

_ Jaarrekening en jaarverslag Boekjaar 2018



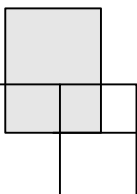
Algemene vergadering van 8 mei 2019

Dijledal CVBA SO – Sociale Huisvesting Leuven
Vaartkom 1 B – 3000 Leuven
BTW 0400 634 447 – RPR Leuven



INHOUD

1. Jaarverslag van de raad van bestuur
2. Verslag van de commissaris
3. Jaarrekening per 31/12/2018 (volledig schema NBB)



1. Jaarverslag van de raad van bestuur

Dijledal CVBA SO – Sociale huisvesting Leuven

JAARVERSLAG

van de raad van bestuur aan de Algemene Vergadering van 8 mei 2019
over de activiteiten van onze vennootschap tijdens het boekjaar 2018.

Overeenkomstig artikel 95 en 96 van het wetboek van vennootschappen brengen wij U verslag uit over onze jaarrekening en de activiteiten betreffende het boekjaar 2018.

De jaarrekening, bestaande uit de balans, de resultatenrekening, de toelichting en de sociale balans, vormt één geheel en werd opgemaakt overeenkomstig de wetgeving van toepassing op onze vennootschap.

1. Commentaar op de jaarrekening

1.1 Bespreking van de activa

1.1.1 Vaste activa (code 21/28)

De **vaste activa** (code 21/28) bedragen per einde boekjaar 235.495.669 euro.

De **materiële vaste activa** (code 22/27) (na afschrijvingen) zijn met 10.407.217 euro toegenomen;

- De 122 nieuwbouw appartementen Lolandens (fase1) te Kessel-Lo en de 26 nieuwbouw appartementen Donkerstraat te Leuven werden in gebruik genomen.
- Aan de werven Klein Rijsel te Kessel-Lo, Hoornplein te Leuven en aan de renovatie Wilgenhof-Hulsberg werd verder gewerkt.
- Voor de op stapel staande projecten Janseniusshof te Leuven, Artoistoren te Leuven, Pastoriestaat te Bierbeek, Ophemstraat en Dassenstraat te Oud-Heverlee, vernieuwbouw Waterleidingstraat te Kessel-Lo, vernieuwbouw Prins Regentplein te Kessel-Lo en de renovatie Schorenhof te Wilsele werden erelonen aan ontwerpers betaald.
- Er werd voor in totaal 6,18 miljoen euro aan gronden gekocht.

In 2018 werden er acht woningen aan de zittende huurder verkocht. Tevens werden 5 entiteiten aan de Stad Leuven verkocht.

Het totaal aantal te verhuren woongelegenheden bedroeg eind 2018 3.280, en omvat 2.507 appartementen (76% van totaal) en 773 huizen (24% van totaal).

1.1.2 Vlottende activa (code 29/58)

De **vlottende activa** (code 29/58) verhogen met 2,6 miljoen euro.

De **voorraden** (code 30/36) (materialen en stookolie) verhogen met 93.673 euro tot 507.000 euro.

De **handelsvorderingen** (code 40) zijnde huurachterstallen, te betalen saldi van afrekeningen van huurlasten, openstaande facturen van onderhouds- en herstellingswerken, schulden van vertrokken huurders en dubieuze vorderingen op vertrokken huurders bedragen 104.112 euro en kennen een daling van 91.391 euro.

De huurachterstallen van zittende huurders bedragen 47.730 euro of 0,33% van de jaarlijks te ontvangen huurgelden.

De schulden van vertrokken huurders bedragen na definitieve afboekingen en overboekingen naar dubieuze vorderingen 2.242 euro.

In 2018 werden voor 11.718 euro schulden van vertrokken huurders als definitief oninbaar in resultaat genomen.

Voor andere vertrokken huurders werd er voor 7.598 euro provisie aangelegd omdat de recuperatie van hun schulden onwaarschijnlijk wordt.

Van de bestaande dubieuze vorderingen werd er 12.561 euro als definitief oninbaar geboekt. Per einde boekjaar bedraagt het saldo van de dubieuze vorderingen na afboekingen en toevoegingen 10.974 euro.

Alle afboekingen werden gedaan rekening houdende met de waarderingsregels die in het debiteurenreglement zijn opgenomen.

De op 31 december van het boekjaar vaststaande maar nog niet gefactureerde saldi van huurlasten bedragen 22.413 euro.

De **overige vorderingen** (code 41) bedragen 1.432.223 euro.

Voor diverse lopende en op stapel staande projecten hebben we van de Stad Leuven, de Provincie Vlaams-Brabant en het Vlaams Klimaatfonds nog 1.209.363 euro toegezegde subsidies te ontvangen.

Verder hebben we nog voor 129.000 euro infrastructuursubsidies te ontvangen.

De **liquide middelen** (code 54/58) verhogen met 1,9 miljoen euro van 12,99 tot 14,9 miljoen euro.

We ontvingen op het einde van het boekjaar de aanslagbiljetten onroerende voorheffing maar ze werden per einde boekjaar nog niet betaald.

Het totaal van de **activa** (code 20/58) bedraagt 253.858.509 euro (+ 13.038.392 euro).

1.2 Bespreking van de passiva

1.2.1 Eigen vermogen (code 10/15)

Het **eigen vermogen** (code 10/15) vermindert met 282.480 EUR tot 36,38 miljoen euro.

Kapitaal en **reserves** (codes 10 en 13) blijven ongewijzigd.

Door het verlies van het boekjaar over te dragen naar volgend boekjaar komt het totale **overgedragen verlies** (code 14) op 5.470.725 euro.

Na inresultaatneming en toekenning van nieuwe **kapitaalsubsidies** (code 15) blijft er een saldo van 32 miljoen euro.

1.2.2 Voorzieningen en uitgestelde belastingen (code 16)

De **provisie voor grote herstellings- en onderhoudswerken** (code 162) bedraagt na toevoeging en besteding 894.116 euro.

Door het behouden van de aangelegde provisie voor een hangend geschil blijft de post **voorzieningen voor overige risico's en kosten** (code 164/5) op 2,5 miljoen euro.

Op de toegezegde en geboekte kapitaalsubsidies blijven na inresultaatneming nog voor 1,74 miljoen euro **uitgestelde belastingen** (code 168) gevormd.

1.2.3 Schulden (code 17/49)

De totale **schulden** (code 17/49) zijn met 13,41 miljoen euro toegenomen en bedragen nu 212.343.173 euro.

De totale leninglast gaat van 187.974.515 euro naar 202.515.976 euro (+ 14,54 miljoen).

De **schulden op meer dan één jaar** (code 17) verhogen met 14,46 miljoen euro tot 198.460.502 euro met een verdeling als volgt:

- financiële schulden (code 170/4) (leningen) 196,13 miljoen + 14,39 miljoen euro
- overige schulden (code 178/9) (waarborgen) 2,33 miljoen + 63.427 euro

De **schulden op ten hoogste één jaar** (code 42/48) bedragen 11,08 miljoen euro tegenover 13,23 miljoen euro vorig boekjaar.

De schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (code 42) bedragen 6,39 miljoen euro.

De **handelsschulden** (code 44) of openstaande leveranciersposten bedragen 2,57 miljoen euro (4,83 miljoen euro in 2017). Het gaat voornamelijk om vorderingsstaten van aannemers voor de maand december die in januari of februari betaald worden.

In de **schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten** (code 45) zitten de nog te betalen onroerende voorheffing 2018, de provisie voor vakantiegeld uit te betalen in 2019 en de openstaande, niet vervallen bedrijfsvoorheffing, RSZ en BTW op 31/12/2018.

De **overige schulden** (code 47/48) gaan van 519.923 euro naar 492.112 euro. Deze schulden zijn voornamelijk vooraf betaalde huren en tegoeden van huurlasten op 31/12/2018 waarvan de huurders nog geen afrekening hebben gekregen.

Hieronder een synthese van de evolutie van de balans over de laatste vijf boekjaren.

Omschrijving	2014	2015	2016	2017	2018
A Vaste activa	196.580.404,01	202.763.816,57	214.297.250,54	225.064.154,99	235.495.669,04
B Voorraden	1.444.094,41	266.849,90	421.046,59	413.326,28	506.999,67
C Vorderingen	2.957.769,64	2.163.202,75	2.274.901,82	2.329.627,37	2.938.572,63
D Beschikbaar	9.713.382,34	11.236.404,31	13.056.122,22	13.013.008,55	14.917.267,44
E Vlottende activa (B+C+D)	14.115.246,39	13.666.456,96	15.752.070,63	15.755.962,20	18.362.839,74
F Totale activa (A+E)	210.695.650,40	216.430.273,53	230.049.321,17	240.820.117,19	253.858.508,78
G Eigen vermogen	42.247.708,65	40.513.296,43	39.156.713,19	36.663.037,23	36.380.557,46
H Vreemd lang	157.273.752,20	164.481.517,64	177.048.474,09	189.226.730,04	203.595.280,17
I Vreemd kort	11.174.189,55	11.435.459,46	13.844.133,89	14.930.349,92	13.882.671,15
J Totaal vermogen (G+H+I)	210.695.650,40	216.430.273,53	230.049.321,17	240.820.117,19	253.858.508,78
K Permanent vermogen (G+H)	199.521.460,85	204.994.814,07	216.205.187,28	225.889.767,27	239.975.837,63
L Totaal vreemd vermogen (H+I)	168.447.941,75	175.916.977,10	190.892.607,98	204.157.079,96	217.477.951,32
M Financieel vreemd vermogen	157.013.090,76	164.871.108,82	178.214.506,92	190.241.878,71	204.846.767,95

2. Bespreking van de resultaten

2.1 Bedrijfsresultaten

2.1.1 Bedrijfsopbrengsten (code 70/76A)

De **bedrijfsopbrengsten** (code 70/76A) verhogen met 2,38 miljoen euro tot 18,41 miljoen euro.

De **omzet** (code 70) voor 2018 bedraagt 14,78 miljoen euro en kent een toename van 208.795 euro of +1,43%.

De inkomsten uit reële huurgelden van woningen (zonder huren Alternatieve Financiering) stegen in 2018 met 1,26 % van 11.160.502 euro tot 11.301.706 euro.

Deze verhoging is niet alleen het gevolg van huurverhogingen maar ook van de verhuring in de loop van 2018 van 148 nieuwe appartementen.

In 2018 waren er op jaarbasis 3.503 niet-verhuringen (2.989 wegens renovatie en toekomstige vernieuwbouw, 514 door frictieleegstand) tegenover 1.815 in 2017 (+ 1.688). Het totale geraamde huurverlies in 2018 door deze leegstand bedraagt 1.092.000 euro. Deze forse toename heeft uiteraard een negatieve invloed op de totale huurinkomsten.

De gefactureerde kosten voor herstellingen ten laste van huurders bedroegen in 2018 79.808 euro.

De **andere bedrijfsopbrengsten** (code 74) stijgen met 230.259 euro en gaan van 1,25 naar 1,48 miljoen euro.

Door het op één na beëindigen van de Domus-Flandria-leningen vielen ook heel wat subsidies en tegemoetkomingen weg. In 2018 ontvingen we in totaal nog 253.266 euro tegenover 449.325 euro in 2017.

Voor projecten Alternatieve Financiering ontvingen we 118.867 euro tegemoetkomingen.

Via de Stad Leuven kregen we van het stedenfonds voor het project wooncultuur 103.999 euro subsidie.

Van Vlaanderen kregen we ook in 2018 - *'omdat we actief bezig zijn met de bouw en renovatie van sociale huurwoningen'* - de toekenning van een subsidie ten bedrage van 372.630 euro.

In het kader van het financieringssysteem 3 (FS3) ontvingen we van de VMSW 375.594 euro aanvullende intrestsubsidie tot -1%.

Als vergoeding voor een voortijdige verkoop van een vroeger verkochte koopwoning ontvingen we 32.753 euro.

Als **niet-recurrente bedrijfsopbrengsten** (code 76A) boekten we op de 13 verkochte huurwoningen een gerealiseerde meerwaarde van 1.713.776 euro + 397.815 euro teruggenomen afschrijvingen.

2.1.2 Bedrijfskosten (code 60/66A)

De **bedrijfskosten** (code 60/66A) bedragen 17,85 miljoen euro. Een stijging met 1,25 miljoen euro.

De kosten voor **diensten en diverse goederen** (code 61) stegen met 574.672 euro tot 4,3 miljoen euro.

Door een aantal rechtszaken en het vragen van diverse adviezen merken we een forse toename van de erelonen van advocaten.

De cijfers zijn hier:

61	Diensten en diverse goederen	2017	2018
610	administratiekosten	286.054	250.723
611	onderhoud en herstellingen verhuurde gebouwen	1.799.900	2.114.558
612	aankopen gas, water elektriciteit	1.287.169	1.369.813
613	verzekeringen	88.155	93.658
614	erelonen advocaten, deskundigen, deurwaarders, schattingen	132.421	286.508
615	diverse kosten	80.943	51.412
616	beheersvergoeding VMSW	- 57.004	13.343
617	kosten uitzendkrachten	16.830	20.297
618	Zitpenningen, verzekering en RSVZ-bijdrage raad van bestuur	90.236	99.065

De **bezoldigingen en sociale lasten** (code 62) verhogen met 33.788 euro tot 2.860.278 euro en blijven door de beperkte bewegingen in 2018 ongeveer status quo.

Door activering van afgewerkte woningen en andere investeringen stijgen de **afschrijvingen** (code 630) met 622.468 euro tot 8,59 miljoen euro.

Na wijziging van de waarderingsregel werd op de post **voorzieningen voor risico's en kosten** (post 635/8) de voorziening voor onderhouds- en herstellingswerken volledig teruggenomen (984.284 euro) en werd er een nieuwe voorziening voor 894.116 euro aangelegd.

De **andere bedrijfskosten** (code 640/8) verhogen met 100.702 euro van 1,61 miljoen tot 1,71 miljoen euro.

De grootste post in deze kosten is de geboekte maar nog niet betaalde onroerende voorheffing met 1,59 miljoen euro.

Ook betaalden we in 2018 voor 121.974 euro verhuiskosten van huurders die moeten verhuizen wegens renovatie of toekomstige afbraak van hun woonst.

De **niet-recurrente bedrijfskosten** (code 66A) bedragen 191.378 euro.

Aan een aannemer van werken betaalden we via een dading 190.000 euro.

Het bedrijfsresultaat (bedrijfsopbrengsten minus bedrijfskosten) resulteert voor boekjaar 2018 in een bedrijfswinst van 560.695 euro tegenover een bedrijfsverlies van 566.122 euro in 2017.

Het verschil is voornamelijk toe te schrijven met aan de pluszijde de subsidie van de VMSW en de uitzonderlijk hoge niet-recurrente bedrijfsopbrengsten door de verkoop van 13 huurwoningen en met aan de minzijde de hogere onderhoud- en herstellingskosten, de hogere afschrijvingskosten, de fors hogere leegstand, het wegvallen van een groot deel van de Domus-Flandria-tegemoetkomingen, de toegenomen erelonen van advocaten en de dading met een aannemer.

2.2 Financiële resultaten

2.2.1 Financiële opbrengsten (code 75/76B)

De **recurrente financiële opbrengsten** (code 75) verhogen met 343.619 euro tot 2.861.607 euro.

De **opbrengsten uit vlottende activa** (code 751) zijnde rentes op onze rekeningen bij de VMSW en de banken bedragen 7.808 euro.

De **andere financiële opbrengsten** (code 752/9) zijn enerzijds inresultaatnemingen van kapitaalsubsidies. Deze bedragen 1.327.855 euro.

Anderzijds kregen we via de VMSW voor 1.525.918 euro intrestsubsidies voor FS3-leningen.

2.2.2 Financiële kosten (code 65/66B)

De **recurrente financiële kosten** (code 65) en meer bepaald de **kosten van schulden** (code 650) bedragen 3.810.591 euro tegenover 3.573.331 euro in 2017.

Voor al onze VMSW-leningen betaalden we 3.531.878 intrest we tegenover 3.264.321 euro in 2017.

2.3 Resultaat

De totale kosten voor boekjaar 2018 bedragen 21.661.698 euro (+ 1.491.254 t.o.v. vorig boekjaar) en de totale opbrengsten bedragen 21.343.847 euro (+ 2.725.904 t.o.v. vorig boekjaar).

Onze vennootschap sluit hiermee het boekjaar 2018 af met een verlies van 317.850,54 euro.

Voorgesteld wordt om dit verlies integraal over te dragen naar volgend boekjaar.

Hieronder een synthese van de evolutie van de resultaten over de laatste vijf boekjaren. Opgelet, door een vorig jaar doorgevoerde wijziging in verband met de uitzonderlijke resultaten zijn enkel de cijfers vanaf boekjaar 2015 volledig vergelijkbaar.

Omschrijving	2014	2015	2016	2017	2018
Omzet	16.832.733,04	14.540.154,81	14.119.822,19	14.572.791,86	14.781.587,13
Andere bedrijfsopbrengsten	1.782.797,92	1.088.322,93	1.130.608,26	1.254.251,40	1.484.510,72
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		751.196,45	417.501,36	202.481,48	2.144.150,52
Handelsgoed., grond- en hulpst.	-3.453.859,15	-1.084.606,89	-139.815,15	-311.163,74	-283.587,47
Diensten en diverse goederen	-3.706.542,82	-3.593.310,60	-3.707.814,64	-3.724.703,87	-4.299.376,36
Bezoldigingen	-2.566.808,16	-2.758.843,85	-2.645.121,30	-2.826.490,09	-2.860.278,40
Afschrijvingen en waardevermind.	-6.846.593,34	-7.233.355,23	-7.716.983,29	-8.123.908,02	-8.504.953,74
Andere bedrijfskosten	-1.710.542,69	-1.443.962,60	-1.444.375,69	-1.609.277,39	-1.709.979,64
Niet-recurrente bedrijfskosten		-127,76	-16.871,66	-104,03	-191.378,00
Bedrijfsresultaat	331.184,80	265.467,26	-3.049,92	-566.122,40	560.694,76
Financieel resultaat	-1.124.636,95	-1.004.539,34	-1.047.331,54	-1.056.778,68	-950.537,16
Uitzonderlijk resultaat	163.519,46				
Resultaat voor belastingen	-629.932,69	-739.072,08	-1.050.381,46	-1.622.901,08	-389.842,40
Uitgestelde belastingen/belastingen	66.645,31	68.392,58	69.639,63	70.400,64	71.991,86
Resultaat van het boekjaar	-563.287,38	-670.679,50	-980.741,83	-1.552.500,44	-317.850,54

3. Vooruitzichten en belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Sedert het afsluiten van het boekjaar hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van die aard zijn dat ze de financiële toestand van de maatschappij op 31 december 2018 zouden wijzigen.

De al aanbestede nieuwbouw-, renovatie- en onderhoudswerken zullen in het komende werkjaar (verder) worden uitgevoerd en/of opgestart.

Voor de nabije toekomst zijn volgende aankopen van gronden en/of realisatie van projecten gepland:

- J.P. Minckelersstraat, Leuven (verworven in het kader van de sociale last opgelegd door het grond- en pandendecreet), nieuwbouw
- Mevrouwkensveld, Bierbeek, nieuwbouw
- Prins Regentplein, Leuven (Kessel-Lo), vernieuwbouw
- Pastoriestraat, Bierbeek, nieuwbouw
- Janseniushof, Leuven, nieuwbouw
- Artoisplein, Leuven, nieuwbouw
- Lolanden (fase2), Kessel-Lo, vernieuwbouw
- Ophemstraat/Dassenstraat, Oud-Heverlee, nieuwbouw
- Schorenhof, Leuven, renovatie en vernieuwbouw
- Waterleidingstraat, Kessel-Lo, vernieuwbouw
- Kapucijnenvoer, Leuven, renovatie

4. Verwerking van de resultaten: bestemming van het resultaat

De raad van bestuur vraagt de algemene vergadering de jaarrekening goed te keuren. Rekening houdend met het verlies na belastingen van het boekjaar van 317.850,54 euro en een overgedragen verlies van 5.152.874,05 euro bedraagt het te bestemmen verlies 5.470.724,59 euro. De raad van bestuur vraagt de instemming van de algemene vergadering om dit verlies over te dragen naar volgend boekjaar.

Te bestemmen verlies (code 9906)	- 5.470.724,59 euro
te bestemmen verlies van het boekjaar (code 9905)	- 317.850,54 euro
overgedragen verlies van het vorige boekjaar (code 14P)	- 5.152.874,05euro
Over te dragen verlies (code 14)	- 5.470.724,59 euro

5. Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

Overeenkomstig artikel 661, 6° van het Wetboek van vennootschappen en gelet op artikel 14 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de buitengewone algemene vergadering van 21 maart 2012 (Bijlage BS 12 april 2012) dient de raad van bestuur een speciaal verslag op te stellen over de wijze waarop de vennootschap het maatschappelijk doel heeft verwezenlijkt dat zij krachtens artikel 4 van de statuten heeft gesteld.

De leden van de raad van bestuur benadrukken dat het voornaamste oogmerk niet bestaat in het verlenen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan de vennoten. Voor wat betreft 2018 wordt er geen dividend uitgekeerd.

De leden van de raad van bestuur en de commissaris bevestigen dat er gedurende boekjaar 2018 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de vennootschap overeenkomstig artikel 4 van de statuten heeft bepaald.

De raad van bestuur heeft ook vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De belangrijkste investeringen van 2018 betreffen de verwervingen van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten, de renovatie van het bestaand woningbestand en de opbouw van sociale woningen.

6. Verantwoording van de waarderingsregels (going concern)

Uit de resultatenrekening blijkt een verlies van 317.850,54 euro.

Rekening houdend met de aangelegde reserves en het gevormde eigen vermogen in het verleden heeft de vennootschap geen voorafgaande zichtbare structurele problemen en lijken de waarderingsregels vanuit de going concern verantwoord.

De raad van bestuur wijst op het specifieke karakter van de vennootschap inzake waarderingsregels en financiering ingevolge haar erkenning door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de hieruit voortvloeiende verplichtingen en richtlijnen.

7. Voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt

De voornaamste risico's en onzekerheden werden opgenomen onder de voorzieningen en zijn terug te vinden bij de waarderingsregels.

Doordat ondanks het invoeren van een nieuw financieringssysteem met negatieve rente onze nieuwbouwprojecten verlieslatend zijn en omwille van de zware schuldenlast ten gevolge van het omvangrijke renovatietraject dat we al sinds de jaren '90 afgelegd hebben, bevinden we ons financieel nog steeds in zeer moeilijk vaarwater zonder uitzicht op verbetering gedurende de komende jaren, integendeel.

8. Bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

9. Andere verplichte informatie overeenkomstig het wetboek van de vennootschappen

Geen.

10. Gebruik van financiële instrumenten

Geen.

11. Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

Geen

12. Tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard

Er zijn geen beslissingen genomen door de Raad van Bestuur waarbij artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing is.

13. Remuneratieverslag

Conform art. 4 van de Wet van 3 september 2017 betreffende de bekendmaking van niet-financiële informatie en informatie inzake diversiteit door bepaalde grote vennootschappen en groepen (BS 11/09/2017).

Vergoedingen leden Raad van Bestuur, Directiecomité en Verhuurcomité in 2018.

De vergoedingen van de bestuurders zijn gebaseerd op de door de Algemene Vergadering vastgelegde zitpenning per zitting en bedraagt voor het jaar 2018 per zitting 201,02 EUR. De voorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt per zitting een dubbele zitpenning.

Naam	Bruto zitpenningen
Fons Laeremans (voorzitter)	14.473,44
Etienne Bruggemans (ondervoorzitter)	7.035,70
Bestuurders	
Herwig Beckers	7.035,70
Alexander Binon	5.628,56
Jaak Brepoels	7.035,70
Diane Caes	2.412,24
Thijs Craane	1.005,10
Edmond Feyfer	4.623,46
Anna Hermans	1.407,14
Herman Heymans	2.211,22
Daisy Kaerts	4.422,44
Pierre Neefs	4.623,46
Maurice Rodeyns	2.211,22
Christel Roefs	4.422,44
Christophe Stockman	6.231,62
Jo Stulens	1.608,16
Bram Van Baelen	2.412,24
Pieter Vandenbroucke	2.211,22
Jean-Pierre Vanderbiest	603,06
Totaal	81.614,12

14. Klachtenrapportage

Artikel 12 van het Vlaams Klachtendecreet stelt dat jaarlijks voor 10 februari een schriftelijk verslag moet worden ingediend bij de Vlaamse ombudsman over de ingekomen klachten en de bevindingen van de behandeling van deze klachten. Datzelfde artikel bepaalt dat het verslag moet worden opgenomen in het jaarverslag van de raad van bestuur. Deze bepaling is ook opgenomen in de door de SHM opgestelde klachtenprocedure.

1. Cijfergegevens 2018

Totaal aantal klachten:	13
Aantal ontvankelijke klachten:	13
Aantal (deels) gegronde klachten:	13
Aantal (deels) opgeloste klachten:	13

2. Klachtenbeeld 2018

We hebben in 2018 te kampen gehad met problemen met liften en boilers. Tenslotte zijn er de gebruikelijke zaken zoals vochtproblemen of technische mankementen die niet onmiddellijk opgelost geraakten.

3. Concrete realisaties en voorstellen

Wanneer werken worden uitgevoerd door een derde partij of een probleem niet onmiddellijk opgelost geraakt (zoals bv met de liften): hierover frequenter communiceren naar de huurders.

Goedgekeurd door de raad van bestuur dd. 3 april 2019

Erik Thora
Directeur

Alfons Laeremans
Voorzitter

Verslag van de commissaris
aan de algemene vergadering van de vennootschap
DIJLEDAL – SOCIALE HUISVESTING LEUVEN CVBA/SOC
over het boekjaar afgesloten op
31 december 2018

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Dijledal (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 9 mei 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 Dijledal CVBA voor het eerst uitgevoerd.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van Dijledal CVBA (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 253.858.508,78 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van -317.850,54 EUR.

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.

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.

Kantoren

Aalst	Keizersplein 40A bus 4, 9300 Aalst	☎ 053/ 60.63.50	aalst@auditas.be
Antwerpen	Van de Wervestraat 8 bus 16, 2060 Antwerpen	☎ 032/ 16.27.51	antwerpen@auditas.be
Roeselare	Westlaan 348, 8800 Roeselare	☎ 051/ 26.14.00	info@auditas.be

Overige aangelegenheid

De jaarrekening van Dijledal CVBA voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017 werd door een andere commissaris gecontroleerd die op 9 april 2018 een oordeel zonder voorbehoud over deze jaarrekening tot uitdrukking heeft gebracht.

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.

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, 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 controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, 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

Naar ons oordeel, 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

misleitend 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

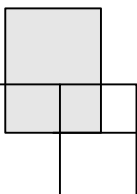
- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

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.

Roeselare, 17 april 2019,

CVBA AUDITAS BEDRIJFSREVISOREN
Commissaris
vertegenwoordigd door
Wim Bossuyt
Bedrijfsrevisor



3. Jaarrekening (volledig schema NBB)

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0400.634.447	Blz.	E.	D.	VOL 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **DIJLEDAL - SOCIALE HUISVESTING LEUVEN**

Rechtsvorm: **CVBA/Soc**

Adres: **Vaartkom**

Nr.: **1 , bus B**

Postnummer: **3000**

Gemeente: **Leuven**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Leuven**

Internetadres¹: **www.dijledal.be**

Ondernemingsnummer **0400.634.447**

DATUM **16/12/2015** 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.

JAARREKENING **IN EURO (2 decimalen)** ²

goedgekeurd door de algemene vergadering van

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

1/01/2018

tot

31/12/2018

Vorig boekjaar van

1/01/2017

tot

31/12/2017

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet-³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **37**

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.14, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Erik THORA
Directeur

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Alfons LAEREMANS
Voorzitter Raad van Bestuur

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrapen wat niet van toepassing is.

**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 onderneming

Laeremans Alfons

Tiensesteenweg 217, 3010 Kessel-Lo (Leuven), België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Bruggemans Etienne

Bruineveld 53, 3010 Kessel-Lo (Leuven), België

Functie : Ondervoorzitter van de raad van bestuur

Beckers Herwig

Gemeentestraat 228, bus 0102, 3010 Kessel-Lo (Leuven), België

Functie : Bestuurder

Brepoels Jaak

C. Meunierstraat 4, 3000 Leuven, België

Functie : Bestuurder

Van Baelen Bram

Wingeweg 3, 3220 Holsbeek, België

Functie : Bestuurder

Caes Diane

Nieuwstraat 53, 3018 Wijgmaal (Bt.), België

Functie : Bestuurder

Neefs Pierre

Tervuursevest 23, bus 66, 3001 Heverlee, België

Functie : Bestuurder

Kaerts Daisy

Désiré Mellaertstraat 108, 3010 Kessel-Lo (Leuven), België

Functie : Bestuurder

Stulens Jo

Privaatweg 9, 3018 Wijgmaal (Bt.), België

Functie : Bestuurder

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Binon Alexander

Naamsesteenweg 24, 3052 Blanden, België

Functie : Bestuurder

Hermans Anna

Hulsterberg 2, bus 0002, 3061 Leefdaal, België

Functie : Bestuurder

Roefs Christel

Gemeentestraat 175, 3010 Kessel-Lo (Leuven), België

Functie : Bestuurder

Vanderbiest Jean-Pierre

Vlamingenstraat 22, 3000 Leuven, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 3/06/2015- 4/09/2018

Feyfer Edmond

Sluisstraat 20, bus 0002, 3000 Leuven, België

Functie : Bestuurder

Stockman Christophe

Louis Woutersstraat 7, 3012 Wilsele, België

Functie : Bestuurder

Heymans Herman

Noéstraat 21, 3360 Bierbeek, België

Functie : Bestuurder

Vandenbroucke Pieter

F. Demarsinstraat 23, bus A, 3012 Wilsele, België

Functie : Bestuurder

Rodeyns Maurice

Kerkomsesteenweg 173, 3370 Boutersem, België

Functie : Bestuurder

Craane Thijs

Mechelsesteenweg 46, 3000 Leuven, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 7/09/2018

Thora Erik

Dorpsstraat 17, bus 3, 3150 Tildonk, België

Functie : Directeur

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Auditas bedrijfsrevisoren CVBA 0464.594.366

Westlaan 348, 8800 Roeselare, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00364

Mandaat : 9/05/2018- 12/05/2021

Vertegenwoordigd door :

1. Bossuyt Wim

Westlaan 348 , 8800 Roeselare, België

, Lidmaatschapsnummer : A01958

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~~ / 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.

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

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>235.495.669,04</u>	<u>225.064.154,99</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21	43.890,94	19.593,46
Materiële vaste activa	6.3	22/27	235.451.392,23	225.044.175,66
Terreinen en gebouwen		22	198.560.917,41	185.571.976,43
Installaties, machines en uitrusting		23	25.480,70	49.188,99
Meubilair en rollend materieel		24	156.240,61	162.237,99
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	274.898,44	284.658,74
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	36.433.855,07	38.976.113,51
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28	385,87	385,87
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	385,87	385,87
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	385,87	385,87

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>18.362.839,74</u>	<u>15.755.962,20</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	506.999,67	413.326,28
Vorraden		30/36	506.999,67	413.326,28
Grond- en hulpstoffen		30/31	506.999,67	413.326,28
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	1.536.334,94	1.304.030,14
Handelsvorderingen		40	104.111,74	195.502,85
Overige vorderingen		41	1.432.223,20	1.108.527,29
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53	18.650,00	18.650,00
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	18.650,00	18.650,00
Liquide middelen		54/58	14.898.617,44	12.994.358,55
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	1.402.237,69	1.025.597,23
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	253.858.508,78	240.820.117,19

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>36.380.557,46</u>	<u>36.663.037,23</u>
Kapitaal	6.7.1	10	145.341,98	145.341,98
Geplaatst kapitaal		100	239.078,20	239.078,20
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	93.736,22	93.736,22
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	9.655.579,28	9.655.579,28
Wettelijke reserve.....		130	23.907,82	23.907,82
Onbeschikbare reserves		131	7.087.106,59	7.087.106,59
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	7.087.106,59	7.087.106,59
Belastingvrije reserves		132	2.544.564,87	2.544.564,87
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	-5.470.724,59	-5.152.874,05
Kapitaalsubsidies		15	32.050.360,79	32.014.990,02
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN ..		16	<u>5.134.778,27</u>	<u>5.224.026,99</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	3.394.116,24	3.484.284,38
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	894.116,24	984.284,38
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	2.500.000,00	2.500.000,00
Uitgestelde belastingen		168	1.740.662,03	1.739.742,61

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>212.343.173,05</u>	<u>198.933.052,97</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	198.460.501,90	184.002.703,05
Financiële schulden		170/4	196.129.710,18	181.735.338,80
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	190.701.053,80	176.030.329,48
Overige leningen		174	5.428.656,38	5.705.009,32
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	2.330.791,72	2.267.364,25
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	11.079.531,56	13.232.318,63
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	6.386.266,05	6.239.175,66
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.568.983,52	4.834.329,82
Leveranciers		440/4	2.568.983,52	4.834.329,82
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.632.170,23	1.638.890,24
Belastingen		450/3	1.324.240,50	1.289.921,76
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	307.929,73	348.968,48
Overige schulden		47/48	492.111,76	519.922,91
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	2.803.139,59	1.698.031,29
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	253.858.508,78	240.820.117,19

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	18.410.248,37	16.029.524,74
Omzet	6.10	70	14.781.587,13	14.572.791,86
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.484.510,72	1.254.251,40
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	2.144.150,52	202.481,48
Bedrijfskosten		60/66A	17.849.553,61	16.595.647,14
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	283.587,47	311.163,74
Aankopen		600/8	377.260,86	303.443,43
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-93.673,39	7.720,31
Diensten en diverse goederen		61	4.299.376,36	3.724.703,87
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	2.860.278,40	2.826.490,09
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	8.590.631,96	7.968.164,23
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		631/4	4.489,92	9.990,88
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	-90.168,14	145.752,91
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.709.979,64	1.609.277,39
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	191.378,00	104,03
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	560.694,76	-566.122,40

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	2.861.607,15	2.517.987,91
Recurrente financiële opbrengsten		75	2.861.607,15	2.517.987,91
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	7.807,56	7.617,21
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	2.853.799,59	2.510.370,70
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten	6.11	65/66B	3.812.144,31	3.574.766,59
Recurrente financiële kosten		65	3.812.144,31	3.574.766,59
Kosten van schulden		650	3.810.591,34	3.573.331,30
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming)(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	1.552,97	1.435,29
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting(+)/(-)		9903	-389.842,40	-1.622.901,08
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen		780	71.991,86	70.431,04
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	6.13	67/77		30,40
Belastingen		670/3		30,40
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	-317.850,54	-1.552.500,44
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	-317.850,54	-1.552.500,44

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	-5.470.724,59	-5.152.874,05
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-317.850,54	-1.552.500,44
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	-5.152.874,05	-3.600.373,61
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	-5.470.724,59	-5.152.874,05
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	89.783,45
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	36.728,53	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	126.511,98	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	70.189,99
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	12.431,05	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	82.621,04	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	<u>43.890,94</u>	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	280.116.668,19
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	95.002,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	902.723,61	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8181	21.904.586,95	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	301.213.533,53	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	94.544.691,76
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	8.505.739,56	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	397.815,20	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	102.652.616,12	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	198.560.917,41	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	185.225,24
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	1.718,92	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	186.944,16	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	136.036,25
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	25.427,21	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	161.463,46	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	<u>25.480,70</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	551.538,03
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	31.276,46	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	865,00	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	581.949,49	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	389.300,04
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	37.273,84	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	865,00	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	425.708,88	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	<u>156.240,61</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	322.122,24
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8185		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	322.122,24	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215		
Verworven van derden	8225		
Afgeboekt	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8245		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8255		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	37.463,50
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	9.760,30	
Teruggenomen	8285		
Verworven van derden	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8315		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	47.223,80	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	<u>274.898,44</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	38.976.113,51
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	19.362.328,51	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-21.904.586,95	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	36.433.855,07	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	<u>36.433.855,07</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen.....	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboeking van een post naar een andere	8383		
.....(+)/(-)			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	8443		
.....(+)/(-)			
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere	8513		
.....(+)/(-)			
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar	8543		
.....(+)/(-)			
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)		
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	385,87
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen.....	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	8623		
.....(+)/(-)			
Overige mutaties	8633		
.....(+)/(-)			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	385,87	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen ...	51	18.650,00	18.650,00
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681	18.650,00	18.650,00
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Edele metalen en kunstwerken	8683		
Vastrentende effecten	52		
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53		
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686		
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687		
meer dan één jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN**Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.**

	Boekjaar
Kosten huurlasten te verrekenen in 2019	460.153,78
Wederbeleggingsvergoeding VMSW herfinanciering/verlenging leningen	296.399,01
Kosten expert hangende geschillen	19.909,25
Subsidies VMSW leningen in annuïteit	590.567,11
Diversen	35.208,54

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	XXXXXXXXXXXXXX	239.078,20
(100)	239.078,20	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
 Soorten aandelen

Kapitaalaandelen
 Aandelen op naam.....
 Gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	239.078,20	38.561
8702	XXXXXXXXXXXXXX	38.561
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Stad Leuven
 OCMW Leuven
 Vlaams Gewest
 Provincie Vlaams Brabant
 Gemeente Bierbeek
 Gemeente Boutersem
 Gemeente Holsbeek
 Gemeente Oud-Heverlee
 OCMW Oud-Heverlee
 Kamer van Handel en Nijverheid arrondiss Leuven
 Privé aandeelhouders

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	93.736,22	XXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXX	
	55.436,43	
	10.213,21	
	9.184,46	
	9.184,46	
	3.718,40	
	929,60	
	1.877,79	
	204,51	
	18,59	
	2.881,76	
	87,01	

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

**UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK
BEDRAG VOORKOMT.**

Voorziening voor hangend geschil

Boekjaar
2.500.000,00

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**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	6.379.036,89
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	6.102.683,95
Overige leningen	8851	276.352,94
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	7.229,16
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	6.386.266,05

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	27.684.935,68
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	27.156.694,86
Overige leningen	8852	528.240,82
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	31.662,37
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	27.716.598,05

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	168.444.774,50
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	163.544.358,94
Overige leningen	8853	4.900.415,56
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	2.299.129,35
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	170.743.903,85

GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	

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

Financiële schulden	8922	
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	
Kredietinstellingen	8962	
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen.....	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten.....	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** (post 450/3 en 178/9 van de passiva)

	Codes	Boekjaar
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-ervallen belastingschulden	9073	1.324.240,50
Geraamde belastingschulden	450	
Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 en 178/9 van de passiva)		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	307.929,73

OVERLOPENDE REKENINGEN**Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.**

- Toe te rekenen intresten ten laste 2018 te betalen in 2019
- Ontvangen voorschotten huurlasten te verrekenen in 2019
- Nog niet definitief toe te wijzen ontvangen kapitaalsubsidies

Boekjaar

835.669,49
760.618,86
1.206.851,24

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Verhuring en beheer sociale huisvesting

Uitsplitsing per geografische markt

Belgie

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		14.781.587,13	14.572.791,86
		14.781.587,13	14.572.791,86
	740	1.225.640,71	1.031.930,43
	9086	49	53
	9087	47,6	49,3
	9088	74.126	73.243
	620	1.990.974,45	1.968.733,14
	621	588.347,52	592.062,60
	622	148.494,93	136.228,50
	623	132.461,50	129.465,85
	624		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	7.597,99	14.254,65
Teruggenomen	9113	3.108,07	4.263,77
Vorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	894.116,24	632.138,87
Bestedingen en terugnemingen	9116	984.284,38	486.385,96
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	1.511.454,53	1.470.544,52
Andere	641/8	198.525,11	138.732,87
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	1	
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,2	0,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	375	509
Kosten voor de onderneming	617	20.296,77	16.829,88

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	2.144.150,52	202.481,48
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	2.144.150,52	202.481,48
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	2.111.591,59	166.827,76
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	32.558,93	35.653,72
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	191.378,00	104,03
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	191.378,00	104,03
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	191.378,00	104,03
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	6691		

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

Codes	Boekjaar
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	9500
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien	
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502
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	9503
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504

Codes	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)	
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505 10.303,15
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)	
Andere controleopdrachten	95061
Belastingadviesopdrachten	95062
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)	
Andere controleopdrachten	95081
Belastingadviesopdrachten	95082
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083

Vermeldingen in toepassing van artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen

WAARDERINGSREGELS

REGELS INZAKE DE WAARDERINGEN IN DE INVENTARIS, DE VASTSTELLING EN DE AANPASSING VAN DE AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN.

Volgens de beslissing van de raad van bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw, de schulden en de schuldvorderingen tegen het nog verschuldigde bedrag.

Tot en met boekjaar 2014 zijn in de aankoopprijs of de waarde van opbouw de intercalaire intresten op ontleende kapitalen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat. Vanaf boekjaar 2015 worden de intercalaire intresten niet meer geactiveerd.

De afschrijvingen worden als volgt berekend voor:

- de woningen bebouwd vanaf 2011 lineair over 33 jaar
- volgens afdeling IV, onderafdeling I, art. 9 van de bijlage 1 bij het MB van 29/10/2011 kan de SHM er voor opteren om voor gebouwen waarvan de eerste afschrijving geboekt is in 2010 of een vroeger boekjaar, de jaarlijkse afschrijvingsannuïteit vanaf boekjaar 2011 te berekenen op basis van een afschrijvingsduur van de aanschaffingswaarde van de betrokken goederen van 33 jaar. De Raad van Bestuur van Dijledal besliste op 7 december 2011 om dit vanaf boekjaar 2011 toe te passen. M.a.w. de te verhuren woningen gebouwd voor 2011 die voorheen op 66 of op 50 jaar werden afgeschreven worden vanaf boekjaar 2011 over 33 jaar afgeschreven. Indien de bebouwde grond niet op een aparte grootboekrekening werd geboekt wordt er afgeschreven op 5/6e van de aanschaffingswaarde. Dezelfde wijziging wordt uiteraard toegepast op de in resultaatneming van de kapitaalsubsidies en uitgestelde belastingen: over 33 jaar i.p.v. 66 of 50 jaar.
- de garages, autoboxen en bergplaatsen 5% over 20 jaar
- de parkings Remyvest, Schorenhof, M Van Waeyenberghlaan en St Maartensdal aan 1,5% op 5/6e van de kostprijs
- het administratief gebouw Lolanden 8 te Kessel-Lo 3% over 33 jaar
- het administratief gebouw Vaartkom 1B te Leuven 3% over 33 jaar
- de installaties voor centrale verwarming, lift 3,5% v/d kostprijs
- de installaties voor CV van het vroegere St Maartensdal aan 1,25%
- de stookcentrales St Maartensdal, Vriezenhof, Remyvest, Schorenhof en Fonteinstraat aan 6,6%
- de liften van het vroegere St Maartensdal aan 3,33%
- meubilair en kantoomaterieel 10% over 10 jaar
- de computerconfiguratie over 3 jaar aan 33,33%
- rollend materieel over 5 jaar aan 20%
- onderhoudsmaterieel over 5 jaar aan 20%
- de renovatie 1995 van K.Albertplein te Kessel-Lo over 25 jaar aan 4%

De voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken werden tot en met boekjaar 2008 samengesteld ten belope van 8% van de basishuren van het geheel van de gebouwen (woningen, appartementen, garages ...).

Vanaf boekjaar 2009 werd deze voorziening samengesteld op basis van een 10-jarige onderhoudsplanning.

Vanaf boekjaar 2018 wordt deze voorziening samengesteld op basis van 50% van de totaal geraamde kost van de over tien jaar geplande éénmalige en periodieke werken.

Waarderingsregels inzake huurachterstallen (artikels 9 en 10 van het debiteurenreglement):

- Huurdersachterstallen worden nooit dubieus geboekt zolang het huurcontract lopende is.
- Bij de beëindiging van het huurcontract worden de achterstallen automatisch dubieus vanaf zes maanden na het einde van het huurcontract en wordt er voor het bedrag van de volledige schuld een provisie voor mogelijk verlies aangelegd. De vennootschap doet ondertussen al het mogelijke om de schulden te recupereren.
- Alle vertrokken huurders worden na één jaar effectief afgeboekt als oninvorderbaar wanneer in dat jaar geen afbetalingen meer gebeuren, tenzij er redenen zijn om dit niet te doen. Hiervoor wordt een lijst opgemaakt en voorgelegd aan de Raad van Bestuur die de beslissing neemt.
- Een document van een extern persoon (advocaat, deurwaarder, vonnis vrederechter, informatie Rijksregister) kan dienen als verantwoordingsstuk voor de definitieve afboeking van de achterstallen.
- Huurders en vertrokken huurders die in collectieve schuldbemiddeling zijn, worden geboekt als oninvorderbaar voor het deel dat niet meer recupereerbaar is.

Kapitaalsubsidies

Voor het project Lolanden fase 1 te Leuven (Kessel-Lo) ontvingen we van de provincie Vlaams Brabant het saldo (180.000 EUR) van de toegezegde 360.000 EUR.

Voor het project Donkerstraat te Leuven ontvingen we van de provincie Vlaams Brabant het saldo (180.000 EUR) van de toegezegde 360.000 EUR.

Voor het project Janseniushof te Leuven ontvingen we van de provincie Vlaams Brabant het voorschot (195.000 EUR) van de toegezegde 390.000 EUR.

Voor het project Mevrouwkesveld te Bierbeek ontvingen we van de provincie Vlaams Brabant het voorschot (180.000 EUR) van de toegezegde 360.000 EUR.

Voor het project Prins Regentplein te Leuven (Kessel-Lo) ontvingen we van de provincie Vlaams Brabant het voorschot (195.000 EUR) van de toegezegde 390.000 EUR.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 339

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
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	38,0	25,8	12,2
Deeltijds	1002	13,6	6,8	6,8
Totaal in voltijds equivalenten (VTE)	1003	47,6	30,8	16,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	58.826	39.607	19.219
Deeltijds	1012	15.300	8.051	7.249
Totaal	1013	74.126	47.658	26.468
Personeelskosten				
Voltijds	1021	2.269.901,75	1.528.303,79	741.597,96
Deeltijds	1022	590.376,65	310.661,60	279.715,05
Totaal	1023	2.860.278,40	1.838.965,39	1.021.313,01
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	66.006,92	42.437,98	23.568,94

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	49,3	32,9	16,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren.....	1013	73.243	47.751	25.492
Personeelskosten	1023	2.826.490,09	1.842.749,34	983.740,75
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	64.024,38	41.741,13	22.283,25

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	37	12	45,4
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	37	11	44,9
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113		1	0,5
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	25	7	30,2
lager onderwijs	1200	12	3	13,9
secundair onderwijs	1201	11	4	14,3
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203	2		2,0
Vrouwen	121	12	5	15,2
lager onderwijs	1210	9		9,0
secundair onderwijs	1211	1	3	2,9
hoger niet-universitair onderwijs	1212	2	1	2,5
universitair onderwijs	1213		1	0,8
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	21	9	27,2
Arbeiders	132	16	3	18,2
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	0,2	
151	375	
152	20.296,77	

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of 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	8		8,0
210	2		2,0
211	6		6,0
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een 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 bedrijfstoelage

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	12		12,0
310	4		4,0
311	8		8,0
312			
313			
340			
341			
342			
343	12		12,0
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	5	5811	8
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	30	5812	57
Nettokosten voor de onderneming	5803	1.588,00	5813	3.859,00
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	1.588,00	58131	3.859,00
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)..	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	