



NOTA

FDM AUTEUR

2021 RvB DOSSIER

20210326 n rvb Jaarrekening 2020 BESTAND

9 april 2021 DATUM

Jaarrekening 2020 RvB 9 april 2021

Samenvatting

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, 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.

De raad van bestuur 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 de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de intercommunale Leiedal om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling.

De balans en resultatenrekening van inkomstenjaar 2020 (aanslagjaar 2021) werden opgemaakt vanuit de boekhoudkundige logica van de rechtspersonenbelasting. Voor de raming van de te betalen belasting in het kader van RPB (rechtspersonenbelasting), werd gerekend volgens de principes van de RPB. De jaarrekeningen worden sedert 2017 opgemaakt in volledige vorm, rekening houdend met de nieuwe regels van de zelfstandige groepering.

Voorstel van beslissing

De raad van bestuur beslist om het ontwerp van jaarrekening 2020 goed te keuren onder voorbehoud van verklaring door de Commissaris-revisor.

De raad beslist om de winst van het boekjaar t.b.v. € 1.723.557,73 toe te voegen aan de rubriek "Beschikbare reserves".

1 Balans – Actief

Balans - na winstverdeling - actief	31/12/2020	31/12/2019
OPRICHTINGSKOSTEN		
VASTE ACTIVA	5.633.600	5.190.552
<u>II. IMMATERIELE VASTE ACTIVA</u>	<u>700</u>	<u>700</u>
<u>III. MATERIELE VASTE ACTIVA</u>	<u>4.909.689</u>	<u>4.466.641</u>
A. Terreinen en gebouwen	4.336.076	3.965.493
B. Installaties, machines en uitrusting	130.559	163.722
C. Meubilair en rollend materieel	361.058	337.426
D. Overige MVA	81.996	
<u>IV. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</u>	<u>723.211</u>	<u>723.211</u>
C. Andere financiële vaste activa	723.211	723.211
<u>V. VORDERINGEN OP MEER DAN EEN JAAR</u>		
B. Overige vorderingen		

1.1 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa bestaan uit ontwerprechten van een prototype die werden gekocht op de batch "Noorderbrug" (in het kader van DRK Design).

1.2 Materiële vaste activa

Overzicht van de investeringen – evolutie van de Materiële Vaste Activa

• Terreinen en gebouwen – Spiere Zwembad	650.000,00€
• Renovatie gebouwen	14.651,11€
• ICT	106.135,32€
• Meubilair	102.139,21€
• Overige vaste activa	81.996,15€
Totaal investeringen	954.921,83€

A. Terreinen en gebouwen

De aankoop van het oude zwembad in Spiere-Helkijn werd geboekt als een investering. De renovatie van de oude vleugel van het gebouw van Leiedal in het Kennedypark werd in 2019 afgerond. In 2020 werden er nog een aantal kleine investeringen uitgevoerd voor een totaal bedrag van 15k€.

B. Installaties, machines en uitrusting

In 2020 waren er investeringen in ICT-materiaal voor een totaal bedrag van 106k€. De investeringen zijn o.a. de aanschaf van nieuwe laptops voor het personeel en extra software, vnl. Microsoft Business. Op deze investeringen wordt er degressief afgeschreven

C. Meubilair en rollend materieel

De totale investeringen in meubilair en rollend materieel bedroegen 102k€ in het boekjaar 2020. Er werd geïnvesteerd in de verdere renovatie van de burelen en het meubilair.

D. Overige materiele vaste activa

De overige materiele vaste activa betreft de verwerving van 3 kunstwerken in het kader van het kunstenparcours Contrei Live 2020.

1.3 Financiële vaste activa

De waarde van deelnemingen in ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat, en de waarde van de andere financiële activa zijn niet gewijzigd t.o.v. boekjaar 2019.

1.4 Overige vorderingen op meer dan 1 jaar

Er zijn geen vorderingen op meer dan 1 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA	81.929.192	74.528.331
<u>VI. VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING</u>	<u>65.508.446</u>	<u>53.803.145</u>
A. Voorraden		
5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop	65.508.446	53.803.145
<u>VII. VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR</u>	<u>1.767.994</u>	<u>1.317.302</u>
A. Handelsvorderingen	1.089.597	669.279
B. Overige vorderingen	678.397	648.023
<u>VIII. GELDBELEGGINGEN</u>	<u>6.638.278</u>	<u>10.602.061</u>
<u>IX. LIQUIDE MIDDELEN</u>	<u>8.014.475</u>	<u>8.805.823</u>
<u>X. OVERLOPENDE REKENINGEN</u>		<u>0</u>
TOTAAL DER ACTIVA	87.562.792	79.718.883

1.5 Voorraden en bestellingen in uitvoering

Er is een duidelijke voorraadstijging van gronden en exploitatiekosten van infrastructuurwerken.

In totaal werd voor 10.856k€ aan gronden en gebouwen aangekocht. Er werd 5.743k€ geboekt als exploitatiekosten.

Net als de aankopen worden de meeste exploitatiekosten geboekt als een voorraadwijziging. Niet al de aankoopkosten worden geactiveerd als voorraadbeweging. Een aantal van deze kosten wordt direct in resultaat van het huidig boekjaar genomen (vnl. kosten marketing)

Er werd ongeveer 9,43 ha grond verkocht (verkoop aan bedrijven, particulieren, bijzondere verkopen) en er werd 1,1 ha overgedragen. Dit zijn overdrachten aan de Provincie (LAR – 0,3 ha en restpercelen De Gavers), stad Kortrijk (Kortrijk Noord uitbreiding – 0,8 ha) en Fluvius. Dit cijfer is vergelijkbaar met het vorig boekjaar.

De verkoop was goed voor een bedrag van 12.037k€, wat eveneens vergelijkbaar is met vorig boekjaar.

De voorraad daalt door de verkoop van gronden. Op het moment van de definitieve verkoop worden de gronden aan kostprijs uitgeboekt uit de voorraad (4.348k€).

De verschillende bewegingen aankoop en verkoop resulteren in een voorraadstijging van 11.705k€.

Een samenvatting van de verschillende bewegingen op de voorraad gronden:

Beginvoorraad 2020	53.803.144,62
Aankopen	10.856.312,78
Aankoopkosten	5.196.839,91
Kostprijs verkopen	- 4.347.851,66
Uitboekingen	-
Eindvoorraad 2020	65.508.445,65

De voorraden worden steeds gewaardeerd aan aankoopprijs en kostprijs aankopen. De weddekosten en intrestlasten worden niet meegenomen in de voorraadwaardering.

De grootste aankopen van gronden en gebouwen werden in 2020 gerealiseerd op:

- Harelbeke Evolis II : € 2.777k
- Harelbeke Isocab : € 5.015k
- Harelbeke Plastibert : € 450k
- Avelgem site Patyne : € 900k

Het grootste deel van de aankoopkosten voor uitrusting van de bedrijventerreinen situeerden zich in de volgende projecten:

- Lendeledede Nelca: € 800k
- Deerlijk De Spijker: € 233k
- Zwevegem De Pluim: € 1.315k
- Marke Decauville: € 309k

Op verschillende bedrijventerreinen werden verkopen gerealiseerd, voor een totaal van € 11.396 k

De voornaamste verkopen situeerden zich in:

- Marke Decauville : € 2.511k
- Kortrijk Noord II : € 2.248k
- Zwevegem De Pluim: € 1.971k
- Deerlijk De Spijker : € 1.794k
- Wevelgem Vliegveld : € 819k
- Lendeledede Nelca : € 763k
- Kortrijk Evolis : € 641k
- Kortrijk Beneluxpark : € 473k
- Waregem Groenbek: € 195k

1.6 Vorderingen op ten hoogste 1 jaar**A. Handelsvorderingen**

Geen specifieke wijzigingen t.o.v. vorig jaar.

B. Overige vorderingen

Geen specifieke wijzigingen t.o.v. vorig jaar.

Dit bedrag betreft vorderingen op EU-subsidies, waarvan de claims pas in 2021 gebeuren.

1.7 Geldbeleggingen

De beleggingen bij Belfius en KBC liepen af in 2019. Er werd een belegging van € 615k vernieuwd, twee andere werden niet verder verlengd wegens onvoldoende mogelijkheden tot het bekomen van een positief rendement.

Er werd in 2019 een bijkomende termijnrekening van € 3.000 k geopend, voor het beheer van de fondsen van de Provinciale Samenwerking met Leiedal, en er zijn nog een aantal spaarrekeningen bij de verschillende banken.

Belegging Belfius - L6000634	614.841,76
Belfius Treasury Special BE70 0910 2199 9225	1.002.043,95
Belfius Treasury Special PSL BE47 0910 2221 8180	3.000.001,73
Belfius spaarrekening BE38 0910 1714 4272	1.953.181,11
KBC spaarrekening BE09 7440 2698 2157	200,47
ING spaarrekening BE73 3800 1826 4060 003-0-088	68.008,59
	6.638.277,61

1.8 Liquide middelen

Op korte termijn (< 1 jaar) moet € 10.433k aan leningen afgelost worden waardoor met de nodige omzichtigheid gekeken wordt naar de toekomstige cash flow.

De aankoop van gronden wordt steeds gefinancierd met leningen op lange termijn. De uitrusting van de bedrijventerreinen gebeurt met eigen middelen.

1.9 Overlopende rekeningen - actief

Nihil.

2 Balans – Passief

Balans - na winstverdeling - passief		31/12/2020	31/12/2019
EIGEN VERMOGEN		43.770.884	42.047.326
<u>I.</u>	<u>KAPITAAL</u>	<u>2.565.483</u>	<u>2.565.483</u>
	A. Geplaatst kapitaal	2.565.483	2.565.483
<u>IV.</u>	<u>RESERVES</u>	<u>39.481.843</u>	<u>39.481.843</u>
	A. Wettelijke reserve	256.548	256.548
	B. Onbeschikbare reserve		
	C. Belastingvrije reserve		
	D. Beschikbare reserve	39.225.295	39.225.295
<u>V.</u>	<u>WINST VAN HET BOEKJAAR</u>	<u>1.723.558</u>	
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		6.279.852	5.086.794
<u>VII.</u>	<u>VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN</u>	<u>6.279.852</u>	<u>5.086.794</u>
	A. Pensioenen	435.096	507.612
	D. Overige risico's en kosten	5.844.756	4.579.182

2.1 Kapitaal

Het kapitaal is ongewijzigd t.o.v. het vorig boekjaar

2.2 Reserves**A. Wettelijke reserves**

Naar aanleiding van de uittrede uit het kapitaal door de Provincie, werd de wettelijke reserve aangepast tot 10% van het kapitaal

B. Onbeschikbare reserves**C. Belastingvrije reserves**

D. Beschikbare reserves

In 2019 werd beslist om de onbeschikbare reserves en de belastingvrije reserves over te boeken naar beschikbare reserves.

Een rechtstreekse boeking van het resultaat van het boekjaar naar de beschikbare (belastingvrije) reserves is volgens de commissaris-revisor mogelijk, in navolging van CBN advies 121/3, waarnaar er in hoofdstuk III wordt verwezen naar bijzondere gevallen:

“Vervolgens wordt aandacht besteed aan de aanpassingen van de belastingvrije reserves ingevolge de aanpassing van de daarmee verband houdende belastinglatenties. Artikel 35, § 3 van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 bepaalt dat het gepassiveerde bedrag van de uitgestelde belastingen slechts worden aangepast in zover, ingevolge een wijziging in de fiscale toestand van de onderneming, het effectieve bedrag van de geraamde belasting die in een nabije toekomst op deze subsidies en meerwaarden zal zijn verschuldigd, waarschijnlijk sterk zal verschillen van het bedrag aan passiefzijde. De aanpassing van die belastinglatenties wordt rechtstreeks tegengeboekt onder de belastingvrije reserves”.

Het is aan te raden aan de Raad van bestuur om aan de beschikbare reserves een bestemming te geven, waarover zij dan ook vrij kan beschikken.

Deze rubriek zal dus verhoogd worden met het resultaat na belastingen van boekjaar 2020. Dit bedrag staat in de voorstelling van de cijfers apart vermeld als winst van het boekjaar.

2.3 Kapitaalsubsidies

Er worden geen kapitaalsubsidies meer op de balans geboekt, na de beslissing om de subsidies met betrekking tot de infrastructuurwerken in min van de werkingskosten te boeken, en te activeren via een voorraadwijziging.

2.4 Voorzieningen voor risico's en kosten

De voorzieningen voor pensioenen werden gedeeltelijk teruggenomen in 2018. Het saldo van deze voorziening wordt verder afgeschreven over de resterende periode. Daarnaast werden de voorzieningen, die werden aangelegd voor parkmanagement (2€/m²), verder afgeschreven.

Er werden nieuwe voorzieningen aangelegd naar aanleiding van de ingebruikname van nieuwe industrieterreinen en de verplichtingen die dit met zich mee kan brengen.

SCHULDEN	37.512.055	32.584.763
<u>VIII. SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR</u>	<u>24.433.335</u>	<u>14.425.000</u>
A. Financiële schulden		
4. Kredietinstellingen	24.433.335	14.425.000
<u>IX. SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR</u>	<u>13.078.720</u>	<u>18.159.763</u>
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		
B. Financiële schulden		
1. Kredietinstellingen	10.433.332	16.350.000
C. Handelsschulden	1.623.004	966.681
D. Ontvangen vooruitbetalingen	148.700	47.243
E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	855.575	777.730
F. Overige schulden	18.109	18.109
<u>X. OVERLOPENDE REKENINGEN</u>		
TOTAAL DER PASSIVA	87.562.792	79.718.883

2.5 Schulden op meer dan 1 jaar

De lange-termijnschulden stegen in 2020 door het feit dat een aantal leningen op hun eindvervaldag verlengd werden, en door de bijkomende opname van een aantal nieuwe kredieten.

Drie leningen die in 2020 vervielen, werden verlengd omdat de betrokken projecten nog niet werden opgeleverd of de beschikbare ruimte trager verkoopt. De vertragingen van de opleveringen hebben zowel te maken met langduriger termijnen van de volledige aankopen als de ontwikkelingstermijn.

Per verschil stijgt de lange termijn schuld met 10.008k€ ten opzichte van vorig jaar. Daartegenover daalt de korte termijn schuld in vergelijking met vorig boekjaar. Er wordt gestreefd naar een evenwicht waarbij het totaal aan schulden gelijkmatig gespreid wordt.

2.6 Schulden op ten hoogste 1 jaar

A. Schulden op meer dan 1 jaar die binnen het jaar vervallen

In 2021 moet 10.433k€ terugbetaald worden aan korte termijn schulden. Zoals opgemerkt, wordt er gestreefd naar een betere spreiding van de leningen en de cash flow, door ook in 2021 een deel van de aflossingen te schuiven richting 2023. In dit boekjaar is er namelijk een minimum aan korte termijn verplichtingen

B. Financiële schulden

Met uitzondering van de schulden op korte termijn zijn er geen overige financiële schulden

C. Handelsschulden

De handelsschulden zijn vergelijkbaar ten opzichte van vorig boekjaar. De grootste openstaande bedragen betreffen (onder)aannemers die werken aan diverse projecten in het kader van de exploitatie van bedrijventerreinen.

D. Ontvangen vooruitbetalingen

Bij de verkopen op de bedrijventerreinen en woonzones wordt er steeds een aankoopverbintenis getekend, waarbij een voorschot betaald wordt. Deze ontvangen vooruitbetaling wordt gezien als een schuld. Het bedrag kan van jaar tot jaar fluctueren in functie van de afhandeling van de verkopen binnen hetzelfde boekjaar.

E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Dit bedrag is vergelijkbaar met vorig jaar. Een detail van het totaalbedrag toont aan dat er geen schulden zijn met betrekking tot bezoldigingen, en dat er vrijwel geen schulden zijn met betrekking tot sociale lasten. Het grootste bedrag op deze balanspost betreft namelijk een provisie.

- Geraamde belasting (2020)	61k€
- Te betalen BTW	89k€
- Te betalen Bedrijfsvoorheffing	79k€
- Te betalen RSZ	19k€
- Te betalen lonen	0k€
- Provisie vakantiegeld	598k€
- Te betalen presentiegelden	10k€
Totaal	856k€

F. Overige schulden

Er zijn geen specifieke schulden op lange termijn, met uitzondering van een aantal borgens.

2.7 Overlopende rekeningen – passief

Nihil.

3 Resultatenrekening

RESULTATENREKENING	31/12/2020	31/12/2019
<u>I. BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>	<u>17.438.043</u>	<u>15.554.000</u>
A. Omzet	14.448.007	13.347.752
B. Andere bedrijfsopbrengsten	2.554.113	2.130.967
C. Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	435.922	75.281
<u>II. BEDRIJFSKOSTEN</u>	<u>15.342.131</u>	<u>13.323.011</u>
A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	4.893.689	5.208.487
B. Diensten en diverse goederen	2.661.620	2.058.590
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.420.534	4.858.560
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	511.874	571.852
E. Waardeverminderingen op vlottende activa	3.962	
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	1.850.352	526.434
G. Andere bedrijfskosten	100	59.801
H. Niet-recurrente bedrijfskosten	-	39.288
<u>III. BEDRIJFSWINST</u>	<u>2.095.912</u>	<u>2.230.989</u>
<u>IV. FINANCIËLE OPBRENGSTEN</u>	<u>19.296</u>	<u>125.176</u>
B. Opbrengsten uit vlottende activa	19.296	125.176
<u>V. FINANCIËLE KOSTEN</u>	<u>328.822</u>	<u>331.576</u>
A. Kosten van schulden	328.822	331.576
<u>VI. WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING</u>	<u>1.786.386</u>	<u>2.024.589</u>
<u>X. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT</u>	<u>62.828</u>	<u>87.103</u>
<u>XI. WINST VAN HET BOEKJAAR</u>	<u>1.723.558</u>	<u>1.937.486</u>

A. OmzetOmzet verkochte gronden:

De marge verkopen bestaat uit de verkopen bedrijventerreinen en woonzone.

Het aantal verkochte vierkante meter wordt uit voorraad geboekt aan de kostprijs.

Het totaal van deze verkopen is 12.037.292€

Er werd in totaal 9,4278 ha verkocht, met een gemiddelde verkoopprijs van 127,68€/m2.

Daarnaast bestaat de omzet uit de betaalde opdrachten die Leiedal uitvoert voor de 13 steden en gemeenten, in het kader van de zelfstandige groepering.

Bijkomend worden opbrengsten gerealiseerd uit verhuur en concessies.

De omzet wordt als volgt opgedeeld:

Verkopen bedrijventerreinen en woonzones	12.037.292,65
Overige opbrengsten BT en WZ	324.988,12
Omzet afsprakennota's	1.361.313,57
Verhuur en concessies	487.145,13
Overige / Diverse	237.268,01
Totaal omzet	14.448.007,48

B. Andere bedrijfsopbrengsten

Bij de gesubsidieerde onderzoeksprojecten kunnen er elk jaar verschuivingen zijn wegens over- of onderbenutting of correcties van voorgaande jaren.

De bedragen in de boekhouding zijn dan ook combinaties van

- werkelijk ontvangen bedragen,
- geclaimde bedragen die nog niet ontvangen werden,
- en (soms ook) geprovisioneerde bedragen die niet of gedeeltelijk ontvangen werden

Naast deze projectsubsidie ontvangt Leiedal ook jaarlijks de bijdragen die de gemeenten betalen als lid van de zelfstandige groepering.

Ontvangen subsidies	1.624.503,27
Bijdragen gemeenten	789.245,73
Overige / Diverse	140.364,24
	2.554.113,24

C. Niet recurrente bedrijfsopbrengsten

Dit betreft o.a. een terugname van een voorziening voor een schadevergoeding rond onteigening, die was aangelegd in een vorig boekjaar.

3.1 Bedrijfskosten – Handelsgoederen

Aankopen bedrijventerreinen en woonzones		10.856.312,78
Aankoopkosten - infrastructuurwerken		5.742.677,41
Voorraadwijziging	-	11.705.301,03
		<u>4.893.689,16</u>

De bedrijfskosten evolueren in functie van de vooruitgang van de werken en kunnen jaar per jaar sterk verschillen.

Het aankoopbedrag van bedrijventerreinen was dit jaar hoger dan vorig jaar, nl. 10.856k€, o.a. door de aankoop van de site Sofitex. Het totaal aan exploitatiekosten bedroeg 5.743k€.

De aan- en verkopen worden gecorrigeerd in een voorraadwijziging van 11.705k€.

De voorraadwijziging wordt enkel door deze elementen gecorrigeerd. Weddekosten, intrestlasten en afschrijvingen worden niet mee opgenomen in een voorraadwaardering.

3.2 Bedrijfskosten – Diensten, bezoldigingen, afschrijvingen

Werkingskosten		1.902.916,75
Contrei Live		464.582,45
Bijdragen regionale samenwerking		294.121,22
Bezoldigingen		5.420.533,52
Afschrijvingen		511.873,93
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		3.961,61
Toevoeging provisies		2.128.776,00
Terugname provisies	-	278.424,00
Andere bedrijfskosten		100,00
Niet recurrente kosten		
Totaal		<u>10.448.441,48</u>

De loonkosten evolueren mee met de groei van het personeelsbestand van Leiedal en bedragen 5.421k€.

De werkingskosten (diensten en tot diverse goederen) blijven gelijk tegenover vorig jaar, nl. van 1.916k€ in 2019 tot 1.903k€ in 2020.

Daarnaast zijn er nog de activiteiten in het kader van het kunstencursus Contrei Live. De bijdragen regionale werking stijgen van 142k€ naar 294k€, enerzijds door een correctie van een niet geboekt bedrag en anderzijds door extra engagementen (Design Regio Kortrijk en Hangar K)

De kosten en opbrengsten van Leiedal worden per project analytisch toegewezen, waardoor het gemakkelijker wordt om kosten analytisch op te volgen. Een voorbeeld hiervan zijn de kosten van het instituut, die geventileerd worden uit de totale werkingskosten.

De afschrijvingen zijn iets lager ten opzichte van het vorig boekjaar. De grootste investering in 2020 betreft niet-afschrijfbaar activa (Zwembad Spiere).

De terugnames van de voorzieningen gebeurt op een gelijklopend tempo. Het betreft jaarlijks terugkerende voorzieningen voor park management en pensioenen. In de loop van 2020 werden nieuwe voorzieningen aangelegd voor de exploitatiekosten van recent aangelegde bedrijvzones.

3.3 Financiële opbrengsten

De financiële opbrengsten liggen beduidend lager dan de voorgaande boekjaren, wegens de uitzonderlijke lage en zelfs negatieve rentetarieven.

3.4 Financiële kosten

De intrestlast is vergelijkbaar met die van 2019, door de betere spreiding van de lopende leningen.

3.5 Winst van het boekjaar voor belastingen

De winst uit de gewone bedrijfsvoering bedraagt 2.096k€. Dit is een vergelijkbare winst met het vorig boekjaar, die gehaald werd door een hogere verkoop, gecompenseerd door een verhoging van een aantal nieuwe voorzieningen.

3.6 Belastingen op het resultaat

Voor het boekjaar 2020, aanslagjaar 2021, wordt 63k€ RPB (rechtspersonenbelasting) geraamd. Deze raming is gebaseerd op de te betalen onroerende voorheffing op verhuur en concessies.

De belasting op gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gronden in 2020 zal gecompenseerd worden met het saldo van de geboekte minwaarden van de voorgaande jaren.

In de RPB betaalt Leiedal belastingen op 2 soorten transacties. Enerzijds wordt een belasting betaald op de meerwaarde die voortvloeit uit de verkoop van gronden, anderzijds is er een belasting op de opbrengsten uit verhuur en concessies.

Voor de bepaling van de meerwaarde, wordt er rekening gehouden met de datum van aankoop van de grond, en met de historische kostprijs. Dit is de som van het aankoopbedrag en de aankoopkosten (infrastructuurwerken). Dit bedrag wordt vermeerderd met 5% extra per jaar.

Indien de grond langer dan 8 jaar in het bezit is van Leiedal, is er geen belasting te betalen. Indien de grond minder dan 5 jaar in het bezit is van Leiedal, is er 33% belasting op de meerwaarde. Indien de grond tussen 5 en 8 jaar in het bezit is van Leiedal, is er 16,5% belasting op de meerwaarde.

Door de lange doorlooptijd tussen de aankoop en de uiteindelijk realisatie en verkoop, is de belasting op gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van gronden minimaal. De uiteindelijke belasting wordt gecompenseerd met het saldo van de geboekte minwaarden van de voorgaande jaren.

3.7 Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar

Er is een WINST van het boekjaar t.b.v. 1.723.557,73€.

4 Voorstel van beslissing

De raad van bestuur beslist om het ontwerp van jaarrekening 2020 goed te keuren onder voorbehoud van verklaring door de Commissaris-revisor.

De raad beslist om de winst van het boekjaar t.b.v. 1.723.557,73€ toe te voegen aan de rubriek "Beschikbare reserves"