



COMPAGNIE HET ZOUTE



JAARVERSLAG
2020

JAARVERSLAG 2020

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

aan de algemene vergadering op 28 april 2021

BALANS EN RESULTATENREKENING

op 31 december 2020

INHOUD



01

KERNCIJFERS & WOORD VOORAF

- 09** Woord van de Voorzitter
- 10** Kerncijfers
- 11** Samenstelling van de Raad van Bestuur en van de Comités

02

ACTIVITEITEN VAN DE GROEP

- 16** Vastgoedactiviteiten België
- 26** Vastgoedactiviteiten Frankrijk
- 32** Vastgoedactiviteiten Nederland
- 40** Patrimonium
- 41** Recreatieve activiteiten
- 43** Personeel

03

STRUCTUUR VAN DE GROEP

- 46** Governance
- 47** Strategie
- 48** Risicobeheer
- 48** Aandelen
- 48** Dealing Code
- 48** Dividendenpolitiek
- 48** Valorisatie

04

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

- 52** Structuur van de groep
- 54** Commentaar bij bepaalde posten van de geconsolideerde jaarrekening
- 55** Diverse mededelingen
- 56** Geconsolideerde financiële informatie
- 59** Verslag van de Commissaris

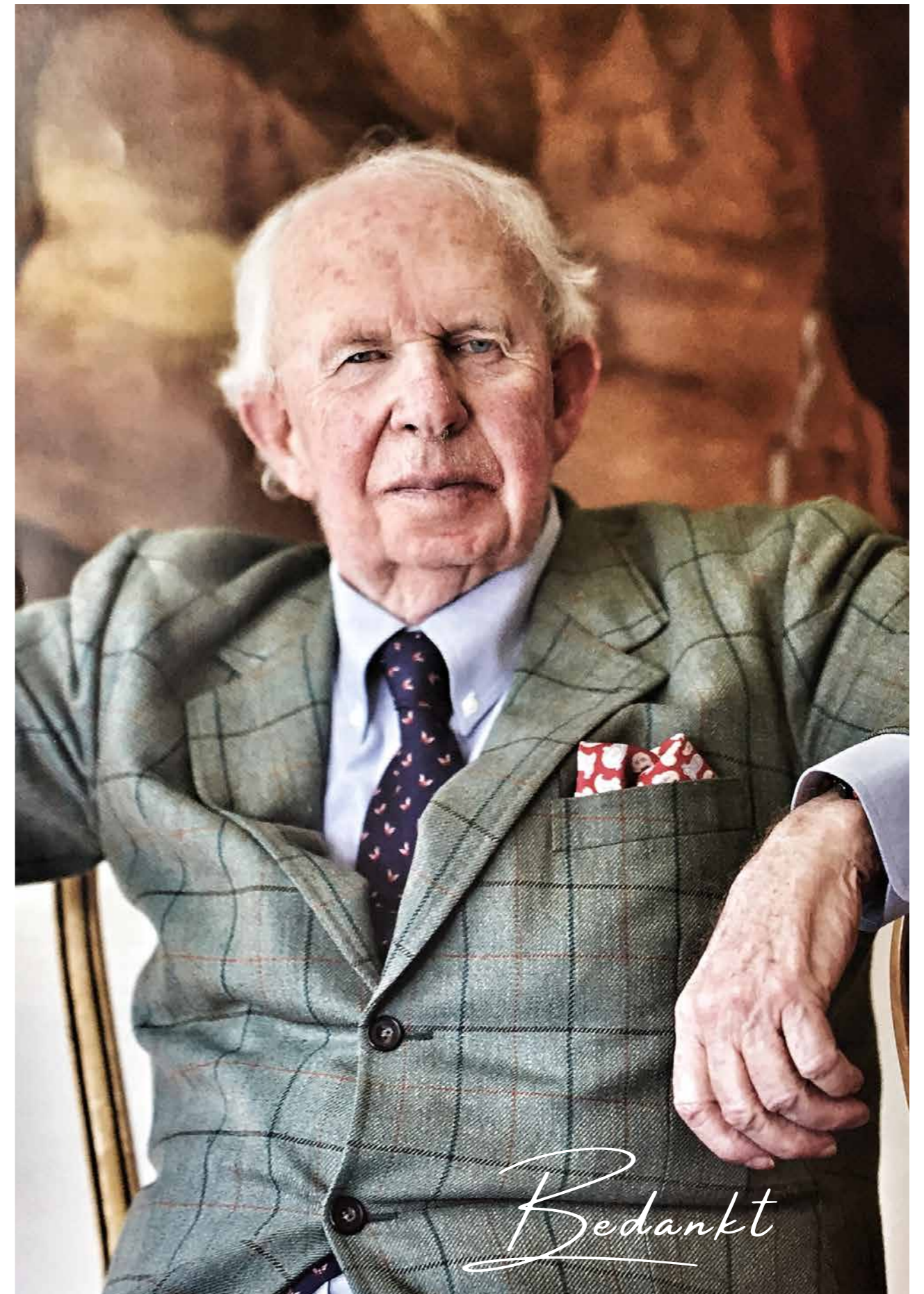
05

STATUTAIRE JAARREKENING

- 64** Jaarverslag van de Raad van Bestuur
- 65** Commentaar bij bepaalde posten van de jaarrekening
- 66** Bestemming van het resultaat van het boekjaar
- 66** Mandaten van de Raad van Bestuur
- 67** Diverse mededelingen
- 68** Financiële informatie
- 72** Verslag van de Commissaris
- 75** Bijlagen bij de jaarrekening
- 75** Waarderingsregels

IN MEMORIAM

Directeur van 1974 tot 2007
Bestuurder van 1971 tot 2007





LA RIVE, Knokke, België

01

kerncijfers & woord vooraf

WOORD VAN DE VOORZITTER

Geachte mevrouw,
Geachte heer,
Beste aandeelhouders,

Het overlijden van Graaf Léopold Lippens markeert het begin van 2021 en het Zoute heeft zeker wat van zijn ziel verloren. Hij was bestuurder van Compagnie Het Zoute van 1971 tot 2007, waarvan 33 jaar als directeur. Burgemeester van de gemeente Knokke-Heist gedurende meer dan 40 jaar, zijn uitzonderlijke persoonlijkheid en visionaire geest hebben de faam van Knokke-het-Zoute in het hele land en ver buiten onze grenzen verzekerd. Als gedreven Voorzitter van de Royal Zoute Golf Club sinds 1977 heeft hij deze club opnieuw op de Europese kaart gebracht, alsook in de Belgische top drie. Wij zullen zijn gevoel voor humor, zijn unieke repliek en zijn atypische intelligentie missen.

Dank u, Léopold!

Ik hoop dat u het goed stelt en dat u en uw naasten niet het slachtoffer zijn geworden van het coronavirus dat ons leven sinds ons laatste jaarverslag heeft geteisterd. Nadat het virus grote ongerustheid heeft teweeg gebracht over de gevolgen die het voor ons bedrijf zou kunnen hebben, hebben de opeenvolgende lockdown periodes geleid tot een ongekende belangstelling voor residentieel vastgoed in het algemeen en tweede verblijven in het bijzonder.

Hierdoor hebben wij de verkoop van onze appartementen in België, Frankrijk en Zeeland in een indrukwekkend tempo kunnen afronden. Vanwege COVID-19, drongen kopers aan op snellere oplevering. Deze factoren hebben ons in staat gesteld een opmerkelijke omzet van meer dan 67 miljoen te behalen en een nettoresultaat na belastingen dat bijna verdubbeld is in vergelijking met het vorige boekjaar.

Ik wil van deze gelegenheid gebruik maken om ons nieuwe managementteam onder leiding van Joris Vrielynck en al het personeel van de onderneming te feliciteren en te bedanken voor dit uitstekende resultaat.

Op verzoek van en in overleg met de Raad van Bestuur heeft het management van deze ongekende tijden gebruik gemaakt om de strategie van de onderneming te actualiseren en een nieuw business plan op te stellen. Zij heeft zichzelf ambitieuze prestatiedoelstellingen opgelegd

in onze drie activiteitssectoren: residentieel vastgoed, recreatie en patrimoniumbeheer. Dit ambitieniveau komt tot uiting in de nieuwe projecten die zijn verworven. In het bijzonder de Loofstraat in Kortrijk en het Park aan de Stroom in Hemiksem, maar ook in andere projecten die ik u in dit jaarverslag laat ontdekken.

De Raad van Bestuur heeft ook gebruik gemaakt van de in deze strategische oefening opgeleverde beschouwingen om het dividendbeleid van de onderneming beter af te stemmen op de aanzienlijke volatiliteit van de resultaten die inherent is aan onze kernactiviteit, vastgoedontwikkeling. Dit beleid wordt op de volgende bladzijden uiteengezet, samen met enkele nieuwe bepalingen die wij hebben ingevoerd met betrekking tot de governance van de onderneming.

Ik hoop dat de vaccinaties ons in staat zullen stellen snel terug te keren naar het normale leven en ik kijk ernaar uit u te zien op de volgende Algemene Vergadering.

Veel leesplezier.



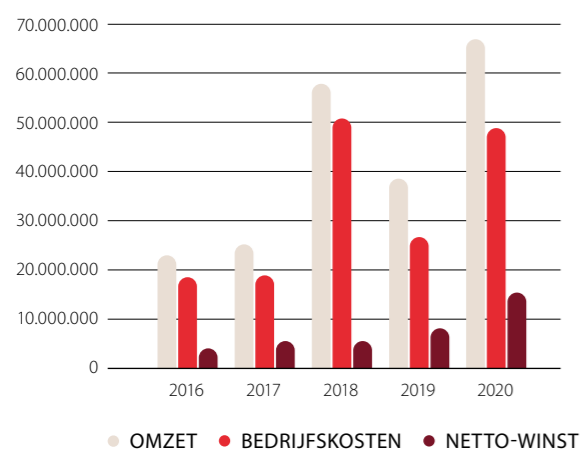
Bernard Jolly
Voorzitter van de Raad van Bestuur
(vertegenwoordiger van Cheniclem Private Equity SA)

KERNCIJFERS

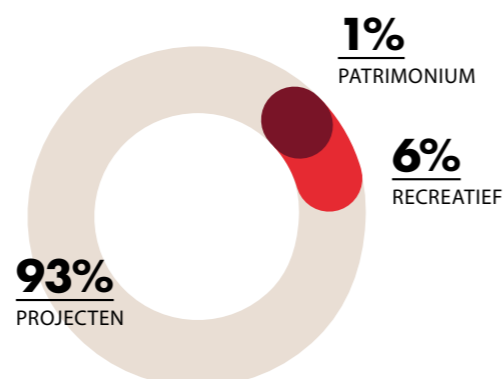
COMPAGNIE HET ZOUTE GECONSOLIDEERD

IN EUR	2016	2017	2018	2019	2020
Omzet	22.888.865	25.150.416	57.875.254	38.570.924	67.643.563
Bedrijfskosten	18.730.213	18.839.403	50.885.134	26.584.524	49.241.387
Bedrijfswinst	6.287.181	10.088.035	9.578.981	12.902.622	20.791.944
Bedrijfswinst / Omzet	27,47%	40,11%	16,55%	33,45%	30,74%
Belastingen	1.714.155	4.003.468	3.586.083	4.070.076	5.075.276
Winst na belastingen	4.109.751	5.619.752	5.547.672	8.413.556	15.318.540
Belastingen / Winst voor belastingen	29,47%	41,68%	34,03%	32,60%	24,89%
Eigen middelen	68.128.413	68.733.878	69.377.264	77.650.820	87.283.803
TOTAAL VAN DE BALANS	94.031.293	103.387.924	120.596.545	129.580.036	154.288.883
Solvabiliteit	72,45%	66,48%	57,53%	59,92%	56,57%

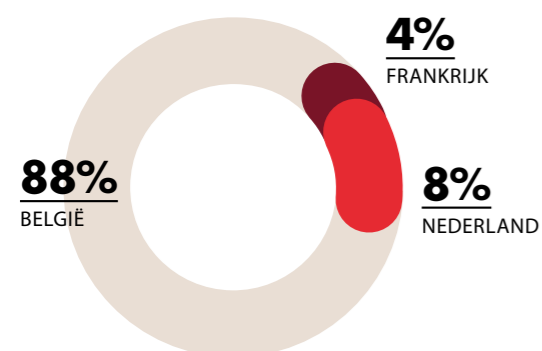
RESULTATEN OVER 5 JAAR



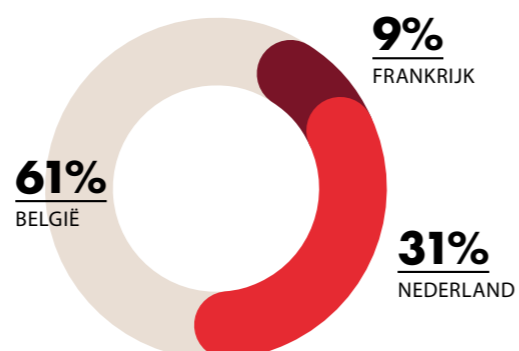
UITSPLITSING OMZET PER ACTIVITEIT 2020



GEOGRAFISCHE UITSPLITSING OMZET 2020



GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VOORRADEN 2020



SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN VAN DE COMITÉS

	RAAD VAN BESTUUR	AUDIT COMITÉ	BENOEMINGS- EN REMUNERATIE-COMITÉ	ADVISORY BOARD	ROYAL ZOUTE GOLF CLUB	EINDE MANDAAT
• Mijnheer Bernard Jolly Vertegenwoordigend Cheniclem Private Equity nv	V	G	V	G	B	28/4/2021
• Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	B	V				27/4/2022
• Mijnheer Marcus Van Heddeghem Vertegenwoordigend MarcVH-Consult bv	B*		B*	V	B*	28/4/2021
• Mijnheer Pierre Lebbe	B			B	B	28/4/2021
• Mijnheer Alain Devos Vertegenwoordigend Alain Devos bv	B*		B*	B*	B*	26/4/2023
• Mijnheer Didier t'Serstevens Vertegenwoordigend Hudico nv	B		B			26/4/2023
• Mevrouw Natasha Lippens	B		G			28/4/2021
• Mijnheer Paul-Evence Coppée	B	B				28/4/2021
• Mijnheer Baudouin Jolly Vertegenwoordigend Corpar nv	B	B				28/4/2021
• Mijnheer Philippe Van de Vyvere	B				B	28/4/2021
• Mijnheer Gino De Raedt	B		G			28/4/2021
• Mevrouw Patricia Laureys Vertegenwoordigend Brix & Co bv	B			G		26/4/2023
• Mevrouw Sophie Malarme-Lecloux Vertegenwoordigend FreeBe bv	B*	B*	B*	B*		26/4/2023
• Mijnheer Joris Vrielynck Vertegenwoordigend JVCon bv	G	G	G	AD	G	
• Mevrouw Catherine Corthals	G	G		DFA	G	
• Graaf Maurice Lippens	EV					

LEGENDE

- V Voorzitter
- PH Erevoorzitter
- B Bestuurder
- B* Onafhankelijk Bestuurder
- AD Algemeen Directeur
- DFA Directeur Financiën en Administratie
- G Genodigde

COMMISSARIS

De heer Paul Eelen (Vertegenwoordigend Ernst & Young Bedrijfsrevisoren C.V.B.A., De Kleetlaan 2, 1831 Diegem). Het mandaat van de commissaris eindigt op 28/4/2021.

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Prins Filiplaan 53
B-8300 Knokke-Heist
Tel. +32 50 62 11 11
cie@zoute.be

www.compagniezoute.eu

RPR Brugge 0405.190.378



CONNECT WITH COMPAGNIE HET ZOUTE ON SOCIAL MEDIA



ROYAL GARDENS, Blankenberge, België

02

activiteiten van de groep

VASTGOEDACTIVITEITEN



BELGIË

1. KNOKKE

La Rive (La Reserve II)
Elizabethlaan 160

Zevenkote
Zevenkote 6

Tolpaert (Keuvelwijk)
Kragendijk

Zwinduinen
Camille Lemonnierlaan

Kalvekeedijk
Kalvekeedijk 212-214

2. BLANKENBERGE

**The Pavilion
(Royal Gardens gebouw C)**
Maurice Devriendtlaan 53

3. KORTRIJK

Loof
Loofstraat 43

4. HEMIKSEM

Park aan de Stroom
Nijverheidsstraat-Scheldeboord

FRANKRIJK

5. HARDELOT

Lindbergh
Rue des Anglais

Ruban Bleu
Avenue Winston Churchill

Oscar Wilde
Rue des Anglais

Front de Mer
Avenue Joseph Lesur

La Becque
Boulevard d'Argyll

Les Sternes
Allée des Sternes

NEDERLAND

6. CADZAND

De Branding
Boulevard De Wielingen 54

Duinhof Noord
Boulevard De Wielingen 4

Duinplein West
Boulevard De Wielingen 45 &
Leeuwerikenlaan 1

Mariastraat
Mariastraat 35

Ringdijk Noord
Ringdijk Noord

Cadzand-Dorp
Badhuisweg-Ringdijk Noord II

Duinhof Holidays
Boulevard de Wielingen 7B



DE MARKTSITUATIE

2020 was een uitzonderlijk goed jaar voor de verkoop van tweede verblijven aan de Belgische kust. Bij de uitbraak van de COVID-19 crisis in het voorjaar was er grote vrees dat er een negatief effect zou zijn qua waarde en volume maar het tegendeel bleek waar. De lockdown- en reisbeperkingen hebben bij personen met spaarcenten een reactie teweeg gebracht dat men beter een tweede verblijf heeft in België of binnen wagenafstand. De beurs heeft geen crash gekend waardoor er voldoende financiële middelen zijn en de rente staat nog steeds op een historisch laag peil waardoor investeren in vastgoed nog steeds een goede investering is. Voor de komende jaren is de verwachting dat de markt van de tweede verblijven in een opwaartse curve zal blijven wat het aantal transacties en de waarde per transactie betreft. Voor de markt van de eerste bewoning was het ook een zéér goed jaar maar er is een duidelijke stijgende vraag naar woningen en appartementen met voldoende buitenruimte. De verwachting is dat grondgebonden woningen net buiten de stadkernen nog aan populariteit gaan winnen. In de toekomst zal de kwalitatieve omgang met en de aandacht voor de buitenruimte bij ontwikkelingen meer dan ooit het verschil kunnen maken.



88

LUXE
APPARTEMENTEN
UITVERKOCHT



KNOKKE-HEIST

LA RIVE

La Reserve II

De bouw van de rechtereulel in het prestigieus appartementencomplex La Réserve – La Rive gedoopt – is gestart in oktober 2017. De verkoop van deze luxe appartementen met buitengewone architectuur en ruime terrassen met zicht op het Zegemeer of het Casino is zeer succesvol verlopen. **Alle 88 appartementen zijn verkocht** en inmiddels werd circa de helft van de appartementen in 2020 opgeleverd. In het eerste semester 2021 wordt dan de rest van het complex opgeleverd. De planning en uitvoering heeft wel wat tegenslagen gekend door de COVID-19 pandemie en de hoge graad aan koperswijzigingen.

ARCHITECT
EL ARCHITECTS



KNOKKE-HEIST

ZEVENKOTE

Samen met 2 partners heeft de Compagnie in 2017 deze voormalige school in de Oosthoek teruggekocht van de gemeente. De school werd gesloopt en de grond verkaveld in **4 villa-loten**. Alle loten zijn verkocht, de akte voor het laatste lot zal naar verwachting later dit jaar getekend worden.

ARCHITECT
LDB ARCHITECTEN

4

BOUWLOTEN
UITVERKOCHT

KNOKKE-HEIST

ZWINDUINEN

Camille Lemonnierlaan

In de 2de helft van 2019 hebben Compagnie Het Zoute en 2 partners een bouwgrond gekocht op een unieke locatie in het Zoute, op wandelafstand van het strand, voor de realisatie van een exclusieve villaresidentie met **4 standingvolle appartementen**. In 2019 is de definitieve bouwvergunning bekomen en de bouw en commercialisatie zijn gestart tijdens de zomer van 2020. Ook dit project is zonder meer een succes, alle 4 appartementen zijn verkocht. De oplevering is verwacht voor 2022.

ARCHITECT
EL ARCHITECTS

4

APPARTEMENTEN
UITVERKOCHT



KNOKKE-HEIST

TOLPAERT

Keuvelwijk

Samen met 2 andere ontwikkelaars werkt Compagnie Het Zoute verder met de gemeente aan een masterplan voor een site van circa **21 ha** ten zuiden van het sportcomplex van Knokke-Heist en ontsloten via de Kragendijk. Het betreft hier een **mix van appartementen en grondgebonden woningen** waarvan het grootste deel past binnen het beleid van **betaalbaar wonen**. De gemeente zal tijdens het eerste semester van 2021 de proces- en startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) indienen waarop aansluitend de bevolking zal geïnformeerd en geconsulteerd worden. Zonder beroepsprocedures, waarvoor steeds gevreesd kan worden, zou het gemeentelijk uitvoeringsplan in het voorjaar van 2023 finaal uitvoerbaar kunnen zijn.



BLANKENBERGE

THE PAVILION

Royal Gardens gebouw C

Deze residentie is gebouwd in dezelfde stijl als de 2 ernaast gelegen en volledig uitverkochte residenties Royal Gardens. Na een moeizame start is de verkoop in 2020 in een stroomversnelling gekomen, alle appartementen zijn op korte termijn verkocht. Ook de bouwwerken zijn vlot verlopen, eind 2020 waren op één na alle appartementen opgeleverd.

ARCHITECT
ARCHITECTUURBURO AR-CO

38
APPARTEMENTEN
UITVERKOCHT



36.000 m²

TERREIN

KORTRIJK

LOOF

In september 2018 verwierf de Compagnie de **voormalige ziekenhuissite van AZ Groeninge**. Op een terrein van ongeveer **36.000 m²** werkt Compagnie Het Zoute momenteel, samen met de stad, aan de opmaak van een RUP voor de ontwikkeling van de site rond de **beschermde parktuin**. Het betreft 5 clusters van gebouwen met een zéér diverse invulling gaande van premium appartementen, grondgebonden woningen, kleinhandel tot co-working, co-living en horeca. Ruime aandacht gaat hierbij uit naar de ontwikkeling van een totaal nieuwe dynamische stadsomgeving zoals het Groen Kwartier in Antwerpen. Inmiddels is het voormalig ziekenhuis volledig gesloopt. Verwachting is dat de eerste commercialisatie kan starten begin 2022.

MASTERPLAN
WEST 8



HEMIKSEM

PARK AAN DE STROOM

In partnership met Odebrecht en Novus heeft Compagnie Het Zoute in 2020 de aankoopakte verleden van de voormalige fabriekssite van de firma Bekaert. Het betreft een braakliggend **terrein van 24 ha** gelegen in Hemiksem aan de Schelde. Er is een definitief uitvoerbaar RUP voor een gemengde bestemming (wonen, park, woonzorg, recreatie). Het programma omhelst circa **650 wooneenheden** die gespreid over 12 tot 15 jaar kunnen ontwikkeld worden. Er zal ook een publiek toegankelijk park aangelegd worden van circa 8ha. Maar eerst moet de vervuilde site worden gesaneerd.

MASTERPLAN
WEST 8



30
WOONEENHEDEN

KNOKKE-HEIST

KALVEKEETDIJK

De Compagnie heeft begin 2020 een aantal gronden aangekocht ter hoogte van het kruispunt Natiëlaan-Kalvekeetdijk, met een totale grootte van **± 8.000 m²**. Hierop voorziet de Compagnie de ontwikkeling van een groepswooningbouwproject met circa **30 wooneenheden**. Een vernieuwend architecturaal concept is in opmaak met bijzondere aandacht voor collectiviteit en harmonie.

ARCHITECT
MARKLAND
BURO GROEN

DIVERSE PROJECTEN

De intensiteit in het zoeken naar en het bestuderen van nieuwe projecten is fors toegenomen, zowel aan de kust als in het binnenland. Er dient echter op gewezen te worden dat de meeste dossiers in de vorm van een opbod-procedure verlopen, waarbij een juiste inschatting van het risico en de marge van essentieel belang is om de interessante projecten in de wacht te slepen.



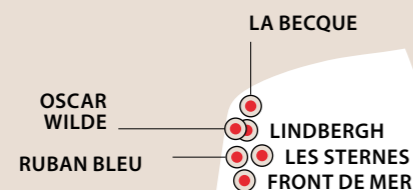
Knokke, België

DE MARKTSITUATIE

In 2020 werden de 20 appartementen van de residentie Ruban Bleu vlot uitverkocht. Een opmerkelijke vaststelling is dat 60 procent van de kopers Franstalige Belgen betreft. De Opaalkust oefent duidelijk een aantrekkingskracht uit op het zuiden van België en het lijkt wenselijk om meer gerichte marketingcampagnes te gaan opzetten gericht op Franstalige media. Maar ook in Frankrijk heeft de COVID-19 crisis hetzelfde effect gehad als in België met een stijgende vraag naar tweede verblijven. De Fransman krijgt stevast meer en meer interesse in een tweede verblijf binnen korte afstand.

Eind 2020 werd ook gestart met de verkoop van de residentie Oscar Wilde en hier merken we bij de eerste 10 reservaties dat het allemaal lokale oudere mensen uit de regio betreft die van hun klassieke grondgebonden woning de overstap willen maken naar een appartement. Kortom alle indicatoren staan op groen om verder te investeren in Hardelot en bij uitbreiding aan de Franse Opaalkust.

WWW.HARDELOT.FR



FRANKRIJK

23
APPARTEMENTEN
UITVERKOCHT

1
COMMERCIEËLE
RUIMTE TE KOOP

HARDELOT

LINDBERGH

Shakespeare II

Deze residentie ligt naast het project Shakespeare I en is gebouwd in dezelfde typisch Normandische stijl maar gemoderniseerd met grote raampartijen. Alle **23 appartementen** zijn verkocht en werden reeds in 2019 opgeleverd, er is nog **1 commerciële ruimte** te koop.

ARCHITECT
ARCAS



HARDELOT

RUBAN BLEU

De bouwplannen voor dit modern ogend project werden gedurende verschillende jaren gedwarsboomd door de natuurvereniging 'Opale Environnement'. Eind 2018 is uiteindelijk gestart met de commercialisatie. Op anderhalf jaar tijd zijn **alle 20 appartementen verkocht**. De bouwwerken verlopen vlot en het gebouw zal naar verwachting tijdens het eerste kwartaal van 2022 worden opgeleverd.

ARCHITECT
ARCAS

20
APPARTEMENTEN
UITVERKOCHT



HARDELOT

OSCAR WILDE

Weldra start de bouw van een 3e residentie in de Rue des Anglais, in het verlengde van Lindbergh en Shakespeare. De commercialisering van deze **28 appartementen** is inmiddels gestart, er zijn op vandaag reeds 10 appartementen gereserveerd.

ARCHITECT
ARCAS

MEER INFO
WWW.OSCARWILDEHARDELOT.EU



28
APPARTEMENTEN

10
GERESERVEERD

HARDELOT

FRONT DE MER

Vlakbij het strand aan het zuidende van Hardelot en in de directe nabijheid van het natuurreservaat voorziet CIH (Compagnie Immobilière d'Hardelot) de bouw van een complex bestaande uit **4 gebouwen van 4 bouwlagen** in moderne strakke stijl.

De bouwvergunning werd in 2020 bekomen, hiertegen is evenwel een beroepsprocedure gestart door een milieuvereniging en een aantal burens waardoor het project wellicht pas op middellange tot lange termijn van start zal kunnen gaan. Dit project is een van de grotere projecten met frontaal zeezicht en kan zeker door zijn moderne looks in de toekomst een smaakmaker worden voor de revival van de gehele Opaalkust.

ARCHITECT
ARCAS

4
GEBOUWEN

110
APPARTEMENTEN



HARDELOT

LA BECQUE **10**
LOTEN

De plannen voor de verkaveling van **10 loten voor villabouw** aan de noordzijde van Hardelot-Plage worden nog steeds gedwarsboemd door diverse bezwaren van omwonenden. Deze bezwaren werden in januari 2020 verworpen door de Administratieve Rechtbank van Rijsel maar tegen dit vonnis werd inmiddels ook een hoger beroep ingesteld.



HARDELOT

LES STERNES

In het centrum van Hardelot voorziet CIH de bouw van **10 gekoppelde vakantiewoningen**. De in 2018 bekomen bouwvergunning werd sindsdien betwist door omwonenden en een natuurvereniging, waardoor CIH zich verplicht zag de opstart van dit project uit te stellen. Een definitieve uitspraak wordt verwacht in de eerste helft van 2021 en zal hopelijk positief uitdraaien.

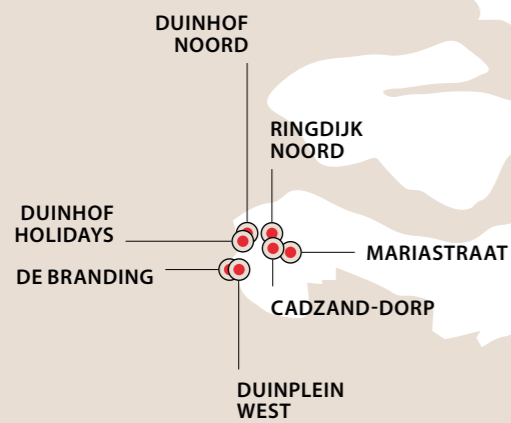
10
VAKANTIE-
WONINGEN



OVERIGE PROJECTEN

Eind 2020 werd het ontwerp aangevat voor het project Ruban Bleu II. De bouwaanvraag voor deze meergezinswoning van circa 70 appartementen gelegen naast Ruban Bleu I zal in de eerste jaarhelft van 2021 aangevraagd worden.

NEDERLAND



DE MARKTSITUATIE

Net zoals in België en Frankrijk heeft de recreatieve residentiële markt van tweede verblijven enkel nog aan belang gewonnen.

Voor de wereldwijde pandemie losbrak werd er in 2020 reeds een duidelijke stijging waargenomen. De populariteit van huisjesterreinen blijft toenemen maar het bekomen van toelatingen van dergelijke projecten is niet eenvoudig. De verkoop van appartementen in Cadzand heeft in 2020 nog een serieuze boost gekregen zowel in volume als in waarde. Het lijkt erop dat de toekomstige verkoopprijzen flink mogen opgeschroefd worden.



46
APPARTEMENTEN
UITVERKOCHT

CADZAND

DE BRANDING

Op deze unieke locatie vlak aan zee naast de Strandresidentie verrijzen **46 hoogwaardig en duurzaam afgewerkte luxe appartementen**.

Zoals verwacht, verliep de verkoop succesvol. De residentie is volledig **uitverkocht**. De bouwwerken verlopen gestaag, waardoor de eerste opleveringen nog naar het jaareinde van 2021 verwacht worden.

ARCHITECT
ARCAS

46

APPARTEMENTEN

1.600 m²

HANDELSRUIMTE



CADZAND

DUINHOF NOORD

Op het plein gelegen tussen de Boulevard de Wielingen en het strand aan de noordkant van Cadzand-Bad heeft de Compagnie samen met het aannemersbedrijf Van der Poel een aantal panden in eigendom. Hier beoogt de Compagnie de bouw van een complex bestaande uit **46 appartementen en 1.600 m² handelsruimte**. De bouw aanvraag zal ingediend worden eenmaal het bestemmingsplan definitief is goedgekeurd. Zonder beroepsprocedures van burens zou het mogelijk moeten zijn om de vergunning nog in 2021 te bekomen.

ARCHITECT
ARCAS



CADZAND

MARIASTRAAT

Samen met een partner is Compagnie Het Zoute eigenaar van een terrein van 4 ha 46 in Cadzand-Dorp. Een gedeelte van het perceel heeft een woonbestemming voor permanente bewoning. Op de verkavelbare oppervlakte van circa 1,5 ha is een herbestemmingsaanvraag voor de aanleg van **8 villa-loten** lopende. Commercialisatie van deze woningen is voorzien voor 2021.

Op middellange termijn kunnen er mogelijks op de resterende grond nog een aantal bijkomende woningen bestemd worden.

8
LOTEN

CADZAND

DUINPLEIN WEST

Op dit plein, gelegen in het centrum van Cadzand, is Compagnie Het Zoute eigenaar van twee panden. Er zijn gesprekken lopende met de eigenaars van 4 woningen langs de Boulevard de Wielingen voor de ontwikkeling van een apart-hotel complex met suites die dienst kunnen doen als appartement met hoteldiensten.



CADZAND

RINGDIJK NOORD

Compagnie Het Zoute heeft samen met aannemingsbedrijf Van der Poel een belang van elk 50% in een groot terrein gelegen aan één van de hoofdtoegangen tot Cadzand-Bad. Door een landschapsarchitectenbureau en in samenspraak met de gemeente Sluis worden de bestemmingsmogelijkheden voor dit terrein bestudeerd. Er wordt uitgegaan van de aanleg van een logistieke retailhub en transferium.

CADZAND

DUINHOF HOLIDAYS

Sinds 2012 is de Compagnie mede aandeelhouder in het verhuurkantoor Duinhof Holidays (37,5% sinds 2015). Dit kantoor **verhuurt vakantiewoningen en vakantieappartementen** in Cadzand-Bad en biedt uitgebreide hotel service aan de klanten die het wensen. Diverse eigenaars verhuren hun woning of appartement om te genieten van een bijzondere fiscale gunstmaatregel. In Nederland is het mogelijk om de BTW op een aangekocht goed te recupereren indien men dit goed gedurende minstens zes maanden per jaar in verhuur stelt.

MEER INFO
WWW.DUINHOFHOLIDAYS.NL

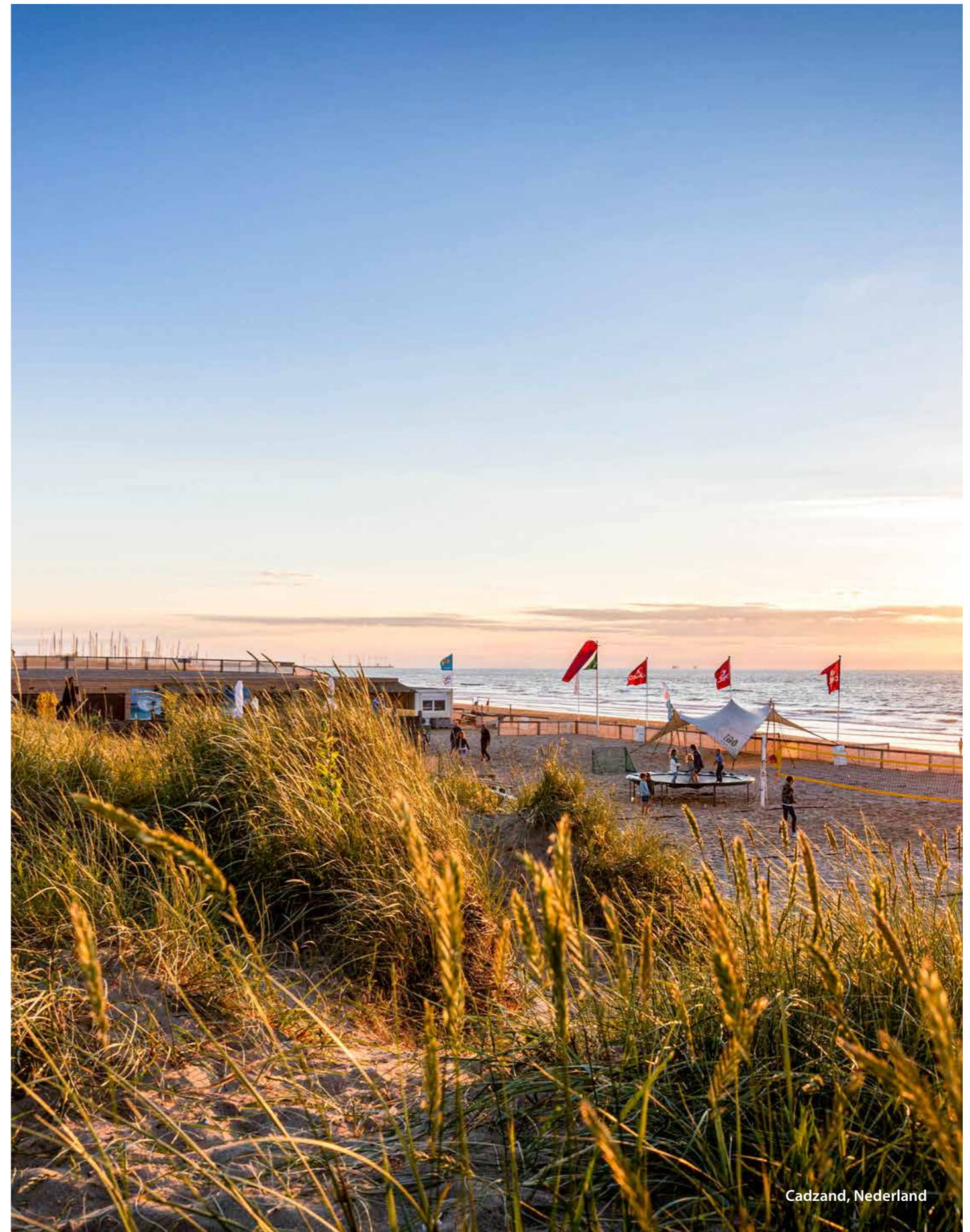




CADZAND

CADZAND-DORP

Compagnie Het Zoute heeft in 2019 een aantal landbouwgronden aangekocht, strategisch gelegen tussen Cadzand-Dorp en Cadzand-Bad. Het betreft een oppervlakte van circa **22,5 ha** met een mogelijke al dan niet gedeeltelijke herbestemming op middellange tot lange termijn. De gronden worden momenteel verpacht. Er wordt bestudeerd of deze terreinen in aanmerking komen voor de aanleg van een 9-holes golfbaan met aanhorigheden.



Cadzand, Nederland

PATRIMONIUM

DE FERMETTES

Het patrimonium aan gerenoveerde woningen en fermettes is bijna volledig bestemd voor verhuur. Op heden worden 15 van de 16 woningen verhuurd en zijn de 2 hoeves verpacht.

LANDBOUWUITBATING + BOSGRONDEN

De landbouwactiviteiten zijn ten opzichte van het vorige boekjaar stabiel gebleven. Compagnie Het Zoute heeft een landbouwuitbating van ongeveer 60 ha in eigen beheer. De overige circa 136 ha landbouwgronden worden verpacht aan diverse landbouwers. In 2020 werden enkele weilanden en bosgronden verkocht aan omliggende eigenaars.

16
WONINGEN

2
HOEVES



FERMETTE, Eikenlaan, Knokke, België

RECREATIEVE ACTIVITEITEN

ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

2020 zal de geschiedenis ingaan als het jaar waar wij allen gedwongen door COVID-19 onze levensstijl dienden aan te passen.

Ondanks een volledige sluiting van bijna 6 weken herleefde de golf als nooit tevoren.

De bezettingsgraad op beide banen neemt sinds de heropening in juni 2020 nooit geziene hoogtes aan. Ondanks dat er slechts vanaf juli greenfee spelers toegelaten werden, werd het verlies aan inkomsten greenfee beperkt tot 20% ten opzichte van 2019.

Dat de kwaliteit van de baan nog een stapje hoger staat dan de voorbije jaren blijkt uit de rankings in diverse buitenlandse magazines, waar de Royal Zoute Golf onbetwistbaar de Belgische nummer 1 blijft. Het Britse Blad Golf World plaatst de Royal Zoute op een gedeelte 13de plaats, samen met de befaamde Nederlandse baan "de Haagsche" in de top 100 van Continentaal Europa.

Wij kunnen terecht fier zijn op deze ranking gezien we reeds sinds 2015 enkel nog met bio-stimulanten werken en geen enkel Fyto-product meer gebruiken.

In 2020 werd ook het ambitieuze masterplan uitgevoerd, waartoe in 2019 was besloten en dat de volledige renovatie en opwaardering van de site van het Clubhuis beoogt. De renovatie- en omgevingswerken zouden tegen volgende zomer voltooid moeten zijn.

Op 19 februari 2021 werd de Club opgeschrikt door het overlijden van zijn Voorzitter, Graaf Léopold Lippens.

Graaf Léopold Lippens heeft van onze gemeente een uitzonderlijke oord gemaakt die anderen ons benijden.

Hij was trots op "zijn" club en wij zullen hem eeuwig dankbaar zijn voor de toewijding die hij aan de dag legde om de kwaliteit en de reputatie ervan hoog te houden.

MEER INFO
WWW.RZGC.BE



MINI & APPROACH GOLF

Met zijn 18 holes gevarieerd minigolfparcours en zijn 12 holes approachgolfparcours is de mini & approach golf sedert zijn ontstaan een gevestigde waarde in het Zoute. De huidige huurder heeft de uitbating reeds sedert geruime tijd in handen. Gezien de stijgende vraag naar privaatieve garages in Knokke-Heist ligt er momenteel een studie op tafel om een bijkomende ondergrondse parking van circa 270 garageboxen te bouwen onder het gedeelte approach golf.



ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Omwille van de uitzonderlijke covid-omstandigheden hebben een aantal toernooien zoals het 10.000 dollar toernooi "Rising Stars" en het toernooi voor minder validen, de "Knokke Zoute Junior Roller Open" niet kunnen plaatsvinden. Het recreatieve "Elle" Toernooi en "Zoute Family & Friends" zijn zoals verwacht kunnen doorgaan, ondanks de beperking van het aantal deelnemers. Het uitstekende weer zorgde dan weer voor een uitzonderlijk hoog aantal deelnemers aan de zomerstages. Ook dankzij de aanleg van een mobiele padelbaan heeft de club het seizoen succesvol kunnen afsluiten.

In 2021 komen er 4 vaste padelbanen. Het Clubhuis zal een grondige vernieuwing ondergaan en terug permanent uitgebaat worden.

Edition Ventures staat in voor de uitbating en het algemeen onderhoud van de terreinen van de Royal Zoute Tennis Club. De exploitatie van de 'Knokke out' wordt beheerd door de groep People first.

Compagnie Het Zoute is bezig met de opmaak van een masterplan voor de toekomstige herontwikkeling van deze site.

De ambitie van de Compagnie bestaat uit de volledige herontwikkeling van deze 5,3 hectare grote site tot een moderne en luxueuze omgeving voor verblijfsrecreatie.

MEER INFO
WWW.ROYALZOUTETENNISCLUB.BE



PERSONEEL

Om de groei van de vastgoedactiviteiten, zowel in België als in het buitenland, verder te ondersteunen zal de Compagnie in 2021 nieuwe medewerkers aanwerven.

De Raad van Bestuur dankt alle personeelsleden van de Compagnie. Hun toewijding en de kwaliteit van hun werk zijn de drijvende kracht achter de behaalde resultaten in onze diverse activiteiten.



LA RIVE, Knokke-Heist, België

03

structuur van de groep

STRUCTUUR VAN DE GROEP



Oscar Wilde, Harelbeke, Frankrijk

GOVERNANCE

De Advisory Board kwam in 2020 zeven keer samen. De taak van de Advisory Board bestaat voornamelijk uit het interactief toezicht op de realisatie van het lopende businessplan en de implementatie van de strategie die door de Raad van Bestuur wordt vastgelegd. De agenda van de Advisory Board bevat onder meer een systematisch overzicht van de actuele prioriteiten, de follow up op operationeel en commercieel vlak van de geplande en in uitvoering zijnde projecten. De Advisory Board legt zich verder toe op de studie en voorbereiding van te nemen beslissingen inzake nieuwe projectmogelijkheden. Tevens is er een regelmatige opvolging van de liquiditeit- en resultaatprognoses. De Advisory Board heeft geen uitvoerende functie.

De Raad van Bestuur is in 2020 vijf keer bijeengekomen.

In 2020 heeft het Auditcomité twee keer vergaderd om met name de bevindingen van de Commissaris te bespreken en om de interne controleprocedures evenals diverse materies met betrekking tot de financiën te bestuderen. Ook de opvolging van de 'one-to-one' regel gebeurt door het Auditcomité. Het Auditcomité heeft regelmatig contact met de Commissaris en bestudeert met deze laatste de punten die tot zijn bevoegdheid behoren.

Het Benoemings- en Remuneratiecomité is twee keer bijeengekomen om te beraadslagen en voorstellen te formuleren over de materies die eraan toevertrouwd zijn, met name de samenstelling van de Raad van Bestuur, het remuneratiebeleid en de governance.

Op de vergadering van de Raad van Bestuur van 26 maart 2021 hebben de bestuurders unaniem gestemd voor een wijziging van het Corporate Governance Charter met betrekking tot de leeftijdsgrenzen. De leeftijdsgrens voor alle bestuurders wordt opgetrokken tot 75 jaar, met dien verstande dat niet meer dan een derde van de bestuurders 70 jaar of ouder mag zijn.

STRATEGIE

In het 2de semester van 2020 heeft het management in samenwerking met de Advisory Board een nieuw businessplan opgesteld voor de komende 5 jaar. De opmaak van dit businessplan effende het pad voor een grotere denkoefening op niveau van de Raad van Bestuur waarbij de grote strategische lijnen voor de toekomst werden herzien en waarbij de visie, missie en waarden van het bedrijf beter werden uitgeschreven.

Compagnie het Zoute heeft als visie het creëren van hoogstaande projecten waarbij de kwaliteit van wonen, natuur en recreatie in harmonie zijn met de nabije leefomgeving. De waarden die de Compagnie steeds wenst te hanteren zijn kwaliteit, betrouwbaarheid, respect voor alle stakeholders en steeds een visie op lange termijn.

Compagnie het Zoute heeft een sterke financiële basis met een sterk aandeelhouderschap en kan zich beroepen op een mooie track-record maar als het bedrijf verder duurzaam wil groeien zal het zich verder intern moeten versterken om te komen tot een goeie spreiding van projecten en dit zowel in tijd als in volume. Een grotere financieringshefboom op het eigen vermogen kan het rendement op dit eigen vermogen aanzienlijk vergroten. De Compagnie kan nog meer haar unieke positie als aanbieder van recreatie en wonen uitspelen maar een goede diversificatie van de portefeuille en activiteiten is noodzakelijk om de risico's af te dekken. Het bedrijf heeft zich als ambitie gesteld een gemiddeld jaarlijks rendement te halen van 15% op het geactiveerde eigen vermogen in de vastgoedpromotie. Grotere projecten zullen in partnership worden aangegaan maar de partners dienen dan een AAA status te hebben. Teneinde de doelstelling van het rendement op het eigen vermogen te bereiken zullen wij trachten de voorkeur te geven aan bankfinanciering voor projecten.

Het resterende patrimonium heeft een laag huurrendement maar een groot deel ervan heeft wel een hoge boekwaarde bij verkoop. De sites van de tennis

en minigolf kunnen nog verder uitontwikkeld worden en hier zal de komende jaren concreet op gewerkt worden. De fermettes zullen stuk voor stuk in goede staat gebracht en gehouden worden en de verkoop zal enkel in overweging genomen worden indien een uitzonderlijk bod wordt ontvangen. De bossen en landbouwgronden rondom Knokke hebben een lage rentabiliteit maar dikwijls een strategische ligging. De verkoop van deze gronden lijkt ons geen must.

De Compagnie wenst de komende jaren haar vastgoed activiteiten verder te ontplooiën in de 3 landen waar ze reeds actief is. In België ligt de focus op de Vlaamse centrumsteden en een verdere verankering op haar thuismarkt in Knokke. In Nederland wenst de Compagnie nog meer projecten te doen in Cadzand en bij uitbreiding de provincie Zeeland. In Frankrijk zullen de activiteiten van de Compagnie in Harelbeke de komende jaren nog toenemen en worden alle opportuniteiten die zich voordoen aan de Opaalkust onder de loep genomen. Bij vastgoedontwikkeling wordt een groot deel van de boekhoudkundige winst geboekt bij de oplevering van de projecten. De grote uitgaven doen zich vooral voor bij aankoop van gronden. Dit maakt dat de resultaten grote pieken en dalen kunnen vertonen. Een grote regulator van deze kosten/inkomsten balans in het tijdstip van het bekomen van de bouwvergunningen. Om de onregelmatige resultaten af te vlakken is het van belang een goeie spreiding te vinden tussen kleine, middelgrote en grote projecten. Een continue en grondige risicoanalyse is nodig om hierover te waken. De ambities en de gewenste groei vragen dan ook een verdere uitbouw en professionalisering van de organisatie. De komende jaren zal er verder geïnvesteerd worden in mensen om later hiervan de vruchten te kunnen plukken.

De duidelijke groeiambities zullen ook duidelijk en via een vernieuwde rebranding in de markt gezet worden. Een branding waarbij het unieke Zoute verleden wordt gebruikt als basis voor de toekomst.

“Compagnie het Zoute: Harmony in living - since 1908”!

Tot slot heeft de Compagnie ook mooie plannen met haar meest bekende asset, met name de Royal Zoute Golf Club. De afgelopen jaren heeft de Compagnie substantiële bedragen geïnvesteerd om zowel de gebouwen als het terrein op top niveau te brengen. De ambitie van de RZGC is alvast om ook in de toekomst de meest exclusieve golf van België te blijven.

RISICOBEBEER

De Raad van Bestuur denkt regelmatig na over de risico's waarmee de Compagnie geconfronteerd wordt of zou kunnen worden. Hiertoe is een permanente opvolging van de liquide middelen en van de solvabiliteit van de groep ingevoerd. Deze opvolging wordt tijdens elke vergadering van de Advisory Board en van de Raad van Bestuur geanalyseerd. De Raad van Bestuur oordeelt dat de risico's met betrekking tot de verschillende vastgoedprojecten in evenwicht zijn. Het is de bedoeling van de Raad van Bestuur om in de toekomst zoveel mogelijk gebruik te maken van projectfinancieringen. Verder heeft de Compagnie gezorgd voor externe financieringsmogelijkheden om het hoofd te kunnen bieden aan een mogelijk tijdelijk tekort aan liquide middelen en/of om in voorkomend geval nieuwe opportuniteiten te kunnen benutten. Intern wordt er over gewaakt dat gepaste controleprocedures aanwezig zijn, zodat de kansen op materiële fouten of misbruik tot een strikt minimum kunnen worden herleid.

AANDELEN

Aandelen van de vennootschap bestaan alleen in nominatieve vorm. Alle 30.000 aandelen zijn op naam van de rechtmatige eigenaars in het aandeelhoudersregister ingeschreven.

Alle wijzigingen die in het aandeelhoudersregister dienen te worden aangebracht, dienen verplicht en zo snel mogelijk na de transactie gecommuniceerd te worden aan de Directeur Financiën en Administratie, mevrouw Catherine Corthals.

De aandelen van Compagnie Het Zoute zijn vrij verhandelbaar onder voorbehoud van naleving van het governance charter, beschikbaar op de website van Compagnie Het Zoute.

DEALING CODE

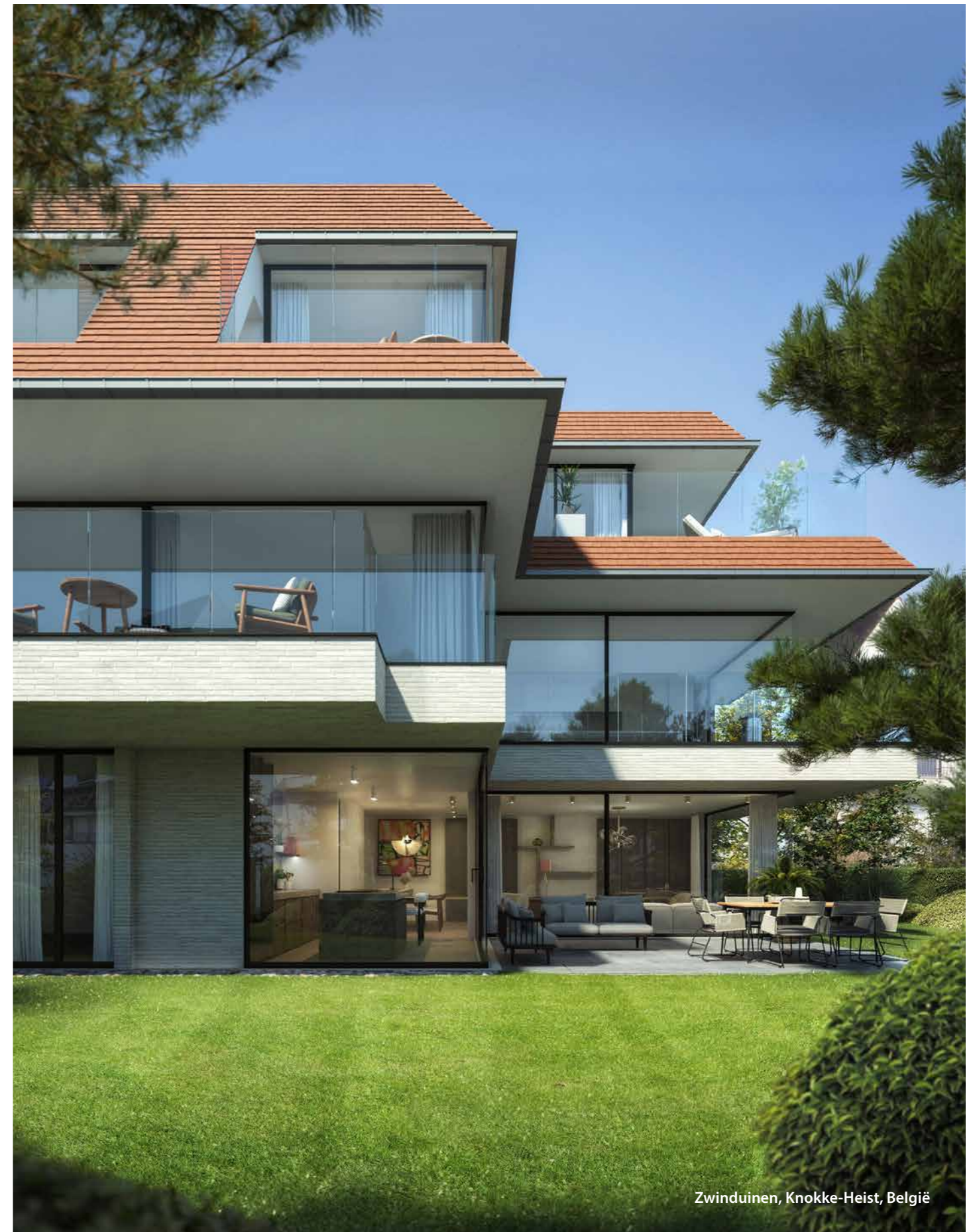
Op 26 maart 2021 heeft Compagnie Het Zoute een Dealing Code aangenomen, waarvan u de volledige tekst kan terugvinden op de website van de onderneming. De onderneming zal er op toezien dat alle voorkennis zo snel mogelijk beschikbaar wordt gesteld, zal een compliance officer aanstellen en heeft besloten een gesloten periode in te stellen van 30 dagen vóór de bekendmaking van de jaarresultaten.

DIVIDENDENPOLITIEK

In het kader van zijn strategische oefening heeft de Raad van Bestuur besloten een dividendbeleid vast te leggen. Dit zal voortaan meer in overeenstemming zijn met de variabiliteit van de resultaten. De Raad zal dit beleid echter elk jaar evalueren in functie van de verkregen resultaten. In het algemeen zal de Raad aan de Algemene Vergadering voorstellen de eerste 2,3 miljoen van de nettowinst (na aftrek van de uitzonderlijke meerwaarden op patrimonium) uit te keren, alsmede 50% van deze winst die 7,1 miljoen overschrijdt.

VALORISATIE

De Raad van Bestuur heeft de Advisory Board verzocht een extern organisme aan te stellen om de waarde van de aandelen te evalueren in overeenstemming met de waardering van 2017. Wij zullen u zo spoedig mogelijk op de hoogte brengen van het resultaat van dit onderzoek.



Zwinduinen, Knokke-Heist, België

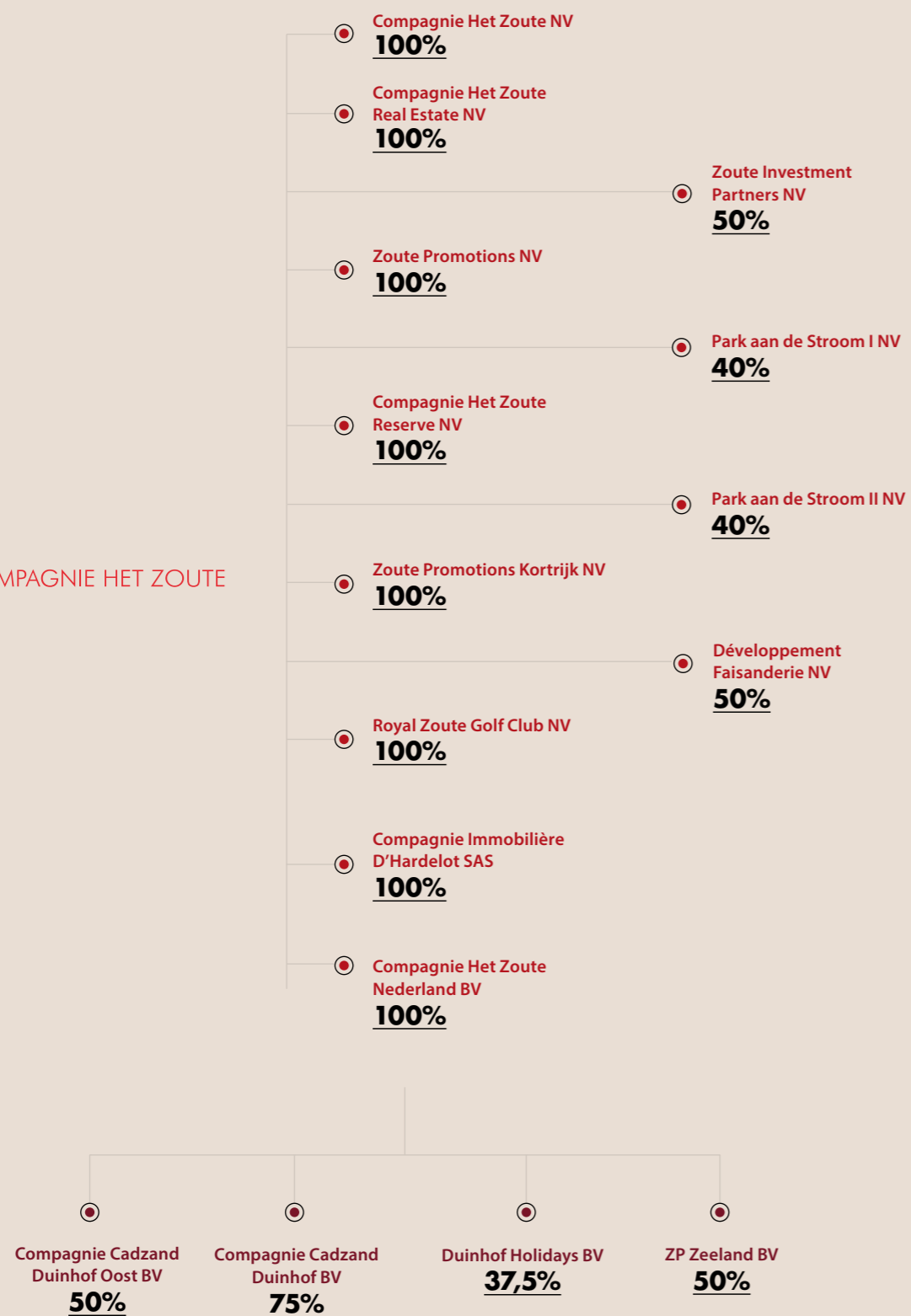


RUBAN BLEU, Hardelot, Frankrijk

04

geconsolideerde jaarrekening

DE STRUCTUUR VAN DE GROEP



● **COMPAGNIE HET ZOUTE NV**

BE 0405.190.378

Omvat de historische (recreatieve en patrimoniale) activiteiten van de groep en is actief in het beheer van de dochtervennootschappen; deze vennootschap opereert als de moedervennootschap van de groep.

● **COMPAGNIE HET ZOUTE REAL ESTATE NV**

BE 0436.355.983

Filiaal voor 100%, actief in de vastgoedprojecten van de groep in België, met als doel de grondreserves te beheren.

● **ZOUTE PROMOTIONS NV**

BE 0826.458.806

Filiaal voor 100%, actief in de vastgoedprojecten van de groep in België, met als doel de bouw van de vastgoedprojecten.

● **COMPAGNIE HET ZOUTE RESERVE NV**

BE 0446.241.174

Filiaal voor 100%, actief in het project 'La Rive'.

● **ZOUTE INVESTMENT PARTNERS NV**

BE 0740.791.572

Filiaal voor 50%, actief in het project 'Zwinduinen' (Camille Lemonnierlaan).

● **ZOUTE PROMOTIONS KORTRIJK NV**

BE 0739.859.877

Filiaal voor 100%, actief in het project 'Loof'.

● **ROYAL ZOUTE GOLF CLUB NV**

BE 0694.681.237

Filiaal voor 100%, actief in de recreatieve activiteiten van de groep met als doel het exploiteren en beheren van de sportaccomodaties van de Royal Zoute Golf Club.

● **COMPAGNIE CADZAND DUINHOF BV**

KvK Brabant 17254278

Filiaal voor 75% van Compagnie Het Zoute Nederland BV. Ontwikkelt het project 'Duinhof Noord' te Cadzand.

● **COMPAGNIE CADZAND DUINHOF OOST BV**

KvK Brabant 17271304

Filiaal voor 50% van Compagnie Het Zoute Nederland BV. Ontwikkelt het project 'Duinhof Oost' te Cadzand.

● **PARK AAN DE STROOM I NV**

BE 0759.396.271

Filiaal voor 40%, actief in het project 'Park aan de Stroom' (Hemiksem).

● **PARK AAN DE STROOM II NV**

BE 0759.398.845

Filiaal voor 40%, actief in het project 'Park aan de Stroom' (Hemiksem).

● **DÉVELOPPEMENT FAISANDERIE NV**

BE 0843.318.889

Filiaal voor 50%, ontwikkelde in het project 'Orée Gardens'.

● **COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELOT SAS**

SIRET nr. 43379130800029

Filiaal voor 100% actief in de badplaats Hardelet, langs de 'Côte d'Opale'.

● **COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV**

KvK Zuid-West Nederland 20160492

Filiaal voor 100%. Centraliseert de activiteiten in Nederland.

● **DUINHOF HOLIDAYS BV**

KvK Zuid-West Nederland 55467911

Filiaal voor 37,5% van Compagnie Het Zoute Nederland BV, actief in het verhuren van vastgoed in Nederland.

● **ZP ZEELAND BV**

KvK Zuid-West Nederland 20160492

Filiaal voor 50% van Compagnie Het Zoute Nederland BV, ontwikkelde het project 'De Grote Duynen' te Kamperland (Noord-Beveland).

COMMENTAAR BIJ BEPAALDE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het balanstotaal van de geconsolideerde jaarrekening is met 24,7 miljoen EUR toegenomen.



THE PAVILION, Blankenberge, België

ACTIEF

De vaste activa kennen een stijging met 0,8 miljoen EUR. De stijging is te verklaren door de stijging van de activa in aanbouw (verbouwing clubhouse golf). De voorraad onroerende goederen bestemd voor verkoop, in totaal 73,5 miljoen EUR, is met 5,8 miljoen EUR gedaald ten opzichte van 31 december 2019. De voorraden zijn samengesteld uit diverse projecten gelegen zowel in België, Nederland als Frankrijk. Ze vertegenwoordigen ongeveer 48 % van de actiefbestanddelen van de groep.

De vorderingen op korte termijn stijgen ten opzichte van vorig boekjaar met 3,2 miljoen EUR door de toename van de terug te vorderen vennootschapsbelasting en ingevolge de vordering in rekening-courant met Park aan de Stroom NV. De liquide middelen op 31/12/2020 bedragen 60,2 miljoen euro (+26,6 miljoen EUR).

PASSIEF

Het eigen vermogen van de groep (87,3 miljoen EUR) neemt met 9,6 miljoen EUR toe ten opzichte van eind 2019. De schulden van de groep kennen een toename van 15,0 miljoen EUR tot 66,3 miljoen EUR. De schulden op lange termijn stijgen met 1,4 miljoen EUR door de gedeeltelijke opname van het investeringskrediet voor de renovatie van het clubhouse van de golf. De korte termijn schulden stijgen in totaal met 13,7 miljoen EUR. De handelsschulden stijgen met 9,6 miljoen EUR ingevolge de voorziening van nog te ontvangen facturen voor de projecten La Rive & Pavilion (voorzien in het kader van de oplevering van de constructies in 2020). De ontvangen voorschotten van klanten op projecten in aanbouw nemen toe met 1,2 miljoen EUR tot in totaal 31,4 miljoen EUR (cfr. infra aangaande completed contract methode).

RESULTATENREKENING

De geconsolideerde omzet steeg in boekjaar 2020 tot 67,6 miljoen EUR (+ 29,1 miljoen EUR in vergelijking met 2019), ingevolge de gedeeltelijke oplevering van het project La Rive & de volledige oplevering van het project Pavilion. We verwijzen naar de waarderingsregels van de groep, waarin wordt verduidelijkt dat de "completed contract"-methode wordt gehanteerd voor projecten waar de groep optreedt als bouwpromotor. Dit betekent dat de winsten (en dus ook omzet) op de verkochte constructies boekhoudkundig worden geregistreerd op het moment van oplevering van de gebouwen. De omzet is naast de recreatieve en patrimoniale activiteiten samengesteld uit verkopen geactiveerd in onder meer de projecten La Rive (18 appartementen, 18 in 2019), The Pavilion (24 appartementen, 11 in 2019), Lindbergh (1 appartement, 1 in 2019), De Branding (16 appartementen, 28 appartementen en 3 handelsruimtes in 2019), Zwinduinen (2 appartementen) en Ruban Bleu (19 appartementen).

De niet-recurrerende opbrengsten (2,0 miljoen EUR) ontstonden uit de verkoop van één ferme te gelegen te Knokke.

Het totaal van de bedrijfskosten (49,3 miljoen EUR) stijgt met 22,7 miljoen EUR in vergelijking met vorig jaar. Deze gedeeltelijke stijging is voornamelijk te wijten aan kosten ingevolge gedeeltelijke oplevering constructies van 2 projecten in 2020.

Daarnaast is er een stijging in de rubriek 'diensten en diversen' (+0,7 miljoen EUR), een daling in de rubriek 'waardevermindering op voorraden' (-0,5 miljoen EUR) en een daling in de rubriek 'niet-recurrerende bedrijfskosten' (-0,2 miljoen EUR). De overige rubrieken ('personeelskosten', 'afschrijvingen' en 'andere bedrijfskosten') blijven op hetzelfde niveau als voorgaand boekjaar.

De 'waardevermindering op voorraden' betreft de verdere afboeking (à rato van de gerealiseerde verkopen) van de destijds geactiveerde goodwill op een project.

Het bedrijfsresultaat is gestegen tot 20,8 miljoen EUR ten opzichte van 12,9 miljoen EUR in het boekjaar ervoor.

De financiële lasten (0,5 miljoen EUR) blijven op hetzelfde niveau en betreffen naast intresten, kosten van kredietlijnen en kosten door het afsluiten van bankgaranties (wet Breyne).

De groepswinst voor belastingen bedraagt 20,3 miljoen EUR (12,4 miljoen in 2019). De belastingdruk (25 % op resultaat voor belastingen) loopt op tot 5,1 miljoen EUR (4,1 miljoen EUR in 2019). De netto-winst van de groep bedraagt 15,3 miljoen EUR ten opzichte van 8,4 miljoen EUR vorig boekjaar.

DIVERSE MEDEDELINGEN

Buiten de normale bedrijfsrisico's gekend in de sector (vb. milieurisico, vergunningsrisico, bouwkostrisico, commercieel risico,..) is er nog steeds het specifiek risico m.b.t. de COVID-19 pandemie. De vennootschap heeft in 2020 geen financiële nadelen ondervonden ingevolge de COVID-19-crisis en verwacht er ook geen in 2021.

De Raad van Bestuur, 26 maart 2021

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE

GECONSOLIDEERDE BALANS EN GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING GROEP COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIVA (IN EUR)	31/12/19	31/12/20
VASTE ACTIVA	10.700.762	11.447.588
Immateriële vaste activa	211.498	169.297
Positieve consolidatieverschillen		
Materiële vaste activa	9.667.951	10.889.077
Terreinen en gebouwen	8.436.504	8.191.170
Installaties, machines en uitrusting	462.342	412.289
Meubilair en rollend materieel	425.756	361.412
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	343.349	1.924.207
Financiële vaste activa	188.568	290.393
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	140.818	242.243
Vorderingen en borgtochten in contanten	47.750	48.150
Vorderingen op meer dan 1 jaar	632.745	98.820
VLOTTENDE ACTIVA	118.879.275	142.841.295
Voorraden en bestellingen in uitvoering	79.280.359	73.494.860
Handelsgoederen		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	79.280.359	73.494.860
Vorderingen op ten hoogste een jaar	5.882.057	9.109.022
Handelsvorderingen	1.890.355	1.564.636
Andere vorderingen	3.991.702	7.544.386
Liquide middelen	33.569.397	60.210.059
Overlopende rekeningen	147.461	27.355
TOTAAL ACTIVA	129.580.036	154.288.883

PASSIVA (IN EUR)	31/12/19	31/12/20
EIGEN VERMOGEN	77.650.820	87.283.803
Kapitaal	410.000	410.000
Geplaatst kapitaal	410.000	410.000
Geconsolideerde reserves	77.082.645	86.715.628
Negatieve consolidatieverschillen	158.175	158.175
BELANG VAN DERDEN	637.438	657.298
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN		
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		
Belastingen		
SCHULDEN	51.291.778	66.347.782
Schulden op meer dan een jaar	879.497	2.227.444
Schulden op ten hoogste een jaar	50.381.163	64.092.010
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	399.261	403.451
Financiële schulden	15.000.000	15.000.000
Handelsschulden	2.194.084	11.809.035
Ontvangen vooruitbetalingen	30.227.747	31.424.381
Belastingen	2.169.874	1.339.448
Bezoldigingen en sociale lasten	202.126	210.010
Diverse schulden	188.072	3.905.684
Overlopende rekeningen	31.117	28.328
TOTAAL PASSIVA	129.580.036	154.288.883

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Compagnie Het Zoute NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

RESULTATENREKENING (IN EUR)	31/12/19	31/12/20
Bedrijfsopbrengsten	39.487.146	70.033.331
Omzet	38.570.924	67.643.563
Geproduceerde vaste activa	14.178	20.137
Andere bedrijfsopbrengsten	308.840	359.351
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	593.204	2.010.280
Bedrijfskosten	26.584.524	49.241.387
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	24.077.899	35.353.699
Wijzigingen in de voorraden	-7.282.715	4.193.488
Diensten en diverse goederen	4.120.746	4.809.591
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.025.345	2.040.336
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	961.613	878.692
Waardeverminderingen op handelsvorderingen en voorraden	2.374.597	1.864.855
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Andere bedrijfskosten	147.106	95.626
Niet-recurrente bedrijfskosten	159.933	5.100
Bedrijfswinst	12.902.622	20.791.944
Financiële opbrengsten	108	7.133
Opbrengsten van de financiële vaste activa		
Opbrengsten van de vlottende activa	108	7.133
Andere financiële opbrengsten		
Financiële kosten	473.073	512.628
Winst van het boekjaar voor belasting	12.429.658	20.286.450
Belastingen op het resultaat	4.070.076	5.075.276
Belastingen	4.100.460	5.075.276
Regularisatie van belastingen	30.384	
Aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	58.006	127.225
Geconsolideerde winst van het boekjaar	8.417.588	15.338.399
Aandeel van derden	4.031	19.860
Aandeel van de groep	8.413.556	15.318.540

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Compagnie Het Zoute NV (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2020, de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 25 april 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening

ORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Compagnie Het Zoute NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2020 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 154.288.883 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 15.318.540.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie

van de Groep op 31 december 2020, alsook van de geconsolideerde resultaten voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel.

BASIS VOOR ONS OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aange-stelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor

het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het

bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende

transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar,

enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

ANDERE VERMELDINGEN

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Paul Eelen *
Partner

(*) Handelend in naam van een bv.

Unique sequential number of EY reports tracking database



OSCAR WILDE, Harelbot, Frankrijk

05

statutaire jaarrekening

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Hieronder vindt u het verslag van de Raad van Bestuur en de jaarrekening op 31 december 2020.

KERNCIJFERS COMPAGNIE HET ZOUTE NV

IN EUR	2016*	2017	2018	2019	2020
Omzet	6.715.190	6.780.678	1.414.714	3.145.728	34.057.128
Bedrijfskosten	5.028.329	5.705.938	3.982.474	4.960.769	30.430.748
Bedrijfswinst	3.441.466	4.826.221	-22.021	-925.162	5.870.381
Bedrijfswinst / Omzet	51,25%	71,18%	-1,56%	-29,41%	17,24%
Belastingen	1.050.000	1.515.198	0	44.930	2.127.375
Te bestemmen winst	2.325.299	4.156.181	-109.786	3.893.757	21.049.340
Belastingen / Winst voor belastingen	31,11%	26,71%	0,00%	1,14%	9,18%
Eigen middelen	50.310.671	49.602.566	44.588.494	48.342.251	63.706.032
TOTAAL VAN DE BALANS	64.017.814	69.912.483	90.315.350	96.145.470	112.221.675
Solvabiliteit	78,59%	71,26%	49,37%	50,28%	56,77%
Nettodividend per aandeel	106**	110	110	0	127,76

(*) Stijging van de roerende voorheffing op dividenden van 27% naar 30%.

COMMENTAAR BIJ BEPAALDE POSTEN VAN DE JAARREKENING

Op afsluitdatum 2020 stijgt het balanstotaal van de onderneming tot 112.221.675 EUR ten opzichte van 96.145.470 EUR een jaar eerder.

ACTIEF

De immateriële en materiële vaste activa dalen met 0,3 miljoen EUR, ingevolge de afschrijvingen. De 'financiële vaste activa' dalen in totaal met 4,47 miljoen EUR; een daling van 4,52 miljoen EUR ingevolge een waardevermindering op de participatie in Compagnie Het Zoute Reserve NV en een stijging van 0,05 miljoen EUR ingevolge de participatie in de nieuwe vennootschappen Park aan de Stroom I & II NV (telkens 40% participatie). De vlottende activa stijgen met 20,8 miljoen EUR. De voorraden dalen met 5,0 miljoen EUR, voornamelijk door de gedeeltelijke oplevering van de constructies in het project La Rive. De vorderingen op ten hoogste één jaar stijgen met 3,0 miljoen EUR, ingevolge een stijging van de R/C met sommige dochterondernemingen. De liquide middelen stijgen met 22,9 miljoen EUR tot 27,5 miljoen EUR, voornamelijk ingevolge het ontvangen dividend van Compagnie Het Zoute Reserve NV.

PASSIEF

Het eigen vermogen van Compagnie Het Zoute NV neemt toe met 15,4 miljoen EUR (tot 63,7 miljoen EUR), rekening houdende met de geplande resultaatbestemming. Er zijn geen schulden op lange termijn. De schulden op korte termijn stijgen met 0,7 miljoen EUR. De handelsschulden stijgen met 7,7 miljoen EUR ingevolge de voorziening van nog te ontvangen facturen voor het project La Rive (voorzien in het kader van de oplevering van de constructies in 2020). De ontvangen vooruitbetalingen van het project La Rive dalen met 7,4 miljoen EUR, ingevolge de gedeeltelijke oplevering van de constructies. De intragroepsschulden dalen met 3,0 miljoen EUR.

RESULTATENREKENING

De omzet van het boekjaar is gestegen met 30,9 miljoen EUR in vergelijking met voorgaand boekjaar, voornamelijk ingevolge de gedeeltelijke oplevering van de constructies van het project La Rive. De niet-recurrente opbrengsten (2,0 miljoen EUR) ontstonden uit de verkoop van één fermette gelegen te Knokke (voorgaand boekjaar 0,6 miljoen EUR, door verkoop van (landbouw)gronden gelegen te Knokke). De bedrijfskosten zijn vergeleken met vorig boekjaar met 25,5 miljoen EUR gestegen, opnieuw ingevolge de gedeeltelijke oplevering van de constructies van het project La Rive en ingevolge een waardevermindering op de participatie in Compagnie Het Zoute Reserve NV. De bedrijfswinst bedraagt 5.870.381 EUR tegenover het bedrijfsverlies van 925.162 EUR in 2019.

De financiële opbrengsten bevatten het dividend t.b.v. 17,5 miljoen EUR, ontvangen van Compagnie Het Zoute Reserve NV. De financiële kosten bevatten intresten en kosten gerelateerd aan het gebruik van kredietlijnen bij financiële instellingen, maar ook kosten voor voltooiingswaarborgen afgesloten ten voordelen van kopers in onze projecten.

De winst van het boekjaar bedraagt 21.049.340 EUR (2019: winst van 3.893.757 EUR).

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

De te bestemmen winst van het boekjaar is vastgesteld op 21.049.340 EUR. Rekening houdend met een overgedragen winstsaldo van 26.438.766 EUR, bedraagt het te bestemmen resultaat 47.488.105 EUR.

We stellen u voor deze winst als volgt te verdelen:

Bruto- interim dividend (uitgekeerd op 12/10/2020)	2.357.143 EUR
Bruto-dividend	3.118.416 EUR
Toewijzing aan de Raad van Bestuur	210.000 EUR
Over te dragen winstsaldo	41.802.547 EUR

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen houdt de gepresenteerde balans rekening met de voorgestelde verdeling. Als deze verdeling door de Algemene Vergadering goedgekeurd wordt, zal het netto dividend (na aftrek van de roerende voorheffing) – 72,76 EUR per aandeel bedragen. Het dividend zal vanaf 29 april 2021 betaalbaar zijn via overschrijving.

MANDATEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Het mandaat van mevrouw Natasha Lippens en dat van de heren Bernard Jolly (vertegenwoordiger van Cheniclem Private Equity nv), Marcus Van Heddeghem (vertegenwoordiger van MVH-Consult bv), Pierre Lebbe, Paul-Evence Coppée, Baudouin Jolly (vertegenwoordiger van Corpar nv), Philippe Van de Vyvere en Gino De Raedt lopen ten einde.

De Raad van Bestuur stelt voor mevrouw Natasha Lippens, de heren Bernard Jolly (vertegenwoordiger van Cheniclem Private Equity nv), Marcus Van Heddeghem

(vertegenwoordiger van MVH-Consult bv), Pierre Lebbe, Paul-Evence Coppée, Baudouin Jolly (vertegenwoordiger van Corpar nv), Philippe Van de Vyvere en Gino De Raedt te herbenoemen voor een periode van 3 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2024).

Het mandaat van de commissaris, Ernst & Young, zal eveneens eindigen op de Algemene Vergadering van 28 april 2021. De Raad van Bestuur stelt voor het mandaat van de commissaris te verlengen voor een periode van drie jaar (tot de Algemene Vergadering van 2024).



ROYAL ZOUTE GOLF CLUB, Knokke-Heist, België

DIVERSE MEDEDELINGEN

Buiten de normale bedrijfsrisico's gekend in de sector (vb. milieurisico, vergunningsrisico, bouwkostrisico, commercieel risico,..) is er nog steeds het specifiek risico m.b.t. de COVID-19 pandemie. De vennootschap heeft in 2020 geen financiële nadelen ondervonden ingevolge de COVID-19-crisis en verwacht er ook geen in 2021.

Gezien de aard van de vennootschap, wordt er niet aan onderzoek of ontwikkeling gedaan.

De vennootschap heeft geen eigen aandelen gekocht en heeft geen bijkantoren.

De vennootschap heeft geen financiële instrumenten gebruikt die een impact zouden kunnen hebben op de opwaardering van haar activa, passiva, financiële positie of van het resultaat.

De vennootschap valt niet onder de toepassing van artikel 3:6 §1,6° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De Raad van Bestuur, 26 maart 2021

FINANCIËLE INFORMATIE

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

ACTIVA (IN EUR)	31/12/19	31/12/20
VASTE ACTIVA	45.486.567	40.719.869
Immateriële vaste activa	204.626	148.396
Materiële vaste activa	4.183.550	3.945.790
Terreinen en gebouwen	4.122.612	3.909.813
Installaties, machines en uitrusting	13.002	8.252
Meubilair en rollend materieel	47.936	23.465
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		4.260
Financiële vaste activa	41.098.391	36.625.683
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	41.062.991	36.590.283
Aandelen		
Vorderingen en borgtochten in contanten	35.400	35.400
VLOTTENDE ACTIVA	50.658.902	71.501.806
Voorraden en bestellingen in uitvoering	23.070.552	18.135.761
Handelsgoederen		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	23.070.552	18.135.761
Vorderingen op ten hoogste een jaar	22.876.160	25.852.835
Handelsvorderingen	1.829.923	1.221.276
Andere vorderingen	21.046.237	24.631.560
Liquide middelen	4.705.123	27.512.993
Overlopende rekeningen	7.066	216
TOTAAL ACTIVA	96.145.470	112.221.675

PASSIVA (IN EUR)	31/12/19	31/12/20
EIGEN VERMOGEN	48.342.251	63.706.032
Kapitaal	410.000	410.000
Geplaatst kapitaal	410.000	410.000
Reserves	21.493.485	21.493.485
Wettelijke reserve	41.000	41.000
Andere onbeschikbare reserves	18.016	18.016
Belastingvrije reserves	11.140.368	11.140.368
Beschikbare reserves	10.294.101	10.294.101
Overgedragen winst	26.438.766	41.802.547
VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN		
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		
SCHULDEN	47.803.219	48.515.643
Schulden op meer dan een jaar		
Schulden op ten hoogste een jaar	47.772.577	48.491.990
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen		
Financiële schulden	15.000.000	15.000.000
Handelsschulden	857.905	8.579.646
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	26.863.058	19.501.576
Belastingen	388.243	375.021
Bezoldigingen en sociale lasten	77.848	80.111
Andere schulden	4.585.523	4.955.636
Overlopende rekeningen	30.642	23.654
TOTAAL PASSIVA	96.145.470	112.221.675

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

RESULTATENREKENING (IN EUR)	31/12/19	31/12/20
Bedrijfsopbrengsten	4.035.607	36.301.129
Omzet	3.145.728	34.057.128
Geproduceerde vaste activa	14.178	20.137
Andere bedrijfsopbrengsten	282.498	213.585
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	593.204	2.010.280
Bedrijfskosten	4.960.769	30.430.748
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	10.015.195	17.305.069
Wijzigingen in de voorraden	-8.480.321	4.934.791
Diensten en diverse goederen	2.191.281	2.527.321
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	807.554	797.097
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	341.513	294.091
Waardeverminderingen		
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Andere bedrijfskosten	80.132	50.472
Niet-recurrente bedrijfskosten	5.415	4.521.908
Bedrijfswinst	-925.162	5.870.381
Financiële opbrengsten	5.361.277	17.771.709
Opbrengsten van de financiële vaste activa	5.000.000	17.500.000
Opbrengsten van de vlottende activa	361.277	271.709
Andere financiële opbrengsten		
Financiële kosten	497.428	465.375
Winst van het boekjaar voor belasting	3.938.686	23.176.715
Belastingen op het resultaat	44.930	2.127.375
Belastingen	44.930	2.127.375
Regularisatie van belastingen		
Winst van het boekjaar	3.893.757	21.049.340
Overboeking naar / Onttrekking aan belastingvrije reserves		
Te bestemmen winst van het boekjaar	3.893.757	21.049.340

RESULTAATVERWERKING (IN EUR)	31/12/19	31/12/20
Te bestemmen winst	26.578.766	47.488.105
Te bestemmen winst van het boekjaar	3.893.757	21.049.340
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	22.685.009	26.438.766
Toevoeging aan de reserves		
Aan de overige reserves		
Over te dragen resultaat	26.438.766	41.802.547
Over te dragen winst	26.438.766	41.802.547
Uit te keren winst	140.000	5.685.559
Vergoeding van het kapitaal		5.475.559
Tantièmes	140.000	210.000

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Compagnie Het Zoute NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Compagnie Het Zoute NV (de "Vennootschap"). Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2020, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 25 april 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

ORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Compagnie Het Zoute NV, die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 112.221.675 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 21.049.340.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de

Vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

BASIS VOOR ONS OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN VOOR HET OPSTELLEN VAN DE JAARREKENING

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van 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.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE OVER DE JAARREKENING

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is

van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE JAARREKENING

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE SOCIALE BALANS

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

ANDERE VERMELDINGEN

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Paul Eelen *
Vennoot

(*) Handelend in naam van een bv.

Unique sequential number of EY reports tracking database



BIJLAGEN BIJ DE JAARREKENING

Sinds enkele jaren worden de bijlagen bij de balans niet meer in dit verslag weergegeven.

Slechts weinig vennootschappen stellen ze immers nog in hun jaarbrochure voor, hoofdzakelijk wegens hun technische aard en beperkte meerwaarde voor de beoordeling van de situatie van de vennootschap en van de groep.

Uiteraard kan men een kopie verkrijgen van de jaarrekeningen en bijlagen die bij de Balanscentrale van de Nationale Bank van België gedeponeerd werden, door deze op de hoofdzetel van de vennootschap aan te vragen. Deze documenten kunnen natuurlijk ook worden geraadpleegd op de website van de Nationale Bank (www.nbb.be, Balanscentrale, Jaarrekeningen raadplegen: overzicht, Toepassing 'Jaarrekeningen online raadplegen').

WAARDERINGSREGELS

De waarderingsregels die door de Raad van Bestuur vastgelegd worden, zijn niet gewijzigd ten opzichte van het vorig boekjaar.

Compagnie Het Zoute

Maatschappelijke zetel

Prins Filiplaan 53

B-8300 Knokke-Heist

Tel. +32 50 62 11 11

cie@zoute.be

Layout: www.astrix.be

Dit rapport is online beschikbaar in
het Nederlands & Frans.

www.compagniezoute.be