als één geheel. Indien zaken afzonderlijk of binnen een andere samenstelling worden gewaardeerd, kan de waarde afwijken van de in het rapport vermelde waarde.
- Een waardering is geen resultaatsverbintenis en houdt bijgevolg geen garanties in bij eventuele verkoop.
- Indien deze informatie niet correct is, dit implicaties geeft op de waarde en dat de ondergetekende niet aansprakelijk kan gesteld worden.
- Deze studie is gebaseerd op een theoretische benadering door ondergetekende, zonder een technische inspectie te zijn, alle materialen en installaties worden als optimaal functioneel beschouwd, tenzij expliciet anders vermeld.
- Door "links" of "rechts" moet worden verstaan wat zich links of rechts bevindt wanneer men het beschreven voorwerp aankijkt of wat links en rechts gelegen is wanneer men de voorgevel aanziet voor wat de ligging der plaatsen en de buitenmuren betreft.
- Met betrekking tot de expertise die afhankelijk zijn van het voltooiën van de werken of veranderingen aan het pand, worden de waardebepalingen gebaseerd op de vakkundige voltooiing van deze werken in overeenstemming met de plannen en opgegeven werken. Een slechte uitvoering van de werken kan de prijs beïnvloeden in de negatieve zin.
- Alle noteringen zijn benaderend en werden geraamd na een vluchtige meting.
- De vermelde informatie is enkel in die context verzameld, zonder daarom volledig te zijn en/of alle detailinformatie weer te geven.
- Een marge op getaxeerde waarde is steeds aanwezig
- De waardering kan gelden voor een periode van ongeveer zes maanden
- **Dit verslag is niet geldig als VLABEL-schatting.**



Landmeterskantoor Van Eester BVBA

Wommelgemsesteenweg 134

2531 Vremde

info@landmetervaneester.be

www.landmetervaneester.be

Kantoren

- Nieuwerkerken-Dorp 38 bus 2, 9320 Aalst
- Kapellebaan 31 bus 1, 2590 Berlaar
- Stationsplein 4 bus 21, 8000 Brugge
- Kastanjelaan 13 bus 7, 9800 Deinze
- Dokter Van de Perrestraat 175, 2440 Geel
- Franklin Rooseveltlaan 349 bus 43, 9000 Gent
- Hendrik van Veldekesingel 150 bus 109, 3500 Hasselt
- Het Bergsken 1 bus 2, 2500 Lier
- Doorniksestraat 63 bus 17, 8500 Kortrijk
- Grauwmeer 1/13 Bus 21, 3001 Leuven
- Kwadestraat 149 bus 0.1, 8800 Roeselare
- Leopold II laan 2, 9100 Sint-Niklaas
- Leuvenselaan 172 bus 30, 3300 Tienen
- Rubensstraat 104 bus 32, 2300 Turnhout
- Ondernemingenstraat 3, 8630 Veurne
- Kapellei 81, 2980 Zoersel

Rekening houdend met voorgaande worden volgende conclusies bekomen in een SWOT-analyse:

Sterktes & kansen	Zwaktes & bedreigingen
• Goede ligging: voorzieningen op wandelafstand • Toegang langs twee straten	• Geen vaste parkeerplaats • Gelijkvloers nog te renoveren

Op taxatiedatum van 30/04/2024 bekomt de schatter-expert de volgende opinie:

- een marktwaarde van € 664.000
- een vermoedelijke opbrengst gedwongen verkoop van € 578.000

Vrije commentaar:

Indien volledig afgewerkt:

- Marktwaarde: €869.000

- Vermoedelijke opbrengst gedwongen verkoop: €756.000

Deze prijzen werden bepaald op basis van de huidige staat en de meetstaat die aangeleverd werd. Dit zowel van de werken die reeds werden uitgevoerd alsook de werken die nog dienen te gebeuren. Verder werd er ook rekening gehouden met de stijging van de prijzen van bouwmaterialen en dergelijke.

Opgemaakt te Lier op 30/04/2024 met aangehecht 4 bijlage(n).

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten getrouw heb vervuld.



Ronny Van Eester

landmeter-expert - LAN 14 1572

handelend voor Landmeterskantoor Van Eester BVBA

Wommelgemsesteenweg 134

2531 Vremde

België

E: info@landmetervaneester.be

T: 03 484 40 84

4. Algemene bepalingen

1. De schatter-expert bevestigt over relevante en erkende beroepskwalificaties te beschikken en recente ervaring te hebben, zowel met betrekking tot de locatie als de categorie van het geschatte vastgoedobject.
2. De schatter-expert en de onderneming verklaren geen belang te hebben in de schatting. We verklaren dat we bij het uitvoeren van de schatting ons niet hebben laten leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies.
3. De schatting is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Het schattingsverslag kan enkel gepubliceerd en gedistribueerd worden aan derden in functie van het doel van de schatting. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever.
4. De schatting is uitsluitend bestemd voor het genoemd doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik dan het genoemd doel.
5. De schattingsopdracht omvat geen onderzoek van de authenticiteit van de eigendomstitel, noch de controle op de naleving van wetgeving (vb. stedenbouw, milieu, exploitatie, brandveiligheid,...) die van toepassing is op het vastgoedobject.
6. Er wordt geen onderzoek verricht naar de aan- of afwezigheid van High Alumina Cement, Calcium Chloride, Asbestos, bodemverontreiniging en andere schadelijke materialen.
7. Ten behoeve van de schatting vormt de schatter-expert zich een beeld van de onderhoudstoestand van het vastgoedobject. Dit gebeurt op basis van visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De technische installaties worden niet getest. Ook de afvoerleidingen en de staat van de funderingen worden niet gecontroleerd. Nadrukkelijk is er geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de schatter-expert is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Bij een vastgoedobject met meerdere eenheden, wordt mogelijks een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis gebruikt voor dit taxatierapport.
8. De schatter-expert neemt aan dat alle verklaringen en informatie met betrekking tot het vastgoedobject die door de opdrachtgever en de aanwezigen op de plaatsafstapping verstrekt werden, hetzij schriftelijk, mondeling of elektronisch, en die opgenomen werden in het rapport, waar en correct zijn, en dat geen relevante informatie werd achtergehouden.
9. Elke schets, afmeting of oppervlakte in het rapport is benaderend. De schatter-expert heeft geen exacte afmetingen vastgesteld van het vastgoedobject of vertrouwt volledig op aangeleverde informatie die werd overgemaakt.
10. Een schatting betreft een momentopname in de tijd. Een schatting dient regelmatig te worden geherwaardeerd in functie van wijzigingen (vb. wijziging van de marktomstandigheden, wijziging van het vastgoedobject, wijzigingen van de omstandigheden in de omgeving van het vastgoedobject,...).

EINDE VAN HET SCHATTINGSVERSLAG

5. Bijlagen

5.1. Bijlage 1 - Nota_uitsplitsing_meerkost_januari_2024_tov_mei_2023_240318

5.2. Bijlage 2 - SALVATOR-240101-Opvolging_werken_Situatie_231231_Getekend

5.3. Bijlage 3 - SALVATOR-240101-Opvolging_werken_Situatie_240101_Getekend

5.4. Bijlage 4 - Plannen_nieuwe_toestand