

JAARREKENING IN EURO

Naam: **INCLUSIE INVEST**

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk

Adres: Breugelweg

Nr: 200

Bus:

Postnummer: 3900

Gemeente: Overpelt

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van

Antwerpen, afdeling Hasselt

Internetadres: <http://www.inclusieinvest.be>

Ondernemingsnummer

BE 0834.804.863

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

27-04-2012

Jaarrekening goedgekeurd door de algemene vergadering van

14-06-2016

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2015

tot

31-12-2015

Vorig boekjaar van

01-01-2014

tot

31-12-2014

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

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

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

VOL 1.2, VOL 5.2.1, VOL 5.2.2, VOL 5.2.3, VOL 5.2.4, VOL 5.3.2, VOL 5.3.3, VOL 5.3.4, VOL 5.3.5, VOL 5.4.1, VOL 5.4.2, VOL 5.4.3, VOL 5.5.1, VOL 5.5.2, VOL 5.8, VOL 5.13, VOL 5.14, VOL 5.16, VOL 5.17.1, VOL 5.17.2, VOL 6

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

MARIJSSE Eric

Scheldeoeverstraat 4
8580 Avelgem
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2019

Bestuurder

VERBAKEL Cornelius

Lenaarshof 5
3740 Bilzen
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2021

Bestuurder

HENDERICKX Urbain

Martenstraat 131

2845 Niel
BELGIË

Begin van het mandaat: 19-09-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2019

Bestuurder

SERESIA Dirk

J. De Vriendtstraat 23
3900 Overpelt
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2017

Voorzitter van de Raad van Bestuur

VANBAEL Godelieva

Karel Van den Oeverstraat 12
2140 Borgerhout (Antwerpen)
BELGIË

Begin van het mandaat: 01-03-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2021

Bestuurder

JANSSENS Paul

Goorstraat 36
3191 Hever
BELGIË

Begin van het mandaat: 19-09-2011

Einde van het mandaat: 19-06-2017

Bestuurder

PATTYN Marc

Wiekenstraat 35
2160 Wommelgem
BELGIË

Begin van het mandaat: 24-06-2013

Einde van het mandaat: 19-06-2017

Bestuurder

BIJNENS Wim

Maastrichtersteenweg 110
3500 Hasselt
BELGIË

Begin van het mandaat: 21-01-2013

Gedelegeerd bestuurder

MARAIN Lucas

Kerkstraat 30
9150 Kruibeke
BELGIË

Begin van het mandaat: 15-06-2015

Einde van het mandaat: 19-06-2019

Bestuurder

PARTICIPATIE MAATSCHAPPIJ VLAANDEREN NV (PMV)

BE 0455.777.660
Oude Graanmarkt 63
1000 Brussel
BELGIË

Begin van het mandaat: 19-03-2012

Einde van het mandaat: 19-06-2021

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

VRIJENS Erwin

Pilatusveld 31
1840 Londerzeel

CALLENS, PIRENNE & Co BV CVBA (B00003)

BE 0427.897.088
Jan Van Rijswijcklaan 10
2018 Antwerpen
BELGIË

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

CalLens Philip (A02009)

Jan Van Rijswijcklaan 10
2018 Antwerpen
BELGIË

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	<u>5.309.181</u>	<u>4.996.928</u>
Oprichtingskosten	5.1	20		553
Immateriële vaste activa	5.2	21		
Materiële vaste activa	5.3	22/27	5.309.181	4.996.375
Terreinen en gebouwen		22	4.676.105	4.544.240
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	633.076	452.135
Financiële vaste activa	5.4/5.5.1	28		
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>2.225.041</u>	<u>1.718.044</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Vorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	13.680	11.491
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41	13.680	11.491
Geldbeleggingen	5.5.1/5.6	50/53		151.318
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	0	151.318
Liquide middelen		54/58	2.209.078	1.553.418
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	2.283	1.817
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	7.534.222	6.714.972

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>7.398.715</u>	<u>6.594.939</u>
Kapitaal	5.7	10	7.351.500	6.590.000
Geplaatst kapitaal		100	7.351.500	6.590.000
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	21.317	4.817
Wettelijke reserve		130	7.106	1.606
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133	14.211	3.211
Overgedragen winst (verlies)		14	25.898	122
			(+)/(-)	
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Overige risico's en kosten	5.8	163/5		
Uitgestelde belastingen		168		
SCHULDEN		17/49	<u>135.507</u>	<u>120.033</u>
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17		
Financiële schulden		170/4		
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173		
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	135.507	120.033
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	61.463	90.705
Leveranciers		440/4	61.463	90.705
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	20.371	7.160
Belastingen		450/3	20.371	7.160
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	53.673	22.168
Overlopende rekeningen	5.9	492/3		
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	7.534.222	6.714.972

RESULTATENREKENING

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	70/74	220.999	104.911
Bedrijfsopbrengsten			
Omzet	5.10 70	160.999	92.411
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)	71		
Geproduceerde vaste activa	72		
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10 74	60.000	12.500
Bedrijfskosten	60/64	190.922	121.836
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60		
Aankopen	600/8		
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)	609		
Diensten en diverse goederen	61	75.143	43.350
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	5.10 62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	111.645	77.117
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	5.10 635/7		
Andere bedrijfskosten	5.10 640/8	4.134	1.369
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)	9901	30.077	-16.925
Financiële opbrengsten	75	9.534	36.191
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750	9.534	36.191
Opbrengsten uit vlottende activa	751		
Andere financiële opbrengsten	5.11 752/9		
Financiële kosten	5.11 65	223	344
Kosten van schulden	650	223	344
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	651		
Andere financiële kosten	652/9		
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)	9902	39.388	18.922
Uitzonderlijke opbrengsten	76	72.922	100
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	72.918	
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	762		
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	763		
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11 764/9	4	100
Uitzonderlijke kosten	66	2.190	2.281
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	662		
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa	663		
Andere uitzonderlijke kosten	5.11 664/8	2.190	2.281
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)	669		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)	9903	110.120	16.741
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
5.12	67/77		
	670/3		
	77		
		110.120	16.741
		110.120	16.741

Belastingen op het resultaat (+)/(-)

Belastingen
 Regularisering van belastingen en terugneming van
 voorzieningen voor belastingen

Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)

Onttrekking aan de belastingvrije reserves

Overboeking naar de belastingvrije reserves

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	110.242	31.343
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	110.120	16.741
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	122	14.602
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	16.500	4.048
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920	5.500	837
aan de overige reserves		6921	11.000	3.211
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	25.898	122
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/6	67.844	27.173
Vergoeding van het kapitaal		694	67.844	27.173
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Andere rechthebbenden		696		

**TOELICHTING
STAAT VAN DE OPRICHTINGSKOSTEN**

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Nieuwe kosten van het boekjaar

Afschrijvingen

Andere

(+)/(-)

Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar

Waarvan

Kosten van oprichting en kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van

leningen en andere oprichtingskosten

Herstructureringskosten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
20P	XXXXXXXXXX	553
8002		
8003	553	
8004		
20		
200/2		
204		

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXX	4.655.671
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	170.039	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	4.825.710	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
	8251P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
	8321P	XXXXXXXXXX	111.431
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	111.092	
Teruggenomen	8281	72.918	
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	149.605	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	22	<u>4.676.105</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXX	452.135
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	350.980	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-170.039	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	633.076	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	XXXXXXXXXX	
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	633.076	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen

Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagd bedrag
 Niet-opgevraagd bedrag

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van
 hoogstens één maand
 meer dan één maand en hoogstens één jaar
 meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
52		
8684		
53		151.318
8686		
8687		151.318
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

Brandverzekering

Boekjaar
2.283

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXX	6.590.000
100	7.351.500	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	2.170.000	1.085
	732.000	366
	2.268.000	1.134
	2.100.000	1.050
	81.500	163
8702	XXXXXXXXXX	3.798
8703	XXXXXXXXXX	

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Aandelen categorie A
 Aandelen categorie B
 Aandelen categorie C
 Aandelen categorie D
 Aandelen categorie E
 Aandelen op naam
 Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen

Niet-gestort kapitaal

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

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

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen
 Gehouden door haar dochters
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

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

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling
 Aantal aandelen
 Daaraan verbonden stemrecht
 Uitsplitsing volgens de aandeelhouders
 Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
 Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

42

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

Financiële schulden	8802	
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	

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

8912

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	

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

8913

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

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

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

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

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen

Vervallen belastingschulden
 Niet-vervallen belastingschulden
 Geraamde belastingschulden

Bezoldigingen en sociale lasten

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

Codes	Boekjaar
9072	20.371
9073	
450	
9076	
9077	

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Boekjaar

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

FINANCIËLE RESULTATEN

Andere financiële opbrengsten

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio

Geactiveerde intercalaire interesten

Waardeverminderingen op vlottende activa

Geboekt

Teruggenomen

Andere financiële kosten

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen

Voorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125		
9126		
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		

UITZONDERLIJKE RESULTATEN

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten

Terugname afschrijvingen

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten

BTW

Boekjaar
72.918
2.190

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

- Oorzaak van het verschil komt door de toepassing van de notionele intrestaftrek

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	110.141

Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latenties
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
 - Andere actieve latenties

- Passieve latenties
 - Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

- Aan de onderneming (aftrekbaar)
- Door de onderneming

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145		
9146	5.820	1.835
9147		
9148	14.551	5.325

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen

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

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

Bezoldiging van de commissaris(sen)

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	3.672
95061	4.136
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

WAARDERINGSREGELS

Specifieke waarderingsregels :

Oprichtingskosten :

Deze worden:

- hetzij onmiddellijk in kosten geboekt,
 - hetzij geactiveerd en afgeschreven in jaarlijkse schijven van 20 %.
- In geval het herstructureringskosten betreft, wordt in de toelichting verantwoord dat de geactiveerde kosten effectief kosten zijn die verband houden met een ingrijpende wijziging in de structuur of de organisatie van de erkende voorziening en dat die kosten ertoe strekken een gunstige en duurzame invloed te hebben op de werking ervan.

Materiële vaste activa :

A) Algemeen

- Deze activa worden gewaardeerd tegen:
 - * aanschaffingsprijs (aankoopprijs + bijkomende kosten)
 - * vervaardigingsprijs
 - * inbrengwaarde

Herwaardering van gebouwen en terreinen is toegelaten wanneer de waarde ervan duurzaam en vaststaand uitstijgt boven de boekwaarde ervan.

- De geherwaardeerde waarde die voor gebouwen en terreinen in aanmerking wordt genomen, wordt verantwoord in de toelichting bij de jaarrekening van het boekjaar waarin de herwaardering werd doorgevoerd.

De gebruiksrechten betreffende materiële vaste activa waarover de voorziening beschikt op grond van leasing of gelijkaardige overeenkomsten, worden onder de activa opgenomen voor het gedeelte van de volgens de overeenkomst te storten bedragen, dat strekt tot de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde van het goed waarop de overeenkomst betrekking heeft.

De overeenkomstige verplichtingen aan de passiefzijde worden jaarlijks gewaardeerd ten belope van de nog te storten bedragen voor de wedersamenstelling van de kapitaalwaarde.

B) Materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur

- Deze activa worden lineair afgeschreven als volgt :

- * 39 jaar voor gebouwen en intercalaire intresten;
- * 20 jaar voor onroerende goederen bij bestemming;
- * 10 jaar voor meubilair en niet-medisch materiaal;
- * 5 jaar voor rollend materiaal bestemd voor vervoer, medisch materiaal, computeruitrusting, grote onderhoud- en herstellingswerken.

- Intercalair intresten kunnen geactiveerd worden voor het deel opgelopen tussen het starten van de bouw en het bedrijfsklaar worden ervan. Ze worden op een afzonderlijke rekening weergegeven en worden afgeschreven vanaf de datum waarop het gebouw bedrijfsklaar wordt.

- De afschrijvingen voor vaste activa in erfpacht worden gespreid over de duurtijd van de erfpachtovereenkomst of opstalovereenkomst indien deze korter zou zijn dan de afschrijvingsduur van de materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur. Voor de afschrijving van deze activa wordt er rekening gehouden met een restwaarde in de mate dat er een verplichting bestaat bij de erfpachtgever of opstalgever voor het verwerven van het gebouw aan een vaststaande prijs op vervaldatum. Deze restwaarde wordt bepaald als zijnde de geactualiseerde waarde van deze vaststaande prijs van het gebouw, gebruik makende van de OLO intresten over deze duurtijd.

- De afschrijvingen voor vaste activa in leasing worden gespreid over dezelfde tijdsduur als deze die toegepast wordt voor een overeenkomstig vast activum in eigendom.

- De afschrijvingen voor de inrichting van gehuurde gebouwen worden gespreid over de tijdsduur van het huurcontract.

Wanneer ingevolge technische ontwaarding of wegens de wijziging van economische of technologische omstandigheden de boekhoudkundige waarde hoger is dan de gebruikswaarde of de verwachte realisatiewaarde voor buiten gebruik gestelde activa, wordt overgegaan tot aanvullende of uitzonderlijke afschrijvingen.

De afschrijvingen op materiële vaste activa mogen slechts worden teruggenomen, wanneer blijkt dat de daarvoor toegepaste afschrijvingen wegens gewijzigde economische of technologische omstandigheden, een te snelle afschrijving tot gevolg heeft gehad.

De afschrijvingen van de geherwaardeerde waarde van materiële vaste activa worden gespreid over de vermoedelijke residuele gebruiksduur van de betrokken activa.

C) Materiële vaste activa met onbeperkte gebruiksduur

Voor materiële vaste activa waarvan de gebruiksduur niet beperkt is, wordt slechts tot waardeverminderingen overgegaan ingeval van duurzame minderwaarde of ontwaarding.

Financiële vaste activa :

Deze activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorraden :

De verbruiksgoederen worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of tegen de marktwaarde op balansdatum als die lager is.

De aanschaffingswaarde van de goederen wordt bepaald volgens de volgende methoden :

- individualisering van de prijs van elk bestanddeel;
- of FIFO (eerst in eerst uit).

Vorderingen :

- Vorderingen vertegenwoordigd door vastrentende effecten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, al dan niet met inbegrip van de bijkomende kosten.

- De vorderingen niet vertegenwoordigd door vastrentende effecten worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

In voorkomend geval worden:

- 1° de rente die in de nominale waarde van de vordering vervat is, of
 - 2° het verschil tussen aanschaffingswaarde en nominale waarde van de vordering geboekt in de overlopende rekeningen van het passief en pro rata temporis in resultaat genomen.
- Voor vorderingen die in termijnen worden geïnd, wordt de rente, die in resultaat wordt genomen, bepaald door toepassing van de reële rente op het uitstaand beginsaldo van het boekjaar of d.m.v. een andere methode die een gelijkwaardig resultaat oplevert.
- Op de vorderingen worden waardeverminderingen toegepast zo er voor het geheel of voor een gedeelte onzekerheid bestaat over de betaling op de vervaldag.
- Verder kunnen eveneens waardeverminderingen worden toegepast wanneer de realisatiewaarde van de vorderingen op balansdatum lager is dan hun boekwaarde.
- Er wordt rekening gehouden met de nog te ontvangen opbrengsten op balansdatum die betrekking hebben op het boekjaar of op de voorgaande boekjaren, behalve indien de effectieve inning van deze opbrengsten onzeker is.

Geldbeleggingen in liquide middelen :

- Tegoeden bij financiële instellingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
- De effecten worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde zonder de bijkomende kosten. De bijkomende kosten met betrekking tot geldbeleggingen mogen ten laste worden genomen van de resultatenrekening van het boekjaar in de loop waarvan ze werden aangegaan.
- Waardeverminderingen worden enkel toegepast wanneer de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan de aanschaffingswaarde.

Voorzieningen voor risico's en kosten :

- Deze worden geïndividualiseerd naargelang van de risico's en kosten met dezelfde aard die ze moeten dekken.
- Ze worden slechts gehandhaafd in de mate dat zij vereist zijn volgens een actuele beoordeling van de risico's en kosten waarvoor ze werden gevormd.

Schulden :

- De schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
- De waarderingsregels voor vorderingen zijn eveneens van toepassing op de schulden met dien verstande dat de pro rata temporis verrekening van de impliciete rente geboekt wordt in de overlopende rekeningen van het actief.
- Er wordt rekening gehouden met de nog te betalen kosten op de balansdatum die betrekking hebben op het boekjaar of op de voorgaande boekjaren.

INCLUSIE INVEST CVBA-SO

Maatschappelijke zetel: Breugelweg 200 – 3900 Overpelt

Ondernemingsnr 0834.804.863

Jaarverslag van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering der vennoten te houden op 14 06 2016 over het boekjaar afgesloten per 31 12 2015

Geachte vennoten,

Wij hebben het genoegen u verslag uit te brengen over de activiteiten van het afgelopen boekjaar, en leggen u de jaarrekening ter goedkeuring voor.

1 Toelichting bij de jaarrekening afgesloten per 31 12 2015

De realisatie van onze projecten: We worden geconfronteerd met een nijpend tekort aan opvangplaatsen voor personen met een beperking, voorzieningen en dagcentra zitten vol, de wachtlijsten blijven groeien, er is geen aangepaste huisvesting. De overheid krijgt de tekorten in de gehandicaptenzorg niet alleen opgelost en moedigt Publiek Private Samenwerking (PPS) aan, maar er worden onvoldoende nieuwe investeerders naar de sector toe geleid. Nochtans staan Belgen bekend als goede spaarders en wordt er een massa geld belegd bij de banken. Met Inclusie Invest als coöperatie, willen we ons verenigen en samen op een goedkope manier geld verzamelen om te investeren in aangepaste gebouwen voor mensen met een beperking.

In 2015 is er, naast de 37 wooneenheden die reeds in gebruik zijn - Avelgem (West-Vlaanderen), Schilde (Antwerpen) en Zutendaal (Limburg), stevig doorgewerkt aan het gebouw in Zemst (Vlaams-Brabant) klaar voor oplevering in de zomer van 2016 en is de vergunning in orde gebracht voor het project De Klokke in Sint-Niklaas (Oost-Vlaanderen) waar de werken gestart zijn in april 2016. Verder werden er overeenkomsten gesloten 3 nieuwe projecten met de Mozaïek (Oostakker), Zonnelied (Tollenbeek) en de Rotonde (Brasschaat). Bovendien is voor 2 projecten, tijdens de onderhandelingen met de projectdrager -'t Weyerke (Meeuwen-Grultrode) en Bijs (St.Niklaas)- telkens 1 investeerder gevonden die dit project integraal wenst te financieren. Zulke initiatieven kan Inclusie Invest enkel toejuichen.

Dit maakt dat we op datum van vandaag 8 projecten in verschillende fases in portefeuille hebben. Hiervoor hebben 341 vennoten (RvB 23 mei 2016) 7.741.500,- euro bijeengebracht dat integraal kan geïnvesteerd worden in infrastructuur voor mensen met een beperking.



Aantal vennoten		A	B	C	D	E
31/12/2015	321	15	15	229	1	61
23/05/2016*	341	16	15	248	1	61
Aantal aandelen		A	B	C	D	E
31/12/2015	3 798	1085	366	1134**	1050	163
23/05/2016*	3 993	1185	491	1104	1050	163
Kapitaal		A	B	C	D	E
31/12/2015	€ 7 351 500	€ 2 170 000	€ 732 000	€ 2 268 000	€ 2 100 000	€ 81 500
23/05/2016*	€ 7 741 500	€ 2 370 000	€ 982 000	€ 2 208 000	€ 2 100 000	€ 81 500

* stemgerechtigd op de AV 14/06/2016.
** per 01/02/2016 zijn er 100 C aandelen notarieel overgedragen aan een A aandeelhouder.

Maatschappelijke betrokkenheid, 'verdubbeling van het ingebrachte kapitaal door de B- & C-aandeelhouders'; wij brengen mensen bij elkaar die samen richting willen geven aan een mooi toekomstperspectief voor mensen met een beperking en collectief zowel de zorg als de woonst via professionele partijen wensen te laten organiseren. Door onze specifieke aanpak worden ouders (burgers) geëngageerd om verantwoordelijkheid te nemen en mee te sturen in zowel de keuze van zorg als huisvesting en dit zonder zelf de organisatie voor de zorg of de investering in huisvesting te dragen.

Betrokkenheid van de overheid; PMV nv en Inclusie Invest hebben een overeenkomst bereikt voor de inschrijving in het kapitaal van de vennootschap in verschillende schijven ten belope van (in totaal) maximaal 4.000.000 euro met het oog op het realiseren van de eerste bouwprojecten. Op vandaag is hiervan reeds 2.100.000,- euro geïnvesteerd (27,13% van het maatschappelijk kapitaal) en blijft er nog 1.900.000,- euro beschikbaar voor de volgende projecten.

Betrokkenheid van de burger en kwaliteitsgarantie; we doen beroep op het publieke spaarwezen in België om alzo voldoende vermogen te verzamelen om onze doelstelling te realiseren. Hiervoor is een prospectus opgesteld en goedgekeurd door het FSMA, de controlerende Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten in België. Vandaag zijn er reeds 248 C-vennoten en 15 B-vennoten en 61 E-vennoten goed voor 42% van het maatschappelijk kapitaal. Tijdens het boekjaar 2015 is het ingebracht kapitaal door de burger (E-, B- & C-aandeelhouders) met 14,55% gestegen tot 3.081.500,00,- euro.

Betrokkenheid van de sector en kwaliteit van zorg; Inclusie Invest zal geen woonvormen realiseren zonder projectdragers/zorgverleners. Van projectdragers wordt verwacht dat zij de nood aan ondersteuning zullen invullen. Een projectdrager kan zowel een organisatie zijn die ondersteuning of assistentie verleent (project in Avelgem en Zutendaal), een OCMW (project in Zemst), een rechtspersoon, een groep natuurlijke personen (project in Schilde), ..., die instaat voor de nodige ondersteuning, permanentie en/of individuele begeleiding van de bewoners met een beperking.

Door soberheid, solidariteit en vrijwillige inzet wensen we betaalbare huisvesting in de eigen omgeving te realiseren waar nodig de noodzakelijke ondersteuning kan geboden worden. Zo hebben we in 2015 ons kapitaal weten te verhogen met 12%, 761.500 euro extra die integraal geïnvesteerd zal worden in onze acht projecten. Er werd gedurende 2015 voor 350.980 euro geïnvesteerd in gebouwen en terreinen. Door deze bijkomende investeringen bedraagt de totale boekwaarde van de gebouwen en terreinen op 31 december 2015 5.309.181 euro.

Alternatieve werving van kapitaal. Tijdens het afgelopen boekjaar hebben we gewerkt aan de werving van aandeelhouders via crowdfunding. Zo hebben we met succes in de zomer van 2015 een eerste studio 'gecrowdfund', 61 nieuwe vennoten hebben ingetekend voor 163 E-aandelen met de waarde van 81.500,- euro.

Deze alternatieve vorm van kapitaal werven is specifiek gericht op de grote massa van particulieren (the crowd - mensenmassa) die een klein bedrag wensen te investeren. Deze werving gebeurt volledig online via het KBC Bolero Crowdfunding platform. Hier wensen wij telkens per project een minimum 60.000 euro kapitaal op te halen voor de realisatie van 1 wooneenheid en maximum 180.000 euro kapitaal voor 3 wooneenheden. Onze eerste wervingscampagne via bolero-crowdfunding.be heeft gelopen tijdens de zomer van 2015 en werd ondersteund via een sociale media-campagne (facebook & twitter) en Kanaal Z. De uitdaging in de toekomst zal zijn om per project minimaal 1 wooneenheid te financieren via dit platform om zo de betrokkenheid van de burgers met Inclusie Invest te vergroten.

Uit de jaarrekening blijkt dat de vennootschap in het boekjaar 2015 een werkingsresultaat van 141.723 euro (*opbrengsten : 220.999 euro – kosten : 190.922 euro + afschrijvingen : 111.645 euro*) voor afschrijvingen en winst (excl NIT) voor belastingen heeft geboekt van 110.120 euro (*opbrengsten 220.999 euro + uitzonderlijke opbrengsten 72.922 euro + financiële opbrengsten 9.534 euro – bedrijfskosten 190.922 euro – uitzonderlijke kosten 2.190 euro + financiële kosten 233 euro*).

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 220.999 euro. De totale bedrijfskosten bedragen 190.922 euro. De financiële opbrengsten bedragen 9.534 euro. De financiële kosten bedragen 223 euro (excl NIT).

Van bij de oprichting van Inclusie Invest is er met de oprichtende vennoten afgesproken het gestort kapitaal enkel te gebruiken voor de realisatie van woonprojecten. Ook in 2015 hebben we met een werkingsresultaat van 141.723 euro erop toegezien dat de werkingskosten volledig gedragen zijn door bedrijfsopbrengsten, die voor het grootste deel uit huuropbrengsten bestaan. Ondanks het trager dan gehoopt verloop van het project in Zemst (6 wooneenheden – verhuurbaar vanaf sept 2016) en St.Niklaas (12 wooneenheden – verhuurbaar eind 2017) beschikken we voor het boekjaar 2016 over de volle huur van de 37 studio's. Door de rente evolutie realiseren we nog slechts gemiddeld 0,5% opbrengsten uit ons financieel actief (liquide middelen 2.209.078 euro). In vergelijking met 2014 zijn deze opbrengsten dan ook verminderd met 26.657 euro tot amper 9.534 euro.

2 Bestemming van het resultaat

Het voorbije boekjaar resulteert in een te verwerken winst van 110.120 euro. Wij stellen aan de algemene vergadering voor om dit als volgt te verwerken:

	euro
<input type="checkbox"/> winst van het boekjaar	110.120,-
<input type="checkbox"/> toevoeging aan het eigenvermogen (wettelijke reserve)	5.500,-
<input type="checkbox"/> toevoeging aan het eigenvermogen (beschikbare reserve)	11.000,-
<input type="checkbox"/> Overgedragen winst van het vorig boekjaar	122,-

<input type="checkbox"/> Te bestemmen winst saldo	93.742,-
<input type="checkbox"/> Over te dragen winst naar volgend boekjaar	25.898,-
<input type="checkbox"/> Vergoeding van het kapitaal	67.844,-

De raad van bestuur stelt voor om van de beschikbare winst, 67.844 euro als vergoeding op het kapitaal zijnde 1% onder de vorm van dividend uit te keren.

3 Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen te melden na balans datum.

4 Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden (voor zover dit geen ernstig nadeel zou berokkenen aan de vennootschap)

De bestuurders melden dat er gedurende het boekjaar geen omstandigheden hebben plaatsgevonden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

5 Onderzoek en ontwikkeling

Gedurende het boekjaar zijn geen bijzondere werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

6 Inkoop eigen aandelen

De bestuurders melden dat noch de vennootschap, noch een persoon handelend in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap, aandelen of certificaten van de vennootschap heeft verworven.

Verzoek tot uittreding. De raad van bestuur heeft voorafgaande aan de jaarvergadering 5 verzoeken (4 C-vennoten en 1 B-vennoot) tot uittreding ontvangen voor een bedrag van 48.000 euro of 0,62% van het kapitaal. Gezien Inclusie Invest beschikt over voldoende liquide middelen worden deze uittredingen aanvaard en zal het ingebracht kapitaal van deze 5 vennoten na de AvA van 27 juni 2016 teruggestort worden.

7 Kwijting bestuurders en commissaris

Wij verzoeken u, overeenkomstig de bepalingen van de wet en de statuten, om aan de bestuurders en de commissaris, kwijting te verlenen voor het in het boekjaar 2015 uitgeoefende mandaat c.q. controle.

8 Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

9 Verantwoording van de waarderingsregels

Waarderingsregels. De raad van bestuur is van mening dat voor gebouwen in erfpacht in de mate dat er een verplichting bestaat bij de erfpachtgever voor het verwerven van het gebouw aan een vaststaande prijs op vervaldatum er naar een restwaarde dient afgeschreven te worden in lijn met deze vastgelegde prijs op vervaldatum. In deze zin zijn dan ook de waarderingsregels aangepast :

"De afschrijvingen voor vaste activa in erfpacht worden gespreid over de duurtijd van de erfpacht- of opstalovereenkomst indien deze korter zou zijn dan de afschrijvingsduur van de materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur. Voor de afschrijving van deze activa wordt er rekening gehouden met een restwaarde in de mate dat er een verplichting bestaat bij de erfpacht- of opstalgever voor het verwerven van het gebouw aan een vaststaande prijs op vervaldatum. Deze restwaarde wordt bepaald als zijnde de geactualiseerde waarde van deze vaststaande prijs van het gebouw, gebruik makende van de OLO interesten over deze duurtijd."

Deze aanpassing heeft een éénmalige positieve invloed op het resultaat van 72.918 euro.

De vennootschap noteerde een winst over het boekjaar 2015.

10 Gebruik van financiële instrumenten

De bestuurders melden dat geen financiële instrumenten werden gebruikt die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat.

Dit verslag zal worden neergelegd overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.

11 Mogelijke belangenconflicten tussen de vennootschap en haar bestuurders

De Raad van bestuur heeft in het afgelopen boekjaar geen toepassing gemaakt van de procedure van belangenconflict

12 Toekomstige ontwikkeling van de vennootschap

In de afgelopen 5 jaar is Inclusie Invest erin geslaagd de bouwstenen te verzamelen om een concrete invulling te geven aan deze doelstellingen. We zijn vandaag, met de ingebruikname van 3 projecten en de aanbouw van nog eens 2 projecten in iedere Vlaamse provincie actief. Om op korte termijn verder invulling te geven aan onze doelstellingen zullen we nog 3 projecten opleveren en in gebruik nemen voor het einde van 2018 en lopen er nog verscheidene gesprekken rond de realisatie van een project in heel Vlaanderen. Onze doelstelling is om tegen einde 2020 15 projecten volledig gerealiseerd te hebben en jaarlijks minstens 3 concrete overeenkomsten af te sluiten en

alzo voor het einde van 2020 actief met +/- 200 wooneenheden en een geïnvesteerd kapitaal van 20.000.000 euro.

13 Risico's verbonden aan de vennootschap

Inclusie Invest doet beroep op de betrokkenheid van de burgen om te investeren, het aanbieden van deze aandelen houdt risico's in. De risicofactoren die moeten overwogen worden bij het inschrijven op aandelen Inclusie Invest worden uitgebreid beschreven in de jaarlijkse prospectus –goedgekeurd door het FSMA en beschikbaar op onze website- onder hoofdstuk 3 risicofactoren. De belangrijkste risico' zijn: risico's verbonden aan het sociale oogmerk, een tekort aan liquiditeiten wegens immobilisatie van het kapitaal, het onderhevig zijn aan schommelingen op de vastgoedmarkt, risico's eigen aan de vastgoedactiviteit, risico's van een beperkte geografische markt en beperkt doelpubliek, een solvabiliteitsrisico, het onderhevig zijn aan wijzigende overheidsreglementering en beleid, Het risico van een startende onderneming, het aandelenkarakter van de inschrijving, de nominale waarde van de aandelen, geen mogelijkheid tot uittreding in de tweede jaarhelft. De Raad van Bestuur neemt alle mogelijke maatregelen om deze risico's tot een minimum te beperken, de bestuurders melden dan ook dat er zich geen risico's voorgedaan hebben die en invloed hebben op de continuïteit van de vennootschap.

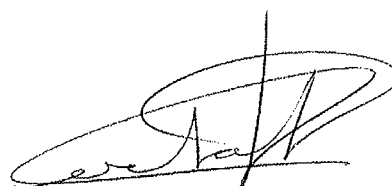
Getekend, Antwerpen 23/5/2016



Bestuurder

DIRK SERESIA

Getekend, Antwerpen 23/5/2016



Bestuurder

C. Verbakel



Crowe Horwath

Callens, Pirenne & C^o

member of Crowe Horwath International

Jan Van Rijswijcklaan 10
B-2018 Antwerpen | Anvers
T +32 (0)3 248 50 10
F +32 (0)3 248 44 66
info@callens.be

www.callens-theunissen.com
www.crowehorwathinternational.com

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP
INCLUSIE INVEST CVBA-SO
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN
OP 31 DECEMBER 2015**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van Commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2015, en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.

Verslag over de jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Inclusie Invest CVBA-SO over het boekjaar afgesloten op 31 december 2015, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 7.534.222,00 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van € 110.120,00.

Verantwoordelijkheid 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 het implementeren van 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.

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

Antwerp | Brussels | Hasselt | Kortrijk | Namur | Verviers | Luxembourg (L) | Berlin (G) | Lille (F)
Audit and Assurance | Accounting | Tax and Legal | Risk Consulting | Corporate Finance

Ondernemingsnummer BTW | Numéro d'Entreprise TVA BE 0427.897.088
ING: 320-0021487-23 | IBAN: BE92 3200 0214 8723 | BIC: BBRUBEBB

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

Callens, Pirenne & C^o

member of Crowe Horwath International

Verantwoordelijkheid van de Commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen, alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de Commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de Commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.

Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap Inclusie Invest CVBA-SO per 31 december 2015, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, 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.



Callens, Pirenne & C°

member of Crowe Horwath International

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- 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.

Diepenbeek, 6 juni 2016



Callens, Pirenne & C°
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Philip Callens
Bedrijfsrevisor