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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **ETAGE 3 PROJECTS**
Rechtsvorm : Besloten vennootschap
Adres : Koning Albert I-laan Nr : 70 Bus : 2
Postnummer : 8200 Gemeente : Sint-Andries
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Brugge
Internetadres :
E-mailadres :

Ondernemingsnummer 0673.480.403

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt: 24-03-2017

Deze neerlegging betreft :

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 23-05-2022

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2021 tot 31-12-2021

het vorige boekjaar van de jaarrekening van 01-01-2020 tot 31-12-2020

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

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

VKT-inb 6.1.1, VKT-inb 6.1.2, VKT-inb 6.1.3, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.3, VKT-inb 6.4, VKT-inb 6.5, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

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

BV Invest VOF
0662704889
Koning Albert I-Laan 70
8200 Sint-Andries
BELGIË

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

(* Facultatieve vermelding.)

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

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28		
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27		
Terreinen en gebouwen		22		
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.1.3	28		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	**233.762**	**301.413**
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	**212.386**	**212.386**
Voorraden		30/36	212.386	212.386
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	**10.012**	**6**
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41	10.012	6
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	**11.364**	**89.021**
Overlopende rekeningen		490/1		
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	**233.762**	**301.413**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	**25.600**	**157.779**
Inbreng		10/11	**18.600**	**6.200**
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	18.600	6.200
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	**7.000**	**151.579**
Onbeschikbare reserves		130/1	7.000	7.000
Statutair onbeschikbare reserves		1311	7.000	7.000
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133	0	144.579
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	**208.162**	**143.633**
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17		
Financiële schulden		170/4		
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	**208.162**	**143.633**
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	5.600	37
Leveranciers		440/4	5.600	37
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	26.879	92.105
Belastingen		450/3	26.879	92.105
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	175.683	51.491
Overlopende rekeningen		492/3		
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	**233.762**	**301.413**

RESULTATENREKENING

		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten					
Brutomarge	(+)/(-)		9900	3.539	21.912
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten			76A		
Omzet			70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen			60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)		62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa			630		
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	679	457
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten			66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)		9901	**2.860**	**21.456**
Financiële opbrengsten		6.4	75/76B		
Recurrente financiële opbrengsten			75		
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies			753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten			76B		
Financiële kosten		6.4	65/66B	**32**	**58**
Recurrente financiële kosten			65	32	58
Niet-recurrente financiële kosten			66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)		9903	**2.828**	**21.397**
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen			780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen			680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)		67/77	**602**	**4.257**
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9904	**2.226**	**17.141**
Onttrekking aan de belastingvrije reserves			789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves			689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9905	**2.226**	**17.141**

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	**2.226**	**17.141**
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	2.226	17.141
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2	**144.579**	
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		**17.141**
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		17.141
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)		
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7	**146.805**	
Vergoeding van de inbreng		694	146.805	
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS
1. Beginsel
De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen.
Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels:
Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord:
Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming:
De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op:
En heeft zij een (positieve) (negatieve) invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van EUR.
De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloedt door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op:
De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden:
(Voor de vergelijkbaarheid worden de cijfers van het vorige boekjaar op volgende punten aangepast)
(Voor de vergelijking van de jaarrekeningen van beide boekjaren moet met volgende elementen rekening worden gehouden):
Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir:
Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:
2. Vaste activa
Oprichtingskosten:
De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd:
Herstructureringskosten:
De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar; zo ja, dan wordt dit als volgt verantwoord:
Immateriële vaste activa:
Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat voor EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvingstermijn voor deze kosten en voor de goodwill beloopt (meer) (niet meer) dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als volgt verantwoord:
Materiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord:
WAARDERINGSREGELS
Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:
Activa Methode
L (lineaire)
D (degressieve)
A (andere) Basis
NG (niet-geherwaardeerde)
G (geherwaardeerde) Afschrijvingspercentages
Hoofdsom Min. – Max. Afschrijvingspercentages
Bijkomende kosten Min. – Max.
1. Oprichtingskosten
2. Immateriële vaste activa
3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen*
4. Installaties, machines en uitrusting
5. Rollend materieel*
6. Kantoormaterieel en meubilair*
7. Andere MVA
*Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld

Overschot aan toegepaste, fiscaal aftrekbare, versnelde afschrijvingen ten opzichte van de economisch verantwoorde afschrijvingen:
- bedrag voor het boekjaar: EUR.
- gecumuleerd bedrag voor de vaste activa verworven vanaf het boekjaar dat na 31 december 1983 begint: EUR.
Financiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord
3. Vlottende activa
Voorraden:
Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, FIFO, LIFO, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde:

1. Grond- en hulpstoffen:
2. Goederen in bewerking – gereed product:
3. Handelsgoederen:
4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop:
Producten:
- De vervaardigingsprijs van de producten (omvat) (omvat niet) de onrechtstreekse productiekosten.
- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, (omvat) (omvat geen) financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.
Bij het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer % meer dan hun boekwaarde. (Deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).
Bestellingen in uitvoering:
Bestellingen in uitvoering worden gewaardeerd (tegen vervaardigingsprijs) (tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken).
WAARDERINGSREGELS
4. Passiva
Schulden:
De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente; zo ja, dan wordt op deze schulden (een) (geen) disconto toegepast dat wordt geactiveerd.
Vreemde valuta:
De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen:
De resultaten uit de omrekening van vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt:

Volgens artikel 5:142 WVV en 5:143 WVV dienen bij uitkeringen volgende testen te worden uitgevoerd om na te gaan of een uitkering verantwoord is en kan plaatsvinden:

A. Balanstest of netto-aktief test
Berekening: Dit omvat het totaalbedrag van de activa – voorzieningen – schulden – niet-afgeschreven kosten van oprichting en uitbreiding – niet-afgeschreven kosten van onderzoek en ontwikkeling.

Berekening cijfermatig: 233.762,01– 208.162,20 = 25.599,81 euro. Gezien deze uitkomst niet negatief is kan de uitkering volgens de balanstest plaatsvinden. Na de uitkering van het bruto-dividend tbv 146.804,90 euro zal het netto-aktief niet onder nul zakken waardoor de balanstest de uitkering toelaat.

B. Liquiditeitstest
Als de vennootschap, volgens de redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen, NA de uitkering in staat zal blijven haar schulden te voldoen naarmate deze opeisbaar worden over een periode van ten minste 12 maanden te rekenen van de datum van de uitkering, mag de vennootschap uitkeringen aan de aandeelhouders doen.

Berekening: current ratio of liquiditeitsratio in ruime zin: vlottende activa / vreemd vermogen op KT

Berekening cijfermatig: 233.762,01 / 208.162,20 = 1,12. Gezien de ratio groter is dan 1 na de uitkering van het dividend geeft dit weer dat alle korte termijn schulden kunnen betaald worden met de liquiditeiten die beschikbaar zijn NA de uitkering van het dividend.

Gezien de uitkering van het dividend plaatsvindt in mei 2022 dienen we de liquiditeit in te schatten volgens de wetgeving tem mei 2023, een voorzichtige inschatting leert ons dat de liquiditeitsratio’s periode jan 2023 – mei 2023 in dezelfde lijn zullen liggen als de berekende ratio’s hierboven tem eind 2022, rekening houdend met normale marktomstandigheden.

Zowel de uitkomst van de balanstest als van de liquiditeitstest geven aan dat het beoogde dividend uitgekeerd mag worden zonder dat de schuldeisers in normale omstandigheden zullen benadeeld worden door deze uitkering.