

40	28/08/2019	BE 0401.966.317	35	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	19587.00416	VOL 1.1

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

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

Naam: **Vastgoedmaatschappij Kreglinger**  
 Rechtsvorm: Naamloze vennootschap  
 Adres: Grote Markt Nr: 7 Bus:  
 Postnummer: 2000 Gemeente: Antwerpen  
 Land België  
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Antwerpen  
 Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0401.966.317

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 16-01-1963

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 11-06-2019

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2018 tot 31-12-2018

Vorig boekjaar van 01-01-2017 tot 31-12-2017

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

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

VOL 6.1, VOL 6.2.1, VOL 6.2.2, VOL 6.2.3, VOL 6.2.4, VOL 6.2.5, VOL 6.3.2, VOL 6.3.4, VOL 6.3.6, VOL 6.4.2, VOL 6.4.3, VOL 6.5.2, VOL 6.6, VOL 6.7.2, VOL 6.8, VOL 6.11, VOL 6.12, VOL 6.17, VOL 6.18.2, VOL 6.20, VOL 9, VOL 11, VOL 12, VOL 13, VOL 14, VOL 15, VOL 16

Nr.	BE 0401.966.317	VOL 2.1
-----	-----------------	---------

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

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

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

**DE MOOR Paul**

LUXMORE PLACE 5  
7250 PROSPECT TASMANIA  
AUSTRALIE

Voorzitter van de Raad van Bestuur

**ARNOUITS Wim**

Nieuwe Beggaardenstraat 18  
2800 Mechelen  
BELGIE

Bestuurder

**LAENEN Dirk**

De Knod 8  
2980 Zoersel  
BELGIE

Bestuurder

**DE MOOR Nicolas**

Hoogstraat 230  
1980 Zemst  
BELGIE

Bestuurder

**CALLENS, PIRENNE & CO (B00003)**

BE 0427.897.088  
Jan van Rijswijcklaan 10  
2018 Antwerpen  
BELGIE

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

**CALLENS Boudewijn (A00496)**

Bedrijfsrevisor  
Jan Van Rijswijcklaan 10  
2018 Antwerpen  
BELGIE

**SNOEKS Ken (A02189)**

Bedrijfsrevisor

Nr.	BE 0401.966.317		VOL 2.1
-----	-----------------	--	---------

Jan Van Rijswijcklaan 10  
2018 Antwerpen  
BELGIE

Nr.	BE 0401.966.317		VOL 2.2
-----	-----------------	--	---------

## VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

## JAARREKENING

### BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>	6.1	20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b>18.205.385</b>	<b>18.173.805</b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.2	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.3	22/27	<b>5.833.944</b>	<b>6.081.363</b>
Terreinen en gebouwen		22	5.798.288	5.901.842
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	35.656	179.521
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
<b>Financiële vaste activa</b>	6.4/6.5.1	28	<b>12.371.442</b>	<b>12.092.442</b>
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	12.371.442	12.092.442
Deelnemingen		280	12.371.442	12.092.442
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b>1.000.933</b>	<b>1.030.963</b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3		
Voorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>992.785</b>	<b>1.002.994</b>
Handelsvorderingen		40	133.251	145.986
Overige vorderingen		41	859.535	857.008
<b>Geldbeleggingen</b>	6.5.1/6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>8.147</b>	<b>23.470</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.6	490/1		<b>4.500</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>19.206.318</b>	<b>19.204.768</b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>Kapitaal</b>	6.7.1	10/15	<b>6.202.704</b>	<b>6.397.103</b>
Geplaatst kapitaal		10	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Niet-opgevraagd kapitaal		100	2.000.000	2.000.000
<b>Uitgiftepremies</b>		11	<b>274</b>	<b>274</b>
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12	<b>3.279.292</b>	<b>3.380.714</b>
<b>Reserves</b>		13	<b>1.264.007</b>	<b>1.299.588</b>
Wettelijke reserve		130	151.909	151.909
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132	822.941	959.944
Beschikbare reserves		133	289.156	187.735
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>-340.870</b>	<b>-283.473</b>
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		16	<b>402.680</b>	<b>535.726</b>
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5		<b>62.500</b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		62.500
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168	<b>402.680</b>	<b>473.226</b>
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b>12.600.934</b>	<b>12.271.939</b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.9	17	<b>8.661.250</b>	<b>9.043.750</b>
Financiële schulden		170/4	8.661.250	9.043.750
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	8.661.250	9.043.750
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.9	42/48	<b>3.933.199</b>	<b>3.094.952</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	382.500	382.500
Financiële schulden		43	134.201	125.000
Kredietinstellingen		430/8	134.201	125.000
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	169.185	79.601
Leveranciers		440/4	169.185	79.601
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	33.177	93.231
Belastingen		450/3	22.696	81.841
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	10.481	11.389
Overige schulden		47/48	3.214.137	2.414.621
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.9	492/3	<b>6.485</b>	<b>133.237</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>19.206.318</b>	<b>19.204.768</b>

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		70/76A	<b>856.918</b>	<b>746.822</b>
Omzet	6.10	70	427.049	375.177
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	429.870	371.644
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A		
<b>Bedrijfskosten</b>		60/66A	<b>886.373</b>	<b>956.167</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		
Aankopen		600/8		
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen		61	383.803	527.288
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	140.946	132.415
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	391.980	275.541
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	-62.500	
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	32.144	20.924
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)</b>		9901	<b>-29.454</b>	<b>-209.346</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>		75/76B	<b>4.342</b>	<b>4.109</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	4.342	4.109
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	4.253	4.108
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	89	1
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
<b>Financiële kosten</b>		65/66B	<b>239.892</b>	<b>282.753</b>
Recurrente financiële kosten	6.11	65	239.892	282.753
Kosten van schulden		650	239.747	281.635
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	145	1.118
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)</b>		9903	<b>-265.004</b>	<b>-487.989</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780	<b>70.546</b>	<b>69.515</b>
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat (+)/(-)</b>	6.13	67/77	<b>-60</b>	
Belastingen		670/3		
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	60	
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9904	<b>-194.399</b>	<b>-418.474</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789	<b>137.003</b>	<b>135.001</b>
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)</b>		9905	<b>-57.396</b>	<b>-283.473</b>

## RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>-340.870</b>	<b>-283.473</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-57.396	-283.473
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-283.473	
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>-340.870</b>	<b>-283.473</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/7		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

**TOELICHTING**  
**STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

**TERREINEN EN GEBOUWEN**

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

**Meerwaarden per einde van het boekjaar**

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

**Meerwaarden per einde van het boekjaar**

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

**Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

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

**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8191P	XXXXXXXXXX	4.942.979
8161	144.555	
8171		
8181	316	
8191	5.087.850	
8251P	XXXXXXXXXX	3.380.714
8211		
8221		
8231		
8241		
8251	3.380.714	
8321P	XXXXXXXXXX	2.421.851
8271	248.425	
8281		
8291		
8301		
8311		
8321	2.670.276	
22	5.798.288	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8193P	XXXXXXXXXXXX	<b>9.231</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8183		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8193	<b>9.231</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8253P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8243		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8253		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8323P	XXXXXXXXXXXX	<b>9.231</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8273		
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8313		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8323	<b>9.231</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	24		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8195P	XXXXXXXXXXXX	<b>3.552.530</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8185	-310	
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8195	<b>3.552.220</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8255P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8215		
Verworven van derden	8225		
Afgeboekt	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8245		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8255		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8325P	XXXXXXXXXXXX	<b>3.373.009</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8275	143.555	
Teruggenomen	8285		
Verworven van derden	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8315		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8325	<b>3.516.564</b>	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	26	<b>35.656</b>	

**STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA**
**VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8391P	XXXXXXXXXX	<b>12.092.442</b>
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen	8361	279.000	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8371		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8381		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8391	<b>12.371.442</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8451P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8411		
Verworven van derden	8421		
Afgeboekt	8431		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8441		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8451		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8521P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8471		
Teruggenomen	8481		
Verworven van derden	8491		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8501		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8511		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8521		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8551P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	(+)/(-) 8541		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8551		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	280	<b><u>12.371.442</u></b>	
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	281P	<b><u>XXXXXXXXXX</u></b>	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen	8581		
Terugbetalingen	8591		
Geboekte waardeverminderingen	8601		
Teruggenomen waardeverminderingen	8611		
Wisselkoersverschillen	(+)/(-) 8621		
Overige mutaties	(+)/(-) 8631		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	281		
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b>	8651		

Nr.	BE 0401.966.317	VOL 6.5.1
-----	-----------------	-----------

## INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

### DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%	%			(+/-) of (-) (in eenheden)	
<b>IMMOBILIÈRE JOSEPH II</b> BE 0568.757.916 Naamloze vennootschap TWEE KERKENSTRAAT 14 1000 Brussel <b>BELGIE</b>	AANDELEN OP NAAM	10.554	95	0	31-12-2018	EUR	9.466.096	-1.091.310

**STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**
**STAAT VAN HET KAPITAAL**
**Maatschappelijk kapitaal**

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXX	2.000.000
100	2.000.000	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal

 Soorten aandelen  
 gewone aandelen

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	2.000.000	152.635
8702	XXXXXXXXXX	152.635
8703	XXXXXXXXXX	

**Niet-gestort kapitaal**

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
101		XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

**Eigen aandelen**

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

**Verplichtingen tot uitgifte van aandelen**

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

**Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal**

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

**Aandelen buiten kapitaal**

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

**STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**
**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**
**Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

## Financiële schulden

- Achtergestelde leningen
- Niet-achtergestelde obligatieleningen
- Leasingschulden en soortgelijke schulden
- Kredietinstellingen
- Overige leningen

## Handelsschulden

- Leveranciers
- Te betalen wissels
- Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
- Overige schulden

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

## Financiële schulden

- Achtergestelde leningen
- Niet-achtergestelde obligatieleningen
- Leasingschulden en soortgelijke schulden
- Kredietinstellingen
- Overige leningen

## Handelsschulden

- Leveranciers
- Te betalen wissels
- Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
- Overige schulden

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

## Financiële schulden

- Achtergestelde leningen
- Niet-achtergestelde obligatieleningen
- Leasingschulden en soortgelijke schulden
- Kredietinstellingen
- Overige leningen

## Handelsschulden

- Leveranciers
- Te betalen wissels
- Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
- Overige schulden

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

Codes	Boekjaar
8801	382.500
8811	
8821	
8831	
8841	382.500
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
42	<b>382.500</b>
8802	1.530.000
8812	
8822	
8832	
8842	1.530.000
8852	
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	<b>1.530.000</b>
8803	7.131.250
8813	
8823	
8833	
8843	7.131.250
8853	
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	<b>7.131.250</b>

**GEWAARBORGDE SCHULDEN**
**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

## Financiële schulden

- Achtergestelde leningen
- Niet-achtergestelde obligatieleningen
- Leasingschulden en soortgelijke schulden
- Kredietinstellingen
- Overige leningen

## Handelsschulden

- Leveranciers
- Te betalen wissels
- Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

Codes	Boekjaar
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	

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

Codes	Boekjaar
9061	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

- Financiële schulden
  - Achtergestelde leningen
  - Niet-achtergestelde obligatieleningen
  - Leasingschulden en soortgelijke schulden
  - Kredietinstellingen
  - Overige leningen
- Handelsschulden
  - Leveranciers
  - Te betalen wissels
- Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten
  - Belastingen
  - Bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

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

Codes	Boekjaar
9072	
9073	
450	
9076	
9077	

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**

**Belastingen**

- Vervallen belastingschulden
- Niet-vervallen belastingschulden
- Geraamde belastingschulden

**Bezoldigingen en sociale lasten**

- Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
- Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

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

Boekjaar





**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

**DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE  
PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF  
VERPLICHTINGEN VAN DERDEN**

**Waarvan**

- Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop
- Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten
- Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd

**ZAKELIJKE ZEKERHEDEN**

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

- Hypotheken
  - Boekwaarde van de bezwaarde activa 9161 5.535.356
  - Bedrag van de inschrijving 9171 27.500
- Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving 9181
- Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa 9191 5.535.356
- Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa 9201

**Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden**

- Hypotheken
  - Boekwaarde van de bezwaarde activa 9162
  - Bedrag van de inschrijving 9172
- Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving 9182
- Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa 9192
- Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa 9202

**GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR  
TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE  
GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN**

**BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA**

**BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA**

**TERMIJNVERRICHTINGEN**

- Gekochte (te ontvangen) goederen 9213
- Verkochte (te leveren) goederen 9214
- Gekochte (te ontvangen) deviezen 9215
- Verkochte (te leveren) deviezen 9216

**VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN  
VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN**

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
9151	
9153	
9161	5.535.356
9171	27.500
9181	
9191	5.535.356
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	
9213	
9214	
9215	
9216	

Boekjaar

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

Boekjaar

**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

**PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING 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	

**AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN EN DIE NIET IN DE RESULTATENREKENING OF BALANS WORDEN WEERGEGEVEN**

Boekjaar

**AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT**

Boekjaar

**AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

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

Boekjaar

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN MET INBEGRIIP VAN DEZE DIE NIET KUNNEN WORDEN BECIJFERD**

- Pandgeving huurinkosten en managementfees
- respecteren van debt servicecost ratio
- naleving solvabilitiëtsratio >25% incl achtergestelde leningen
- Hypothecaire volmacht BNP Paribas Fortis

Boekjaar
0
0
0
10.972.500

**BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

**VERBONDEN ONDERNEMINGEN**

**Financiële vaste activa**

Deelnemingen

Achtergestelde vorderingen

Andere vorderingen

**Vorderingen**

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

**Geldbeleggingen**

Aandelen

Vorderingen

**Schulden**

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

**Persoonlijke en zakelijke zekerheden**

Door de onderneming gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen

Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming

**Andere betekenisvolle financiële verplichtingen**

**Financiële resultaten**

Opbrengsten uit financiële vaste activa

Opbrengsten uit vlottende activa

Andere financiële opbrengsten

Kosten van schulden

Andere financiële kosten

**Realisatie van vaste activa**

Verwezenlijkte meerwaarden

Verwezenlijkte minderwaarden

**GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN**

**Financiële vaste activa**

Deelnemingen

Achtergestelde vorderingen

Andere vorderingen

**Vorderingen**

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

**Schulden**

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

**Persoonlijke en zakelijke zekerheden**

Door de onderneming gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen

Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming

**Andere betekenisvolle financiële verplichtingen**

**ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

**Financiële vaste activa**

Deelnemingen

Achtergestelde vorderingen

Andere vorderingen

**Vorderingen**

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

**Schulden**

Op meer dan één jaar

Op hoogstens één jaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
280/1	<b>12.371.442</b>	<b>12.092.442</b>
280	12.371.442	12.092.442
9271		
9281		
9291	<b>868.652</b>	<b>836.469</b>
9301		
9311	868.652	836.469
9321		
9331		
9341		
9351	<b>3.209.318</b>	<b>2.409.802</b>
9361		
9371	3.209.318	2.409.802
9381		
9391	2.350.000	2.350.000
9401		
9421		
9431	4.253	4.108
9441		
9461	14.854	10.881
9471		
9481		
9491		
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252		
9262		
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

Nr.	BE 0401.966.317		VOL 6.15
-----	-----------------	--	----------

**TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE  
MARKTVOORWAARDEN**

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

**FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**

**BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN**

**Uitstaande vorderingen op deze personen**

Voorname voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

**Waarborgen toegestaan in hun voordeel**

**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel**

**Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon**

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

**Bezoldiging van de commissaris(sen)**

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)**

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	<b>3.875</b>
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

**Vermeldingen in toepassing van het artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen**

Nr.	BE 0401.966.317	VOL 6.18.1
-----	-----------------	------------

## **VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

### **Inlichtingen te verstrekken door elke onderneming die onderworpen is aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen inzake de geconsolideerde jaarrekening**

De onderneming heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)

De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen vermelde criteria

De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt

In voorkomend geval, motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 113, §2 en §3 van het Wetboek van vennootschappen, is voldaan

De jaarrekening is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening die door de moederonderneming overeenkomstig de 7e E.E.G.-richtlijn wordt opgesteld.

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming die de geconsolideerde jaarrekening opstelt en openbaar maakt, op grond waarvan de vrijstelling is verleend

G&C Kreglinger  
BE 0464.527.357  
Grote Markt 7  
2000 Antwerpen  
BELGIË

## Waarderingsregels

### SAMENVATTING DER WAARDERINGSREGELS

=====

De waarderingsregels werden voor de eerste maal toegepast op de jaarrekening over het boekjaar 1977.

De waarderingsregels werden opgesteld door de Raad van Bestuur in uitvoering van de wet van 17 juli 1975 en van artikel 15 van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van ondernemingen.

In onderhavige beslissing werden enkel die waarderingsregels opgenomen, waarvoor de wetgeving een keuze toelaat.

a) Materiële vaste activa :

-----

De materiële vaste activa zullen geboekt worden aan de aankoopprijs, de kostprijs of de inbrengwaarde.

Een herwaardering wordt geboekt na beoordeling door de Raad van Bestuur en vaststelling van een duurzame meerwaarde, deze herwaardering wordt periodiek herzien mits een duurzame wijziging in de grondslag van de berekening.

Afschrijvingen :

-----

1. Terreinen en gebouwen :

-----

- Gebouw Wetstraat / Brussel		
- Terreinen		nihil
- Gebouw		3 %
- Aanvullende investeringen (verbeteringswerken)		10 %
- Gebouw Coxiestraat 1 / Mechelen		
- Terreinen		nihil
- Gebouw		3 %
- Aanvullende investeringen (verbeteringswerken)		10 %
- Gebouw Coxiestraat 1 / Mechelen		
- Terreinen		nihil
- Gebouw		3 %
- Aanvullende investeringen (verbeteringswerken)		10 %
- Gebouw Arsenaalstraat 1 / Mechelen		
- Terreinen		nihil
- Gebouw		3 %
- Aanvullende investeringen (verbeteringswerken)		10 %
- Grote Markt		
- Vruchtgebruik Grote Markt 15 jaar volgens duur v/h recht		
- Verbeteringswerken Grote Markt op basis v/d resterende duur v/h vruchtgebruik		

2. Materieel, meubilair, rollend materieel en computermaterieel

-----

- Meubilair		10 %
- Rollend materieel		20 %
- Computerinstallatie		3 jaar lineair
- Telefooninstallatie in occasie		50 % lineair
- Rollend materieel in occasie		25 % lineair
- Telefooninstallatie		3 jaar lineair

b) Financiële vaste activa :

-----

De financiële vaste activa worden geboekt aan de aankoopprijs of aan de inbrengwaarde.

Een waardevermindering zal geboekt worden ingeval van ontwaarding of duurzame minderwaarde.

c) Voorraden :

-----

In principe worden de voorraden gewaardeerd aan aankoopprijs (de aankoopprijs, de kostprijs of de inbrengwaarde) na aftrek van eventuele waardeverminderingen.

d) Vorderingen op meer dan één jaar - Vorderingen op ten hoogste één jaar - Geldbeleggingen - Liquide middelen - Schulden op meer dan één jaar - Schulden op ten hoogste één jaar :

-----

De vorderingen en schulden worden geboekt voor hun nominale waarde.

Op het einde van het boekjaar zullen ze individueel gewaardeerd worden.

De vorderingen en schulden in buitenlandse valuta zullen omgezet worden aan de koers op datum van hun ontstaan. Bij de afsluiting van het boekjaar zullen de toegepaste koersen vergeleken worden met de koers op datum van afsluiting.

Schuld tbv 1126230,23 EUR tov Immobilière Joseph II werd achtergesteld door Immo Joseph II

e) Overlopende rekeningen :

-----

De overlopende rekeningen omvatten de volgende elementen :

- a) op het activa - de over te dragen kosten  
 - de nog te ontvangen opbrengsten
- b) op het passiva - de nog toe te rekenen kosten  
 - de over te dragen opbrengsten
- f) Voorzieningen voor Grote Onderhoud- en herstellingswerken :

Gebouw Wetstraat - ten behoeve van gevelrestauratie (incl. ramen) - asbestverwijdering - oprissen leegstand

Gebouw Grote Markt - ten behoeve van schilderwerken exterieur

XXI. Ontvangen waarborgen niet in de balans opgenomen

- Waarborg door derden voor onze rekening gesteld :

-----

ten gunste van overheidsdienst €700.000

- andere ontvangen waarborgen :

-----

bankwaarborgen betreffende verhuring €619.100

De raad van bestuur beslist de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te behouden.

<b>ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------

## JAARVERSLAG

JAARVERSLAG BOEKJAAR 2018  
(art. 96 Wetboek van Vennootschappen)

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen, hebben wij hierbij de eer u verslag uit te brengen over het boekjaar 2018 en u de jaarrekening per 31/12/2018 ter goedkeuring voor te leggen.

1. Commentaar bij de jaarrekening

De huuropbrengsten zijn gestegen van 375k€ in 2017 naar 427k€ in het nu afgesloten boekjaar. Wij hebben bijkomende fase van opfrissingswerken afgerond, ook voor het volgende boekjaar blijven nog enkele van deze werken uit te voeren.

De deelneming in Immobilière Joseph II S.A. blijft door de intrestlast doorwegen op onze resultaten; deze vennootschap werkt volop aan de optimalisatie van haar vastgoedportefeuille en de verhuring daarvan. De herwaardering van de materiële vaste activa blijft behouden aangezien zich geen essentiële elementen hebben voorgedaan die tot een herziening van deze beslissing kunnen leiden. Als gevolg van voorgaande sluit het boekjaar 2018 met een te bestemmen verlies van 57.396,33€; bedrag dat wij voorstellen over te dragen naar het volgend boekjaar.

De Raad van Bestuur heeft onder punt 3 hierna naar best vermogen de risico's en onzekerheden aangegeven waaraan de vennootschap is blootgesteld.

2. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar:

De vennootschap heeft belangrijke investeringen gedaan in de loop van het afgesloten boekjaar. Teneinde bij te dragen tot het financiële evenwicht van de vennootschap werd in het lopende boekjaar 2019 door Immobilière Joseph II S.A. akkoord gegeven om de vordering die zij heeft jegens de vennootschap achter te stellen tot aan de jaarvergadering te houden in 2020.

3. Omstandigheden die een merkelijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap: de activiteiten van de vennootschap zijn afhankelijk van de evolutie inzake professionele verhuring, en dan voornamelijk in de Brusselse Europese Wijk, waar wij trachten via ons profiel en onze flexibiliteit een meerwaarde te kunnen brengen.

4. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling: nihil

5. De vennootschap heeft geen bijkantoren

6. Waardering in continuïteit

In toepassing van artikel 96, 6° van het Wetboek van Vennootschappen beslist de Raad van Bestuur om de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit te behouden, om de hierna vermelde reden:

Het eigen vermogen van de vennootschap blijft voldoende hoog om aan al haar verplichtingen te voldoen.

7. Wijzigingen van het kapitaal overeenkomstig art. 581 of art. 583 van het Wetboek van Vennootschappen (Voormalig art. 33bis, §2 of art. 101ter, §3 Venn.W) (kapitaalverhoging, uitgifte converteerbare obligaties, obligaties met voorkeur-recht) - voorwaarden - gevolgen: nihil

8. Inlichtingen over het verkrijgen van eigen aandelen: nihil

9. Verwerving van aandelen van de moedervennootschap of door een dochtervennootschap: nihil

10. Toepassing art. 259/523 W. Venn. (voormalig art. 60 Venn.W.) (tegenstrijdigheid van belangen)

nihil

11. Vergoeding commissaris en bestuurders.

Met verwijzing de jaarrekening en toelichting.

12. Statutaire benoemingen.

Bij deze Jaarvergadering zijn geen Statutaire benoemingen; wij verzoeken U wel kennis te nemen van de beslissing om binnen de Raad van Bestuur de heer Nicolas de Moor te benoemen als Afgevaardigd Bestuurder, en dit voor de duur van zijn mandaat als Bestuurder.

Wij vragen U de voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan uw bestuurders en commissaris voor het bestuur tijdens het afgelopen boekjaar.

Te Antwerpen, 28 mei 2019.

Namens de Raad van Bestuur



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP  
VASTGOEDMAATSCHAPPIJ KREGLINGER NV  
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP  
31 DECEMBER 2018**

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 15 juni 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Vastgoedmaatschappij Kreglinger uitgevoerd gedurende 19 opeenvolgende boekjaren.

**Verslag over de jaarrekening**

***Oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 19.206.318,22 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 194.398,89.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises / Belgische Wirtschaftsprüfer  
Erkend voor Financiële Instellingen / Agréé pour les Institutions Financières / Für Finanzinstitute anerkannt  
Erkend door de Controledienst voor de Ziekenfondsen / Agréé par l'Office de contrôle des mutualités / Von der Krankenkassenaufsicht anerkannt

Audit / Tax / Corporate Finance / Risk / Accounting / IT Audit  
Antwerp / Brussels / Hasselt / Kortrijk / Namur / Verviers / Luxembourg (L) / Berlin (G) / Lille (F)

Ondernemingsnummer BTW / Numéro d'Entreprise TVA BE 0427.897.088  
IBAN: BE92 3200 0214 8723 / BIC: BBRUBEBB

Burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap heeft aangenomen / Société Civile ayant emprunté la forme d'une Société Coopérative / Bürgerliche Gesellschaft die die Rechtsform einer Genossenschaft mit Beschränkter Haftung aangenomen hat



***Basis voor het oordeel zonder voorbehoud***

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

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

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

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

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

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

***Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening***

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

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.



Crowe

Callens, Pirene & C°

Independent member of Crowe Global

Vastgoedmaatschappij Kreglinger NV

31/12/2018

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

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

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



## **Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan***

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

### ***Verantwoordelijkheden van de commissaris***

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### ***Aspecten betreffende het jaarverslag***

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

### ***Vermelding betreffende de sociale balans***

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.



***Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid***

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

***Andere vermeldingen***

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Antwerpen, 11 juni 2019,

Callens, Pirene, Theunissen & Co  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Ken Snoeks  
Bedrijfsrevisor

Boudewijn Callens  
Bedrijfsrevisor

## SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 218

### Staat van de tewerkgestelde personen

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

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds	1001	1		1
Deeltijds	1002			
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	1		1
<b>Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011	1.558		1.558
Deeltijds	1012			
Totaal	1013	1.558		1.558
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021	140.946		140.946
Deeltijds	1022			
Totaal	1023	140.946		140.946
<b>Bedrag van de voordelen bovenop het loon</b>	1033			

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	1		1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	1.620		1.620
Personeelskosten	1023	132.415		132.415
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

**Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister (vervolg)**

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Aantal werknemers</b>	105	1		1
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	1		1
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
<b>Mannen</b>				
lager onderwijs	120	1		1
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1		1
universitair onderwijs	1203			
<b>Vrouwen</b>				
lager onderwijs	121			
secundair onderwijs	1210			
hoger niet-universitair onderwijs	1211			
universitair onderwijs	1212			
	1213			
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	1		1
Arbeiders	132			
Andere	133			

**Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen**

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachte	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de onderneming	152		

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

### Ingetreden

**Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

#### Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205			
210			
211			
212			
213			

### Uitgetreden

**Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam**

#### Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

#### Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

- Pensioen
- Werkloosheid met bedrijfstoeslag
- Afdanking
- Andere reden
- Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305			
310			
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343			
350			

**Inlichtingen over de opleidingen voor de werknemers tijdens het boekjaar**

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	