

Beheer DMVB
Dhr & Mevr. De Mulder – Van Beneden
Sint-Jansbergsesteenweg 71
3001 Heverlee

Heverlee, 20 januari 2021

Betreft : Controle-opdracht als extern raadgever van de rekeningen voor de boekjaar 2019/2020 voor het gebouwencomplex “Residentie Leeuwerikenveld Paviljoen 2” gelegen Celestijnenlaan 63, 3001 Heverlee.

Deze controleverklaring is gericht aan de mede-eigenaars van de “Residentie Leeuwerikenveld Paviljoen 2” (NN0850.381.875). Er is door de syndicus Beheer DMVB de vraag gesteld om op te treden als Commissaris van de Rekeningen, welke bij een eerst volgende Algemene Vergadering zal worden bekrachtigd.

De controle-opdracht werd uitgevoerd op vraag van de syndicus DMVB en dit naar aanleiding van overdracht van mandaat aan een andere syndicus.

De bedoeling van dit rapport is om een vlotte overgang van het administratieve dossier te bewerkstelligen en een advies & controle te verrichten op de voorgestelde cijfers van de eindbalans, gemeenschappelijke kosten en wijze van verdeling.

Dit advies wordt aangevuld met al dan niet voorstellen tot aanpassingen of verbeteringen.

Het rapport splits ik op in volgende delen:

1. Algemene Opmerkingen
2. Periode 2019/2020
3. Gevelwerken met de bijhorende KBC lening
4. Algemeen besluit

Herman Snoeijjs
Erkend vastgoedmakelaar BIV505165
Boekhouder – gegradueerde in de fiscale wetenschappen
Energiedeskundige voor Vlaams-Brabant
Commissaris van de rekeningen

www.immomentor.be

Algemene opmerkingen

Op heden is er geen formele aanstelling van Herman Snoeijs, Immomentor (BE0880.715.161) als Commissaris van de rekening voor het boekjaar 2019/2020 voor de VME Residentie Leeuwerikenveld Paviljoen 2, Celestijnenlaan 63 te 3001 Heverlee.

De werkzaamheden werden uitgevoerd in het kader van een aanstelling als Commissaris van de Rekeningen, de formele aanstelling werd niet afgewacht.

Ter voorbereiding van de controlewerkzaamheden, heb ik een geheel van boekhoudkundige overzichten gekregen, kopies van alle aankoopfacturen en historische klanten en leveranciers.

Ter aanvulling van deze, heb ik een overzicht gestuurd met extra documenten welke ik nuttig/noodzakelijk acht om mijn controlewerkzaamheden te verrichten.

Informatievergaderingen werden online georganiseerd en vele mails werden nadien uitgewisseld.

Piet De Mulder was de contactpersoon en handelde in naam en opdracht van de syndicus De Mulder – Van Beneden (BIV205070).

De boekhouding werd aangeleverd in digitale versie in de vorm van pdf en een afdruk op papier.

Een balans 2019 en eindbalans 2020 werd ontvangen, alsook een grootboek algemene rekeningen, klanten en leveranciersrekeningen, tot op het niveau van de boekingen.

Alle rekeninguittreksels alsook de aankoopfacturen werden in hard copy ontvangen.

De notulen van de laatste algemene vergadering van 29/11/2018 en 28/11/2019 werden opgevraagd en ontvangen. Zo werd de verduidelijkingsnota bij de stemming van 29/11/2018 ook ontvangen.

Ik heb de gecoördineerde statuten van de Residentie Leeuwerikenveld PAV 2 (50 blz) ontvangen.

Ik heb alle informatie aangeleverd gekregen om een correcte controle te kunnen uitvoeren.

Na analyse van de cijfers, heb ik detaillering gevraagd bij verschillende boekhoudkundige operaties en heb vastgesteld dat hier snel en coherent op werd geantwoord.

De boekhouding wordt gevoerd in een pakket op maat gemaakt, dat toelaat een boekhouding te voeren op een consistente manier. De mede-eigendom bestaat uit 115 hoofdkavels (meer dan 20 hoofdkavels) en de boekhouding moet daarom worden gevoerd volgens het principe een dubbele boekhouding. Er werd vastgesteld dat er hieraan werd voldaan door gebruik te maken van het systeem van dubbele boekingen (debet / credit) en met gebruik van rubriekrekeningen.

Ik heb vastgesteld dat een correcte boekhouding wordt gevoerd, met verschillende dagboeken met aparte nummering op rekeningen van het MAR (minimale algemene rekeningstelsel) met rubriekrekeningen voor klanten en leveranciers.

Er wordt gewerkt met één enkel dagboek wat betreft de opvragingen van werkkapitaal en stortingen in het algemeen reservefonds, dat maakt de opvolging soms minder

overzichtelijk. Het systeem laat niet goed toe om afgepunte bedragen niet meer te tonen op de afrekeningen.

Naar overdracht toe is het wenselijk om enkel de openstaande bedragen van de klanten tot op niveau van het document te verzamelen en laten aan te sluiten met de eindbalans. Zo worden bij klanten en leveranciers soms een openingspost getoond, welke mogelijks meerdere boekingen totaliseren. Het is de bedoeling bij overdracht elke klant en leveranciersfiche aan te leveren tot op het niveau van de boeking, met een bestaand achterliggend document.

Er wordt een boekhouding gevoerd met opsplitsing van de verschillende BTW basissen. De beperking van het boekhoudsysteem is dat de BTW wordt getotaliseerd over de rubrieken heen, en maakt deze BTW rubriek minder overzichtelijk.

Dit is eigen aan software welke voor de mede-eigendomstructuren werd opgezet.

De openingsbalans van 2020 werd vergeleken met de afsluitbalans van het jaar ervoor. De rekeninguittreksels van de vijf bankrekeningen werden afgetoetst op hun correcte openingsaldo en afsluitwaarde, vergeleken met de desbetreffende balanspost.

Het is wenselijk om een korte balansversie/resultatenrekeningen mee op te nemen in het verslag van de Algemene Vergadering zo verkrijgt deze een officieel karakter zonder dat deze moeten worden meegestuurd in de bijlage.

Reserves en cash positie zijn elementen welke voor iedereen duidelijke begrippen zijn.

De verschillende grootboekrekeningen werden op inhoud nagekeken. De twee boekjaren 2019 en 2020 werden naast elkaar gezet, vergeleken naar bedrag en getoetst op hun relevantie.

Er werd vastgesteld dat de ontvangen fondsen van het reservefonds op een aparte financiële rekening werden geplaatst, dit is voorzien in de wet op de mede-eigendom. Voor alle bewegingen (opvragingen en bestedingen) van het reservefonds dienen te worden uitgevoerd met deze aparte bankrekening om zo per einde boekjaar een overeenstemming te hebben tussen reserverekening (boekhouding) en de bankrekening. Er dient nog een saldo te worden overgezet naar de zichtrekening om die overeenstemming te verkrijgen. Er zijn voldoende fondsen om dit te doen en vormt voor de rest geen probleem.

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in een boekhouding tussen het reservefonds (al dan niet opgesplitst voor bepaalde werken) enerzijds en het werkingskapitaal, wat een wettelijke vereiste is.

In een mede-eigendom dient het resultaat, zijnde het verschil tussen alle kosten en de opgevraagd werkingskapitaal jaarlijks gesaldeerd te worden, zodoende dat er geen resultaat cumulatief ontstaat.

Ook hier is er een jaarlijkse saldering, de extra opvraging of te verrekenen saldo gebeurt na goedkeuring van de cijfers.

Dit werd nagekeken en wordt correct uitgevoerd.

1. Periode 01/10/2019 – 30/09/2020

Boekhoudkundige verwerking & afsluiting

We stellen volgende gebruikte verdeelsleutels vast:

Sleutel 10.000

De sleutel 10.000 zijnde het totaal van alle kwotiteiten wordt slechts gebruikt voor de verdeling van de kosten eigenaars. Er wordt voor de garages en parkings een forfaitaire kost aangerekend van 30 eur/jaar per garage en parking. Er zijn 74 parkings en garages in totaal : $74 \times 30 \text{ eur} = 2.220 \text{ eur}$

Er wordt elk einde jaar een diverse boeking gedaan om een toerekening te verrichten aan de parkings en garages en deze forfaitaire kost wordt in mindering gebracht van de totale kost. Dit is een gebruik dat door de jaren heen zijn intrede heeft gemaakt en welk niet is gestaafd door een vermelding in de basisakte.

Ik ben voorstander om gebruiken ofwel te formaliseren, ter stemming aan te bieden in de Algemene Vergadering, en op te nemen in een basisakte ofwel dit gebruik te stoppen. Het effect in deze is gering. Of we de kavels via hun kwotiteiten laten mee betalen in het geheel of we gaan dit forfaitair aanhouden, heeft allesinds geen groot financieel effect. Een specifieke verdeelsleutel voor parkings en garages/tuin en toegang zou kunnen worden gebruikt om een boekhouding eenvoudig en transparant te maken/houden.

Sleutel Algemene delen (9410)

Alle units tesamen hebben een totaal van 10.000 kwotiteiten en de parkings hebben 590 kwotiteiten. Dus de bewonerskosten van het gebouw worden versleuteld via de noemer 9410.

De huidige syndicus heeft deze manier van verdelen verdergezet zoals zijn voorganger dat destijds heeft opgezet, en deze manier van verdelen werd aangehouden en als algemeen correct aanvaard.

Het blijkt een gebruik te zijn dat al vele jaren zo wordt toegepast, mogelijks zelfs op basis van bepaalde resoluties gestemd in een Algemene Vergadering vanuit het verleden.

Onderscheid voor eigenaars en bewoners

Evenals in de VME Leeuwerikenveld Paveljoen 1, wordt er in de boekhouding een onderscheid gemaakt tussen eigenaar/bewoners en huurders.

Dit is mijn inziens een complexe manier van verdelen, en kan in extreme situaties, vreemde financiële effecten hebben.

Bij het inwerking treden van het Vlaams Woninghuurdecreet (1/1/2019) waar er een opsomming wordt gegeven wat kan doorgerekend worden aan de huurder, wordt deze splitsing ingebracht in de boekhouding. Deze werkwijze werd reeds lange tijd gelegen ingevoerd en als algemeen aanvaard.

Bij het boeken van de kost van beheer en verzekeringen, worden deze gesplitst over de rubrieken huurder en eigenaar volgens 2/3 en 1/3. Elk van de categorieën wordt verdeeld volgens hun aantal kwotiteiten.

Gedurende het jaar worden de inkomende facturen geboekt op de verschillende grootboekrekeningen:

- 610-rekeningen voor kosten huurders & bewoners
- 611-rekeningen voor kosten eigenaars

De kosten van verzekering en beheer (honorarium van syndicus) worden bij het inboeken onmiddellijk gesplitst over deze twee groepen van grootboekrekeningen.

Kosten van beheer en verzekering zouden volgens de totaliteit van de kwotiteiten moeten verdeeld worden. De aandeel voor de huurder kan ten informatieve titel worden weergegeven.

			BTW inclusief	
			2019	2020
rekening sleutel		omschrijving	Totaal	Totaal
61020	9410	Beheer gebouw bewoners	7.688	6.322
61120	10000	Beheer gebouw eigenaars	10.715	12.272
			18.403	18.594
61030	Verh. M units	Verzekering Meubilair	202	190
61031	Verh. Units	Verzekering Gebouw (40%)	3.842	3.613
61130	10000	Verzekering eigenaars (60%)	5.958	5.704
			10.002	9.507

Gemeubeld of niet-gemeubeld

Voor het gedeelte van de aansprakelijkheidsverzekering welk betrekking heeft op de inboedel van een verhuurd gemeubelde studio/appartement, heeft men destijds op vraag van enkele verhuurders de opsplitsing gevraagd om deze kost (200 eur/jaar) te willen alloceren bij de categorie van units waar gemeubeld verhuurd werd. Dit is voor het marginale financieel effect, te ingewikkeld om verder te zetten.

Hier is de kost van de opsplitsing en opvolging niet meer in verhouding met de mogelijke voordeel.

Onderhoud tuin

Deze kost is gemeenschappelijk met de VME Leeuwerikenveld Paveljoen 1 en wordt door beide gedragen pro rata de aantal units welk elk gebouw bevat.

Er zijn in paveljoen 1 = 36 units en paveljoen 2 = 115 units dit is een toerekening van onderhoudskost van 25% aan paveljoen 1.

Deze doorrekening gebeurt effectief en is volgens vermelding basisakte bladzijde 15.

Verwarming

De kost van verwarming is voor beide circuits : verwarming en sanitair warm water.

Het verbruik van water (koud en warm water water) wordt aangerekend aan kostprijs water en bij warm water wordt er een forfaitaire meerkost aangerekend van 0,5 eur / hectoliter.

De verbruiker van warm water participeert mee in de kost van energie om warm water te produceren. Het saldo van de energiekost wordt verdeeld volgens de 10.000 kwotiteiten (vast) en volgens de gemeten/weergegeven meterstanden verkregen van Caloribel.

Die forfaitaire aanrekening is volgens het principe uitgelegd in de basisakte blz 11.

KBC : lening

Dossierkosten en verzekering aangaan ter bescherming van de andere mede-eigenaars, worden gedragen door de personen welke intekenden op deze lening.

Afsluiting der rekeningen en reservefonds

Op het einde van het boekjaar wordt de resultatenrekening gesaldeerd en overgebracht naar de balans onder de rubrieken:

498 BTW op aankopen, 610 Bewonerskosten en 611 individuele kosten.

Anders is het met de bijdrage in het reservefonds. De nieuwe regelgeving inzake mede-eigendom die van kracht werd in 2019, is het verplicht gesteld om een reservefonds samen te stellen à rato van 5% van de gemeenschappelijke uitgaven van het voorgaande jaar. Deze

verplichting rust op elke mede-eigendom die meer dan 5 jaar na zijn voorlopige oplevering oud is. Er werd vastgesteld dat hieraan meer dan werd voldaan.

Om een beeld te kunnen vormen van de kosten van 2020 werden deze tegenover 2019 gezet en op inhoud besproken met de syndicus en beoordeeld.

Facturen werden bekeken in detail of de kosten betrekking hebben op het juiste gebouw. Adres, nationaal nummer werden gecontroleerd.

Het nationaal nummer (KBO) van de vereniging zou best op alle facturen moeten vermeld staan. Het is een uniek identificatienummer waarmee de juiste entiteit mee wordt aangeduid.

De verdeelde kosten boekjaar 2019/2020 liggen lager dan de gebudgetteerde bedragen en ook met de actuals van het voorgaande jaar. (zie volgende pagina)

De voornaamste varianties zijn de energiekosten en kosten van kuisen.

De frequentie van het kuisen van de gangen werd opgetrokken, conform de beslissing van de Algemene Vergadering van 28/11/2019 (zie punt 14).

Openstaande posten mede-eigenaars

De openstaande posten van de verschillende mede-eigenaar werd in detail nagekeken.

Het is de verantwoordelijkheid van de syndicus om hier een duidelijke procedure voor te stellen aan de AV om de nodige instrumenten te hebben om achterstallen tot een minimum te beperken.

De lijst van openstaande posten is onder controle en bevat nauwelijks te vorderen achterstallen. (enkele mede-eigenaars hebben achterstallen van meer dan enkele maanden)

In de boekhouding van de mede-eigendom zit ook de activiteit van rentmeester vevat, wat de leesbaarheid van de rekeningen wat bemoeilijkt, maar het is een activiteit die zijn einde nabij is.

Het zijn eerder door voldoende voorschotten op te vragen, dat er na afrekening van de lasten er saldo's bestaan in het voordeel van de (meeste) mede-eigenaars.

Deze saldo's worden niet terugbetaald waardoor de detail van openstaande posten soms vele transacties bevatten zonder veel echte meerwaarde. Er zou bij kleine bedragen kunnen worden geopteerd om toch het saldo terug te betalen om hier mooie afgepunte saldo te verkrijgen.

Er werd einde boekjaar een grondige kuisactie gedaan in 'oude' openstaande saldo's voor een totaalbedrag van 104,90 eur (werd in mindering gebracht van de kost).

			BTW inclusief		
			2019	2020	
	rekening	sleutel	omschrijving	Totaal	Totaal
Bewoners kost	61010	9410	Nettoloon conciërge	301	-881
	61011	9410	RSZ Werkgever	1.964	171
	61012	9410	Wettelijke verzekering + IDEWE	996	980
	61016	9410	Externe poetsfirma	5.973	7.726
	61020	Verh. Units	Beheer gebouw bewoners	7.688	6.322
	61030	Verh. M units	Verzekering Meubilair	202	190
	61031	Verh. Units	Verzekering bewoners	3.842	3.613
	61041	Caloribel	Brandstof (gas)	33.812	22.619
	61042	K. Water	Koud water	26.593	30.404
	61043	K. Water	Zout	0	383
	61045	Caloribel	Elektriciteit verwarming (30%)	1.641	2.200
	61048	Warmteverd	Factuur Caloribel	0	3.151
	61051	9410	Verbruik elektriciteit	3.830	4.686
	61052	9410	Buitenverlichting (Paviljoen 1)	335	315
	61061	9410	Contract onderhoud lift (Kone)	5.698	5.493
	61062	9410	Lift Dépannages	378	895
	61063	9410	Lif Communicatie	341	0
	61071	115	Huur warm water meters	2.425	2.498
	61072	115	Huur Koud water meters	2.104	2.167
	61081	9410	Herstellingen gebouw	4.771	3.826
61083	9410	Huur en gebruik materiaal	1.233	1.263	
61084	9410	Herstellingen stooklokaal	2.184	785	
61085	9410	Afschrijvingen toestellen	0	0	
61091	9410	Huisvuilverwerking	10.937	12.545	
61092	9410	Kosten complex	1.036	92	
61093	9410	Onderhoud park en tuin	5.914	3.234	
61094	9410	Huur garages complex	628	625	
			124.828	115.299	
Eigenaars kost	61111	10000	Administratiekosten	3.195	753
	61112	10000	Aankopen ten lasten eigenaars	0	940
	61113	10000	Herstellingen eigenaars	572	6.933
	61116	10000	Opvolging dossier renovatie	7.743	4.662
	61117	KBC	Adm. Kosten lening KBC	0	652
	61120	10000	Beheer gebouw eigenaars	10.715	12.272
	61130	10000	Verzekering eigenaars	5.958	5.704
	61131	10000	Verzekering BA RvM	0	109
	61162	10000	Kost/depannage lift eigenaars	0	0
	61163	10000	Wettelijke controle lift eigenaar	1.587	471
			29.769	32.497	
Totaal der kosten			154.596	147.797	
69902		Bewonersprovisie	-149.400	-149.400	
6991		Eigenaarsprovisie	-14.880	-24.500	
			-164.280	-173.900	
Resultaat afrekening			-9.683,61	-26.103,24	

Openstaande leveranciers

Bij de leveranciers zijn er een aantal openstaande posten zowel in debet als credit waarvan de detail niet meer kan worden samengesteld. Het zijn mogelijks bedragen betaald waar de factuur niet van werd geregistreerd of waarvan de creditnota niet werd ontvangen. Het betreffen voornamelijk AG insurance en Suez RR Be North.

Ik stel voor om deze bedragen toe te wijzen aan de kosten.

Het totaal van de kosten voor het opkuisen van mede-eigenaars bedraagt -104,90 eur en voor de leveranciers is dit -6,93 eur, in minder van de kosten gebracht.

Reserverekening

De inhoud van de reserverekening wordt elk jaar aan de Algemene Vergadering gedetailleerd en heeft einde boekjaar een saldo van 144.290,34 eur.

142.781,85	<i>Openingsbalans</i>
13.965,25	Opbrengst antennes
50.000,00	Opvraging structureel
-50.000,00	Toewijzing gevelwerken
-12.932,00	Aanpassingen lift
484,67	Opbrengsten sleutels
8,42	Afrondingen
-17,85	Bankkosten
<u>144.290,34</u>	

Indien er een aparte opvolging gewenst is, van de inkomsten/uitgaven van de post "sleutels" kan hiervoor een aparte reserverekening worden aangemaakt, zoals dit werd gedaan door de huidige syndicus.

Reserverekening provisies privatief zijn aangerekende werken voor 17.176,71 eur waarvan er slechts voor 9.269,18 eur en 740,31 eur aan facturen werden ontvangen.

Het betreft werken aan de verwarming voor het verplaatsen van radiatoren.

Saldo = 7.167,22 (ter dekking van nog te ontvangen facturen in boekjaar 2020/2021)

Er werd destijds een waarborg ontvangen van Base voor een bedrag van 200 eur.

Balans op 30-09-2020

		Debet	Credit
BALANS	103	Reservefonds	144.290,34
	104	Reservefonds Provisies Privatief	7.167,22
	109	Reservefonds gevelwerken	1.046.450,56
	170	Ontvangen waarborg Base	200,00
	411	KBC lening opnames	39.787,51
	412	KBC kapitaal	262.265,38
	413	KBC lening kapitaal	276.886,35
	414	Mede-eigenaars lening	20.460,88
	415	KBC lening Intresten	2.202,09
	400	Mede-eigenaars	-3.969,83
	404	Afrekening 2019/2020	-26.103,24
	440	Leveranciers	111.916,14
	491	Overlopende rekeningen	1.473,92
	550	BE59 6451 2004 6326	13.216,12
	550	BE25 6455 0146 5682	260.373,99
	550	BE12 6451 0050 7492	1.000.000,00
550	BE46 4314 8263 0136	4,80	
550	BE02 7310 4765 2940	31.826,65	
		<u>1.594.224,44</u>	<u>1.594.224,44</u>

Resultatenrekening op 30-09-2020

		Debet	Credit
RESULTAAT	498	BTW op aankopen	13.922,31
	610	Bewonerskosten	101.969,06
	611	Eigenaarskosten	31.905,39
	612	Individuele kosten	0,00
	699	Opgevraagde voorschotten	173.900,00
	700	Verkopingen (afrekeningen)	26.103,24
		<u>173.900,00</u>	<u>173.900,00</u>

2. Investeringsproject gevelwerken met financiering KBC

Bij controle van de boekhouding is gebleken dat de syndicus de opvolging der werken boekte volgens een splitsing tussen de mede-eigenaars welke bij aanvang betaalden en andere welke de financiering onderschreven. (8947 + 1053 kwotiteiten)

Ik geef er de voorkeur aan om een (reserve)rekening te openen waar het volledige project wordt opgevolgd en de andere (grootboek)rekeningen om de financieringen op te volgen. Op die manier kan het project flexibel bestaan, en kan de financiering apart opgevolgd worden.

Kosten gevelrenovaties

		CB	KBC	Totaal
2019-2018	Atelier T	40.519,26	5.203,22	
	Renotec VS1	16.327,02	2.096,61	
	Renotec VS2	81.651,55	10.485,16	
	Atelier T	83.228,37	10.687,64	
	Subsidie	-61.905,40	-7.949,49	
	Renotec	1.389.729,29	162.511,20	
2020	Atelier T	28.932,46	3.591,04	
	Verplaetsen	13.175,77	1.550,70	
	Subsidies	-20.709,36	-2.575,60	
		1.570.948,96	185.600,48	1.756.549,44

Betalingen / Financiering

Opvraging	<u>123.500,00</u> (iedereen)			
	123.500,00			-123.500,00
Eigenaars	2.330.262,90	299.237,10		
1 eigenaar	<u>22.350,75</u>	<u>-22.350,75</u>		
	2.352.613,65	276.886,35		-2.629.500,00
	8.947	1.053		
	↙ kwoteiten ↘			

Uit het reservefonds

50k (1/3)	<u>44.735,00</u>	5.265,00		
	44.735,00	5.265,00		-50.000,00
				-1.046.450,56

CB = Cash Betalers

KBC = mede-eigenaars in financiering

Op einde boekjaar (30/09/2020) zijn er voor 1.756.549,44 eur aan facturen en subsidies ontvangen/geregistreerd.

- 1) We hebben een eerste opvraging gedaan aan iedereen (10.000 kwotiteiten) van 123.500
- 2) AV beslissing om budget totaal van 2.663.000 + 90.000 eur = 2.753.000 eur samen te stellen.
Saldo nog te voorzien $2.753.000 - 123.500 = 2.629.500$ eur
- 3) 1 eigenaar besliste juist voor opstart niet in KBC mee te gaan en daarom is er een overboeking van 22.350,75 van de lening weg naar de cash betaler.
- 4) 1053 kwotiteiten beslisten voor een lening : welk resulteert in een financiering van $2.629.500 \times 1.053 / 10.000 = 276.886,35$
- 5) 8.947 kwotiteiten beslisten voor een cash betaling : welk resulteert in een bedrag van $2.629.500 \times 8.947 / 10.000 = 2.352.613,65$ cash ontvangsten

Op deze manier wordt het project gevelwerken in zijn geheel bekeken en onderliggend blijft de juiste opsplitsing.

Het saldo van 1.046.450,56 eur wordt gedragen door 10.000 kwotiteiten.

Om de KBC financiering verder op te volgen werden vijf grootboekrekeningen geopend.

41 1 : KBC opname	We hebben een toezegging voor een totaal van 276.886,35 eur waarvan we reeds 237.098,84 eur hebben ontvangen, en nog 39.787,51 eur recht hebben. Rechtstreeks afleesbaar uit de balans.
41 2 : Schuld KBC	De VME heeft reeds 14.620,97 aan kapitaal terugbetaald, saldo is nog verschuldigd, enkel door de deelnemers
41 3 : Vordering Eig	De VME heeft een vordering van 276.886,35 op de verschillende deelnemers van de financiering
41 4 : Bedragen	VME heeft reeds 20.460,88 aan kapitaal + intresten ingeboekt op de individuele fiches van de deelnemers
41 5 : Intresten	KBC heeft reeds 2.202,09 intresten aangerekend.

Het samenlezen van alle bovenstaande posten, leert ons dat we van de deelnemers 20.460,88 eur hebben ontvangen ter dekking van 14.620,97 kapitaal + 2.202,09 intresten.

Op deze manier kan het proces nauwkeurig worden opgevolgd.

41 1 : KBC opname	
276.886,35	237.098,84
	39.787,51

41 2 : Schuld KBC	
14.620,97	276.886,35
262.265,38	

41 3 : Vordering Mede-eig.	
276.886,35	

41 5 : Intresten	
2.202,09	

41 4 : Bedragen Mede-eigenaars	
	20.460,88

Ik heb de huidige boekhouding zoals deze werd aangeleverd, willen uitsplitsen om een opvolging nadien mogelijk te maken.

Ik heb de tijd genomen om tot het begin van het project te gaan en het gehele project te reconciliëren.

Het is met de samenwerking van de huidige syndicus gelukt om uiteindelijk deze voorstelling te kunnen presenteren.

De uitgebreide uitleg van de rekeningen is mogelijks eerder technisch, en nuttig in het licht van de overdracht van het dossier.

Het huidige boekhoudpakket liet niet toe om op een efficiënte manier de verdere opvolging te garanderen.

3. Besluit

Ik heb kunnen vaststellen dat de boekhouding gebeurt op basis van ernstige normen. Dat de boekhouding consequent en correct gevoerd wordt. En daarom vraag ik volgende beslissingen voor te leggen aan de Algemene Vergadering:

- Ik stel voor aan de AV een saldering goed te keuren van historisch openstaande bedragen zoals werd uitgelegd voor een totaal bedrag van -104,90 en -6,93 eur. Deze correctie werd reeds in de afrekening opgenomen van 2019/2020.
- Ik stel voor om de balans en de afrekening saldo -26.103,24 eur, goed te keuren
- Ik stel voor om de verschillende verdeelsleutels en de manier van verdelen, te rationaliseren en te laten herbevestigen bij een volgende Algemene Vergadering.
- Ik stel voor aan de AV om kwijting te verlenen aan de syndicus voor het jaar 2019/2020.
- Ik stel voor aan de AV om kwijting te verlenen aan de Commissaris van de Rekeningen voor het jaar 2019/2020.



Einde rapport,
20/01/2021
Herman Snoeijs