



# JAARVERSLAG

## 2018



COMPAGNIE HET ZOUTE



**VERSLAG VAN DE  
RAAD VAN BESTUUR**  
aan de algemene  
vergadering op 24 april 2019

**BALANS EN  
RESULTATENREKENING**  
op 31 december 2018



## 01

### KERNCIJFERS & WOORD VOORAF

- 07 Woord van de Voorzitter
- 08 Kerncijfers
- 09 Samenstelling van de Raad van Bestuur en van de diverse Comités

## 02

### ACTIVITEITEN VAN DE GROEP

- 14 Vastgoedactiviteiten België
- 22 Vastgoedactiviteiten Frankrijk
- 28 Vastgoedactiviteiten Nederland
- 36 Patrimonium
- 37 De recreatieve activiteiten
- 39 Personeel

## 03

### STRUCTUUR VAN DE GROEP

- 42 Governance
- 43 Strategie
- 43 Risicobeheer
- 43 Aandelen

## 04

### GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

- 46 Jaarverslag van de Raad van Bestuur
- 47 Structuur van de groep
- 48 Commentaar bij bepaalde posten van de geconsolideerde jaarrekening
- 49 Diverse mededelingen
- 50 Geconsolideerde financiële informatie
- 53 Verslag van de Commissaris

## 05

### STATUTAIRE JAARREKENING

- 58 Jaarverslag van de Raad van Bestuur
- 58 Kerncijfers
- 59 Commentaar bij bepaalde posten van de jaarrekening
- 60 Bestemming van het resultaat van het boekjaar
- 60 Mandaten van de Raad van Bestuur
- 61 Diverse mededelingen
- 62 Financiële informatie
- 66 Verslag van de Commissaris
- 69 Bijlagen bij de jaarrekening
- 69 Waarderingsregels



RUBAN BLEU | Architect: Arcas

01

# KERNCIJFERS & WOORD VOORAF

## WOORD VAN DE VOORZITTER

Geachte mevrouw,  
Geachte heer,  
Geachte aandeelhouders,

Naar jaarlijkse traditie vindt u in dit 110<sup>e</sup> jaarverslag de meest recente informatie over de verschillende bedrijfsactiviteiten evenals de resultaten van het afgelopen jaar.

Ons team heeft opnieuw een mooi jaar achter de rug. Naast de succesvolle lancering van het nieuwe project 'De Branding' te Cadzand, blijft de verkoop in 'La Rive' te Knokke zeer goed gaan en dan hebben we nog niet gesproken over het project 'Lindbergh' in Harelbeke.

Belangrijker nog, zoals we u op 3 september op onze website hebben meegedeeld, heeft de Compagnie een groot project in het centrum van Kortrijk kunnen binnenhalen. Op de site van bijna 4 hectare zal een volledig nieuwe wijk ontwikkeld worden.

In dit verslag vindt u tevens meer info over andere grote projecten, zoals de 'Tolpaert' te Knokke, 'Front de Mer' te Harelbeke of 'Duinhof Noord' te Cadzand die de toekomst van het bedrijf veiligstellen.

De Raad van Bestuur blijft nauwlettend de vastgoedmarkt en de rente volgen teneinde alert te zijn voor marktschommelingen zoals op de Nederlandse markt waar banken op de rem gaan staan om vastgoed te financieren.

2018 was ook een belangrijk jaar voor de golf. De inspanningen van onze directeur beginnen vruchten af te werpen. De Raad van Bestuur van onze nieuwe dochteronderneming werkt aan een ambitieus renovatieprogramma van het clubhuis dat de RZGC in staat moet stellen terug te keren naar de Belgische top 3 en de top 10 in Europa.

Het projectontwikkelingsteam werd versterkt waardoor we met vertrouwen en enthousiasme naar de toekomst kunnen kijken.

Ik ben er van overtuigd dat we u in 2019 verschillende nieuwe vastgoedprojecten kunnen aankondigen.

Ten slotte was 2018 wat de cijfers betreft een ongebruikelijk jaar, aangezien we een indrukwekkende stijging van onze omzet kenden, terwijl onze resultaten vrij stabiel bleven. Zoals al lang geleden aangekondigd, zullen zowel de omzet als de winst in de toekomst onderhevig zijn aan aanzienlijke opwaartse en neerwaartse schommelingen, aangezien onze activiteit als ontwikkelaar steeds meer voorrang krijgt op de oorspronkelijke activiteit als verkavelaar.

Onze boekhoudmethoden versterken deze effecten nog verder, omdat we alleen rekening houden met de verkoopcijfers van gebouwen wanneer deze daadwerkelijk worden opgeleverd.

Ondanks een pay-out ratio van bijna 90% heeft de Raad van Bestuur, met vol vertrouwen in de toekomst en de kwaliteit van de lopende projecten, besloten het dividend ongewijzigd te laten (157,14€ bruto, 110€ netto).

Aangezien dit dividendbeleid niet noodzakelijkerwijs duurzaam is voor de lange termijn ontwikkeling van de onderneming, heeft de Raad van Bestuur besloten om in de loop van het jaar deze dividendpolitiek te onderzoeken en eventueel aan te passen aan onze activiteiten.

Aarzelt u niet om vragen te stellen aan uw bestuurders tijdens onze volgende vergadering, waar ik hoop elkaar terug te zien of met u kennis te kunnen maken.



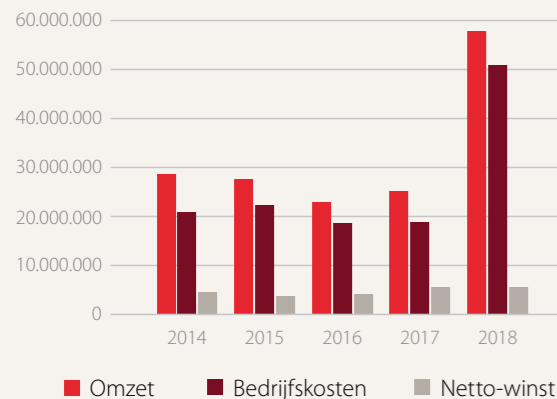
**Bernard Jolly**  
Voorzitter van de Raad van Bestuur  
(vertegenwoordiger van Cheniclem Private Equity NV)

# KERNCIJFERS

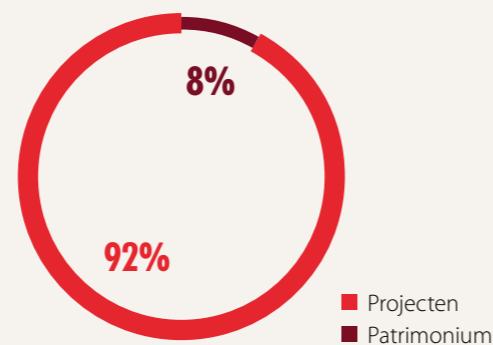
## COMPAGNIE HET ZOUTE GECONSOLIDEERD

IN EUR	2014	2015	2016	2017	2018
Omzet	28.700.868	27.645.423	22.888.865	25.150.416	57.875.254
Bedrijfskosten	20.878.259	22.358.612	18.730.215	18.839.403	50.885.134
Bedrijfswinst	7.971.017	5.412.498	6.287.180	10.088.035	9.578.981
Bedrijfswinst / Omzet	27,77%	19,72%	27,47%	40,11%	16,55%
Belastingen	3.237.222	1.264.406	1.714.155	4.003.468	3.586.083
Winst na belastingen	4.497.086	3.843.435	4.109.751	5.619.751	5.547.672
Belastingen / Winst voor belastingen	41,81%	24,74%	29,47%	41,68%	39,26%
Eigen middelen	68.964.457	68.418.807	68.128.413	68.733.878	69.377.264
<b>TOTAAL VAN DE BALANS</b>	<b>92.649.823</b>	<b>98.853.143</b>	<b>94.031.293</b>	<b>103.387.924</b>	<b>120.596.545</b>
Solvabiliteit	74,44%	69,21%	72,45%	66,48%	57,53%

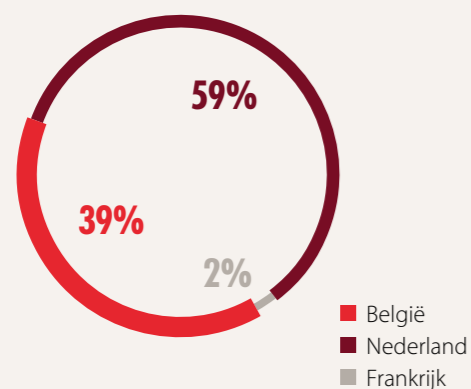
Resultaten over 5 jaar



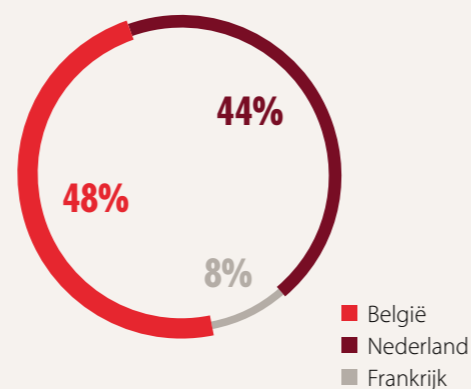
Uitsplitsing omzet per activiteit 2018



Geografische uitsplitsing omzet 2018



Geografische uitsplitsing voorraden 2018



## SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN VAN DE DIVERSE 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				24/4/2019
Mijnheer Marcus Van Heddeghem (Vertegenwoordigend MarcVH-Consult bvba)	B*		B*	V	B*	24/4/2019
Graaf Alexandre Lippens	B					29/4/2020
Mijnheer Pierre Lebbe	B			B	B	28/4/2021
Mijnheer Alain Devos (Vertegenwoordigend Alain Devos bvba)	B*		B*	B*	B*	29/4/2020
Mevrouw Marie-Thérèse Dhaenens Weyn (Vertegenwoordigend DW Consult bvba)	B*	B*	B*	B*		24/4/2019
Mijnheer Didier t'Serstevens (Vertegenwoordigend Hudico nv)	B		B			29/4/2020
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
Mijnheer Philippe De Meestere (Vertegenwoordigend DM Projects bvba)	G	G	G	AD	G	
Mevrouw Catherine Corthals	G	G		DFA	G	
Mijnheer Joris Vrielynck (Vertegenwoordigend JVCOn bvba)	G	G		DP		
Graaf Maurice Lippens	EV					

### LEGENDE

<b>V</b>	Voorzitter
<b>PH</b>	Erevoorzitter
<b>B</b>	Bestuurder
<b>B*</b>	Onafhankelijk Bestuurder
<b>AD</b>	Algemeen Directeur
<b>DP</b>	Directeur Projectontwikkeling
<b>DFA</b>	Directeur Financiën en Administratie
<b>G</b>	Genodigde

### COMMISSARIS

De heer Paul Eelen (Vertegenwoordigend Ernst & Young Bedrijfsrevisoren C.V.B.A., De Kleetlaan 2, 1831 Diegem)

### MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Prins Filiplaan 53  
B-8300 Knokke-Heist

Tel. +32.50.62.11.11  
Fax. +32.50.60.04.73  
cie@zoute.be

[www.compagniezoute.eu](http://www.compagniezoute.eu)  
RPR Brugge 0405.190.378





02

## ACTIVITEITEN VAN DE GROEP



# VASTGOED- ACTIVITEITEN

## BELGIË

### KNOKKE

La Rive (La Reserve II)  
Zevenkote  
Tolpaert (Keuvelwijk)  
Camille Lemonnierlaan

Elizabethlaan 160, 8300 Knokke-Heist  
Zevenkote 6, 8300 Knokke-Heist  
Kragendijk, 8300 Knokke-Heist  
Camille Lemonnierlaan, 8300 Knokke-Heist

### BLANKENBERGE

Royal Gardens  
The Pavilion (Royal Gardens gebouw C)

Maurice Devriendtlaan 71-79, 8370 Blankenberge  
Maurice Devriendtlaan 53, 8370 Blankenberge

### KORTRIJK

Loofstraat

Loofstraat 43, 8500 Kortrijk

## FRANKRIJK

### HARDELOT

Front De Mer  
Ruban Bleu  
La Becque  
Les Sternes  
Oscar Wilde  
Lindbergh

Avenue Joseph Lesur, 62152 Hardeot  
Avenue Winston Churchill, 62152 Hardeot  
Boulevard d'Argyll, 62152 Hardeot  
Allée Des Sternes, 62152 Hardeot  
Rue Des Anglais, 62152 Hardeot  
Rue Des Anglais, 62152 Hardeot

## NEDERLAND

### CADZAND

Strandresidentie  
De Branding  
Duinhof Noord  
Duinplein West

Boulevard De Wielingen 47, 4506 JK Cadzand  
Boulevard De Wielingen 54, 4506 JL Cadzand  
Boulevard De Wielingen 4, 4506 JK Cadzand  
Boulevard De Wielingen 45, 4506 JK Cadzand  
& Leeuwerikenlaan 1, 4506 JW Cadzand  
Mariastraat 35, 4506 AC Cadzand  
Ringdijk Noord, Cadzand  
Boulevard de Wielingen 7B, 4506 JH Cadzand

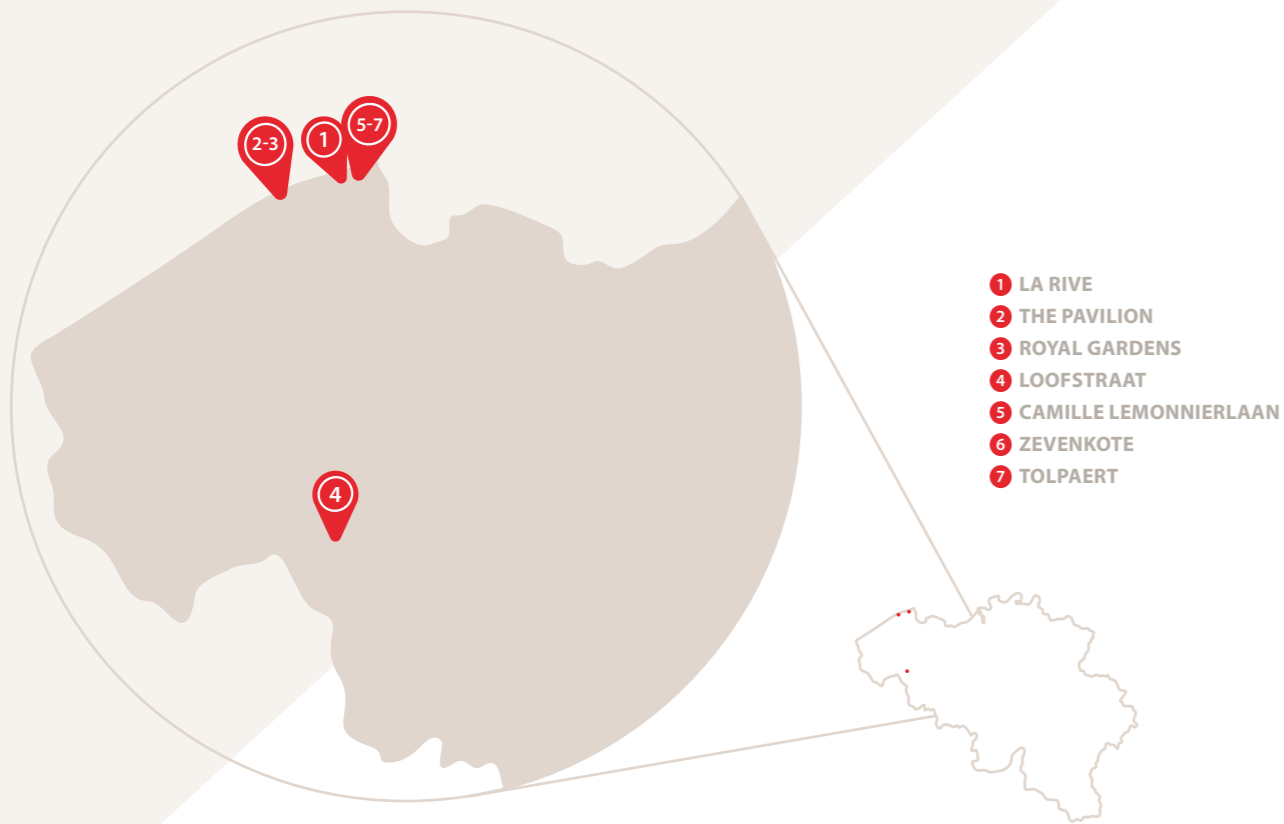
Mariastraat  
Ringdijk Noord  
Duinhof Holidays

### KAMPERLAND

De Groote Duynen

Jacobadijk, 4493 MZ Kamperland





## DE MARKTSITUATIE

Globaal genomen was 2018 een goed jaar voor de vastgoedsector. Zowel de prijzen van huizen als appartementen stegen, mede door de aanhoudende lage rente, met meer dan 3% en ook het aantal transacties lag fors hoger dan in 2017.

In de markt van de 2<sup>de</sup> verblijven bevestigt Knokke zijn bijzondere status. Waar verschillende andere kustgemeenten aankijken tegen een overaanbod van nieuwbouwappartementen met risico op een prijzenslag blijft Knokke nog steeds een zéér stabiele markt waarbij nieuwbouw in het hogere segment vlot van de hand gaat. De trend naar meer comfort en doordachte toparchitectuur zet zich duidelijk verder.

Meer algemeen kan men vaststellen dat de sector van de vastgoedontwikkeling in trek is. Steeds meer aannemersbedrijven en startende ontwikkelaars bevolken de markt met een stijgende concurrentie tot gevolg. Voor de grote ontwikkelbare sites wordt ook steeds meer een professionele biedingsprocedure opgezet met als doel de biedprijs op te voeren. Om het project binnen te halen dient men telkens een ‘winners bonus’ te betalen of anders vertaald meer risico te nemen.

**88**  
LUXE  
APPARTEMENTEN

**63**  
VERKOCHT

## LA RIVE (LA RESERVE II)

In het najaar van 2017 is de Compagnie gestart met de bouw van dit exclusief project dat de rechtervleugel vormt van het bestaande gebouw La Reserve. De vlotte verkoop van deze luxe appartementen in 2017 heeft zich in 2018 verder gezet. Op 24 maanden werden reeds 63 van de 88 appartementen verkocht. De bouwwerken verlopen vlot en naar verwachting zal het gebouw, ruimschoots binnen de planning, in het voorjaar van 2020 opgeleverd kunnen worden.

**LOCATIE:**  
Knokke, België  
**ARCHITECT:**  
EL Architects

[www.lariveknokke.eu](http://www.lariveknokke.eu)



## ROYAL GARDENS GEBOUWEN A EN B

Het project Royal Gardens te Blankenberge bestaat uit twee gebouwen van in totaal 93 appartementen en is op één duplex na uitverkocht.

**LOCATIE:**

Blankenberge, België

**ARCHITECT:**

Ontwerp: Architectuurburo AR-CO B.V.B.A

Uitvoerder: Architect Dirk Steyaert

[www.royalgardens.eu](http://www.royalgardens.eu)



## THE PAVILION (ROYAL GARDENS GEBOUW C)

**LOCATIE:**

Blankenberge, België

**ARCHITECT:**

Architectuurburo AR-CO B.V.B.A

[www.thepavilion.be](http://www.thepavilion.be)

Deze residentie is gebouwd in dezelfde stijl en gelegen naast de 2 residenties van Royal Gardens. Er zijn op vandaag 5 van de 38 appartementen verkocht. De bouwwerken zijn gestart eind september 2018 en de oplevering wordt verwacht in 2020.

**38**

APPARTEMENTEN

**5**

VERKOCHT

**2**

GEBOUWEN

**93**

APPARTEMENTEN

**1**

TE KOOP





**1938**

Opening AZ Groeninge

**1944**

Bombardement tijdens de oorlog



**1947**

Wederopbouw



**1960**

Gevelwijzigingen



**1960**

Bijgebouwd

**2018**

Compagnie Het Zoute verwerft de site

## LOOFSTRAAT

In september 2018 verwierf de Compagnie de voormalige ziekenhuissite van AZ Groeninge in de Loofstraat te Kortrijk. Het terrein van ongeveer 36.000 m<sup>2</sup> is gelegen in een residentiële buurt in het centrum van Kortrijk en op 500 meter van het station. Compagnie Het Zoute werkt momenteel, samen met de stad, aan de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkeling van de site rond de beschermde parktuin. Dit gemengde project zal hoofdzakelijk bestaan uit woonruimte en aangevuld worden met kantoorruimte en retail. De ontwikkeling van dit grootschalig project zal gefaseerd verlopen over middellange tot lange termijn.

**LOCATIE:**  
Kortrijk, België

# 36.000 m<sup>2</sup>

OPPERVLAKTE TERREIN



**1**  
MEERGEZINSVILLA

**4**  
APPARTEMENTEN

## CAMILLE LEMONNIERLAAN

In 2018 heeft de Compagnie in partnership een aankoopoptie verkregen op een terrein langs de Camille Lemonnierlaan. Op deze unieke locatie, in het hartje Zoute en op 200 m van de zeedijk, zal een meergezinsvilla met 4 grote exclusieve appartementen verrijzen. De bouwaanvraag werd ingediend en wordt verwacht in het 2<sup>de</sup> kwartaal van 2019.

**LOCATIE:**  
Knokke, België  
**ARCHITECT:**  
EL Architects

## ZEVENKOTE

**LOCATIE:**  
Knokke, België  
**ARCHITECT:**  
LDB Architecten B.V.B.A

De voormalige school in de Oosthoek van Knokke werd in 2017 door de Compagnie gekocht. Dit project wordt gerealiseerd in samenwerking met twee lokale partners. Er is een verkavelingsvergunning verkregen voor 4 bouwloten, hiervan zijn er reeds 3 verkocht. Voor het laatste lot is een bouwaanvraag voor de bouw van een villa in opmaak. De schaarste aan goed-gelegen villagronden in Knokke is een reden om dit soort van ontwikkelingen in de toekomst verder te onderzoeken.

**4**  
**BOUWLOTEN**

---

**1**  
**TE KOOP**



## TOLPAERT (KEUVELWIJK)

Dit gebied van circa 21 ha is inmiddels opgenomen binnen het kleinstedelijke gebied van Knokke met de intentie er op termijn een gemengde woon-wijk te realiseren met circa 450 tot 600 woningen. Momenteel wordt gewerkt aan de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ganse site. Betrachting is dat dit plan tegen eind 2020 goedgekeurd zal worden en de eerste 150 units in 2021 kunnen gecommmercialiseerd worden.

Dit aanzienlijke project zal gefaseerd verlopen over middellange tot lange termijn en naargelang de extra woning-behoefte.

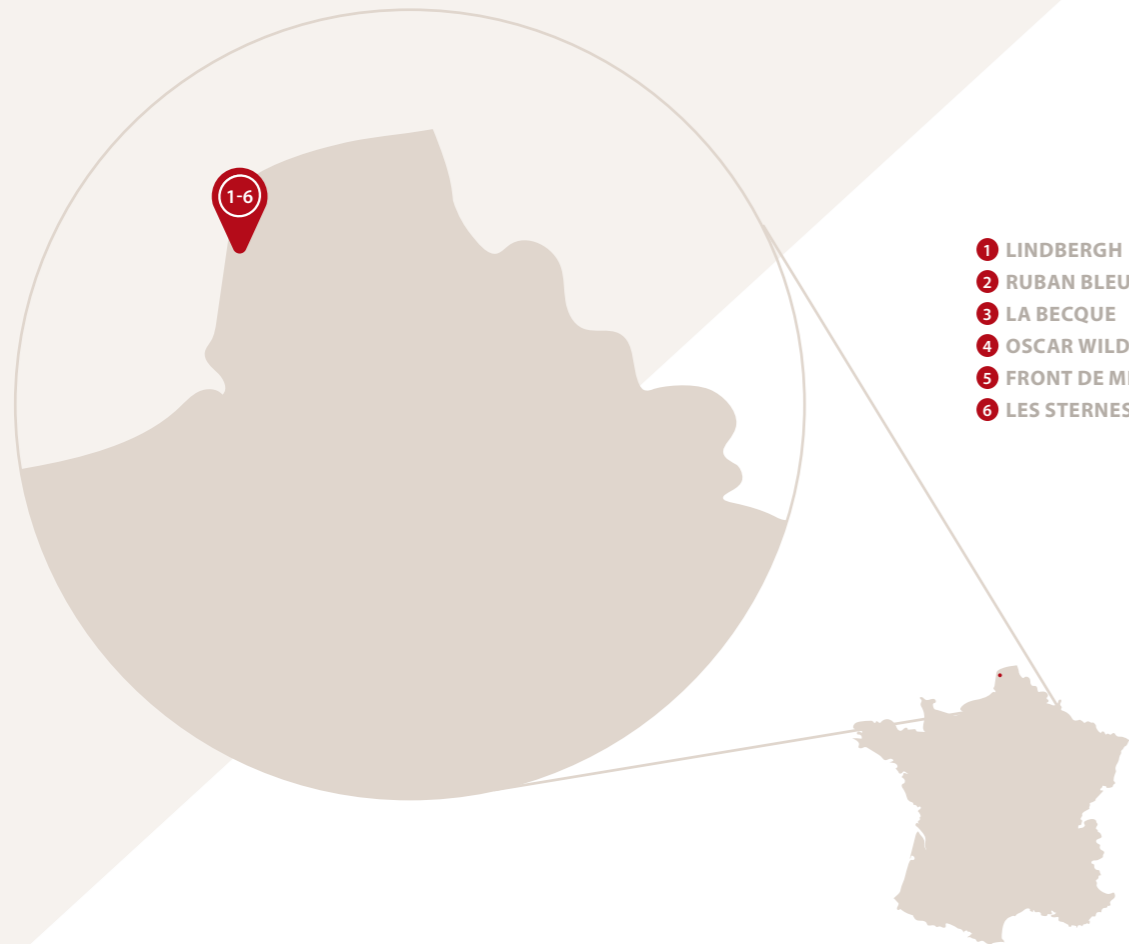
**LOCATIE:**  
Knokke, België

## DIVERSE PROJECTEN

In 2018 werden een 20 tal nieuwe dossiers gedetailleerd bestudeerd door het management. Een 10-tal hiervan werden uitvoerig besproken op de diverse Advisory Boards. In 4 dossiers werd er een bod gedaan waarvan er uiteindelijk 2 positief werden afgerond met een acquisitie. Een 2-tal dossiers in Knokke zijn nog steeds in onderhandeling.

De afdeling projectontwikkeling werd ook versterkt met een architect-stedenbouwkundige die vooral ondersteuning moet geven bij de acquisitie van nieuwe projecten. De Compagnie heeft de ambitie om in 2019 zowel in Knokke als in andere centrumsteden nieuwe vastgoed-projecten te verwerven, ontwikkelen en realiseren.





- 1 LINDBERGH
- 2 RUBAN BLEU
- 3 LA BECQUE
- 4 OSCAR WILDE
- 5 FRONT DE MER
- 6 LES STERNES



## DE MARKTSITUATIE

De vlotte verkoop in de residentie Lindbergh en het getoonde enthousiasme voor het project Ruban Bleu geven aan dat de markt in Hardelot terug aantrekt. De Compagnie is de actiefste ontwikkelaar te Hardelot die met diverse nieuwbouwprojecten op de markt komt. De kennis dat het bekomen van uitvoerbare vergunningen soms verschillende jaren kan duren heeft het management er toe aangezet om de nog beschikbare gronden sneller te gaan activeren zodat er voor de komende jaren een continu en gediversifieerd aanbod is.

**WWW.HARDELOT.FR**

## LINDBERGH (SHAKESPEARE II)

**LOCATIE:**  
Hardelot, Frankrijk  
**ARCHITECT:**  
Arcas

[www.lindbergh-hardelot.eu](http://www.lindbergh-hardelot.eu)

De residentie Lindbergh is opgetrokken in dezelfde Anglo-Normandische stijl als het naastliggend gebouw Shakespeare I. Bijna alle 23 appartementen zijn verkocht, er zijn nog slechts 2 appartementen en 2 commerciële ruimtes te koop. De verwachting is dat de appartementen in 2019 allemaal verkocht zullen zijn. Voor de commerciële ruimtes is er weinig interesse en er wordt bestudeerd om deze eventueel nog te herbestemmen naar een woonentiteit. De werkzaamheden zijn gestart in 2018 en de oplevering van het gebouw is voorzien in juni 2019.

**23**

APPARTEMENTEN

**2**

TE KOOP

**2**

COMMERCIELE  
RUIMTES TE KOOP



Er werd geopteerd voor een moderne architectuur met grote raampartijen en strakke vormgeving.



**20**  
APPARTEMENTEN

**4**  
GERESERVEERD

## RUBAN BLEU

Voor dit project, uniek gelegen in de duinen en op wandelafstand van het strand, werd geopteerd voor een moderne architectuur met grote raampartijen en strakke vormgeving. De verkoop is eind oktober 2018 (in het laagseizoen) van start gegaan en op vandaag zijn er reeds 4 van de 20 appartementen gereserveerd. Daar CIH (Compagnie Immobilière d'Hardelot) pas in 2018 de grond heeft aangekocht zijn deze reservaties nog niet omgezet in koopovereenkomsten. Kandidaat-kopers zijn enthousiast omtrent de moderne architectuur en de verwachting is dat deze residentie ook vlot zal verkopen.

De aanbesteding voor de uitvoering is lopende en de betrachting is de bouw aan te vatten na de zomer van 2019.

**LOCATIE:**  
Hardelot, Frankrijk  
**ARCHITECT:**  
Arcas

[www.rubanbleu.eu](http://www.rubanbleu.eu)

## LA BECQUE

CIH heeft in 2017 de verkavelingsvergunning ontvangen voor 10 loten aan de noordzijde van Hardelot. Hiertegen loopt evenwel een beroepsprocedure. Een uitspraak in eerste aanleg zal in de loop van 2019 vallen.

**10**  
LOTEN

**LOCATIE:**  
Hardelot, Frankrijk



## FRONT DE MER

De plannen voor de bouw van dit ambitieus project bestaande uit 4 gebouwen gelegen op de duinen ten zuiden van Hardelot zijn klaar om ingediend te worden. Het betreft een programma van circa 8.000 m<sup>2</sup> of 110 appartementen met zee- en/of duinzicht. Dit project zal waarschijnlijk het laatste grote project zijn langs de kustlijn van Hardelot. De gemeente is het project genegen en verleent haar volle medewerking. Men mag zich evenwel aan bezwaren verwachten die de ontwikkeling van het project kunnen vertragen.

**4** | **110**  
GEBOUWEN | UNITS

**LOCATIE:**  
Hardelot, Frankrijk  
**ARCHITECT:**  
Arcas

## OSCAR WILDE

Dit project is gelegen in het verlengde van de residentie Lindbergh en Shakespeare I en zal 28 wooneenheden omvatten. De bouwaanvraag voor deze residentie in Anglo-Normandische stijl zal in het voorjaar van 2019 ingediend worden. Gezien de centrale ligging rond andere projecten wordt er weinig weerstand verwacht tegen de bouwvergunning.



**LOCATIE:**  
Hardelot, Frankrijk  
**ARCHITECT:**  
Arcas

**28**

WOONEENHEDEN

## LES STERNES

In 2018 is de bouwvergunning verkregen voor 10 gekoppelde vakantie-woningen in het centrum van Hardelot. Er werd beroep aangetekend tegen de bouwvergunning. Ook hier wordt een uitspraak verwacht in de loop van 2019.

**LOCATIE:**  
Hardelot, Frankrijk

**10**  
VAKANTIE-  
WONINGEN



- 1 STRANDRESIDENTIE
- 2 DE BRANDING
- 3 DUINPLEIN WEST
- 4 DUINHOF NOORD
- 5 RINGDIJK NOORD
- 6 MARIASTRAAT
- 7 DUINHOF HOLIDAYS
- 8 DE GROOTE DUYNEN

## MARKTSITUATIE

De vlotte verkopen van de reeds gerealiseerde projecten in Cadzand bevestigen de aantrekkingskracht van deze kleine en charmante badplaats. In 10 jaar tijd zijn de verkoopprijzen sterk gestegen. Compagnie Het Zoute was destijds één van de eerste promotoren in deze badplaats en dat heeft haar geen windeieren gelegd. Inmiddels zijn er diverse andere promotoren actief.

Het project De Groote Duynen aan het Veerse meer te Kamperland heeft duidelijk veel succes gehad en lokt vooral investeerders uit Duitsland en Nederland. Gezien het succes zoekt het management verder naar dergelijke projecten, al dient enige voorzichtigheid aan de dag te worden gelegd nu de Nederlandse banken minder vastgoed wensen te financieren.

# 62

APPARTEMENTEN

UITVERKOCHT

## STRANDRESIDENTIE

Dit succesvol project op de duinen van Cadzand-Bad, gebouwd tegen het bestaande Strandhotel is, op een aantal ondergrondse staanplaatsen na, volledig uitverkocht en inmiddels ook opgeleverd. Dit complex, bestaande uit het hotel met het restaurant Pure C en de door ons gebouwde appartementen, is 'het' symbool geworden van de revival van Cadzand.

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland  
**ARCHITECT:**  
Arcas





## DE BRANDING

Weldra wordt gestart met de bouw van dit prestigieus project, gelegen naast de Strandresidentie. Alle 46 appartementen zijn stuk voor stuk hoogwaardig afgewerkt en worden uitsluitend verwarmd met duurzame warmtepompen.

De meeste appartementen hebben zicht op de zee, de nieuwe jachthaven en de duinen. Sedert de start van de verkoop in mei 2018 zijn reeds 27 appartementen verkocht. Deze residentie is het laatste project gelegen op de duin met frontaal zeezicht en de verwachting is dat het volledig zal uitverkocht zijn voor het einde van de werken.

**LOCATIE:**

Cadzand, Nederland

**ARCHITECT:**

Arcas

[www.debrandingcadzand.eu](http://www.debrandingcadzand.eu)





## DUINHOF NOORD

Recentelijk heeft Compagnie Het Zoute samen met haar partner de laatste 2 gronden gekocht op het Duinhof plein nadat het reeds een aantal jaar geleden 3 percelen grond had verworven. Hierdoor heeft het nu 5 aaneensluitende gronden waarop het een project heeft geconcipeerd bestaande uit 45 appartementen en 1.600m<sup>2</sup> commerciële ruimte. Het ontwerp heeft inmiddels de goedkeuring verkregen van de kwaliteitskamer van de gemeente Sluis en de herbestemmingsprocedure werd eind 2018 ingezet. Deze residentie zal aansluitend op het project 'De Branding' gecommercialiseerd worden.

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland  
**ARCHITECT:**  
Arcas

**45**  
APPARTEMENTEN

## DUINPLEIN WEST

Op dit plein, gelegen in het centrum van Cadzand, heeft Compagnie Het Zoute twee panden aangekocht, met de intentie er een 39-tal appartementen en een aantal winkelruimtes op het gelijkvloers te bouwen. Er lopen diverse gesprekken met de gemeente omtrent de invulling van het programma. In de loop van 2019 zullen de plannen verder uitgewerkt worden.

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland

**39**  
APPARTEMENTEN

## 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. Dit terrein kan vandaag enkel gebruikt worden als overdruk parking bij sporadische evenementen.

Gesprekken zijn echter lopende met de gemeente om dit terrein te herbestemmen naar meer waardevolle functies met een mix van verblijfsrecreatie, retail en sportinfrastructuur.

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland



## MARIASTRAAT

In Cadzand dorp is Compagnie Het Zoute samen met een partner eigenaar van een aantal percelen grond met een totale grootte van 4ha46. Er is een voorakkoord met de gemeente voor de aanleg van een verkaveling bestaande uit 8 villa-loten. De bestemmingswijzigingsprocedure is lopende en zal in de loop van 2019 worden afgerond. Het overige gedeelte van deze terreinen zal mogelijks op langere termijn ook verder ontwikkeld kunnen worden.

**LOCATIE:**  
Cadzand, Nederland

**8**  
LOTEN

## DE GROOTE DUYNEN

Dit project van 107 vrijstaande gelijkvloerse woningen gelegen in een duinlandschap en omringd door waterpartijen, is nagenoeg uitverkocht. Op vandaag is er nog slechts 1 woning te koop. Circa 75% van de woningen zijn inmiddels opgeleverd en de laatste 25% zijn in aanbouw.

De verkoop van deze woningen ging uitermate snel en ook de verhuur en het beheer dat werd toegekend aan een lokale speler verlopen vlot. De ontwikkeling van dit vakantiepark heeft de Compagnie de nodige expertise gegeven om meer van dergelijke projecten te ontwikkelen.

**LOCATIE:**

Kamperland, Nederland

**ARCHITECT:**

Bedaux De Brouwer Architecten

[www.grootedyunen.eu](http://www.grootedyunen.eu)

# 107

WONINGEN

# 1

TE KOOP



## DUINHOF HOLIDAYS

Deze maatschappij waarin Compagnie Het Zoute voor 37,5% participeert, staat in voor de verhuur van de appartementen uit de diverse projecten.

De balanscijfers stijgen jaar op jaar, de omzet voor 2018 bedraagt 657 K EUR.

**LOCATIE:**

Cadzand, Nederland

**ARCHITECT:**

Arcas

[www.duinhofholidays.nl](http://www.duinhofholidays.nl)

# PATRIMONIUM



## DE FERMETTES

In 2018 heeft de Compagnie 1 ferme evenals enkele omliggende landbouwgronden verkocht. De geleidelijke verkoop van het patrimonium maakt deel uit van de in 2016 herziene strategie waarin bepaald werd om het patrimonium niet verder uit te breiden maar zich te focussen op de ontwikkeling van vastgoedprojecten op basis van de marktopportunities en hun rentabiliteit. De resterende 17 fermettes zijn verhuurd.

## LANDBOUWUITBATING

Compagnie Het Zoute had over kalenderjaar 2018 voor 60 hectare landbouwgronden in eigen exploitatie. Daarnaast heeft de onderneming nog ca. 138 hectare aan landbouwgronden in pacht gegeven aan diverse landbouwers. Een groot deel van deze gronden maken deel uit van een beschermd gebied.

# DE RECREATIEVE ACTIVITEITEN



## ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

Ook dit jaar hebben er tijdens de maanden juli en augustus een aantal voorname toernooien plaatsgevonden op de Royal Zoute Tennis Club, zoals het 10.000 dollar toernooi "Rising Stars", de "Knokke Zoute Ladies Open" en het rolstoeltennistoernooi, de "Knokke Zoute Junior Roller Open".

De uitbating evenals het algemeen onderhoud van de terreinen van de Royal Zoute Tennis Club worden uitbesteed aan Edition Ventures en de uitbating van de 'Knokke out' is in handen van People first.

In 2019 zullen een aantal tennisterreinen vernieuwd worden.

Compagnie Het Zoute werkt met alle stakeholders verder aan een nieuw masterplan voor deze site zodat binnen een aantal jaren een nieuw project geconcretiseerd kan worden met een gediversifieerd aanbod van verschillende sport- en verblijfsvormen.



## ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

De uitgevoerde investeringen op het terrein gedurende de winter 2017-2018 hebben duidelijk hun vruchten afgeworpen.

De Royal Zoute Golf Club mag inderdaad terugblikken op een jaar 2018 waar het terrein alsmat verbeterde en langzaam zijn oude glorie terug vond. Dit is niet alleen te horen uit monde van onze leden maar vertaalt zich ook in de bezoekersaantallen die vooral in de 2<sup>de</sup> helft van het jaar weer op het peil van vorige jaren zijn.

Teneinde het niveau van de Club op te waarderen werden in 2018 nog belangrijke investeringen gedaan, namelijk:

- > totale renovatie van het starterslokaal
- > start van de bouw van 2 leslokalen voor onze golfprofessionals
- > aanleg en verbetering van diverse afslagplaatsen op het terrein
- > verbetering van de paden op het terrein teneinde de buggy's beter te kanaliseren en zodoende de zones rond onze greens beter te beschermen

Tevens werd er gestart met de 1<sup>ste</sup> fase van de renovatie van de site van het Clubhuis, zijnde de daken en de gevels van de gebouwen.

De Raad van Bestuur van onze nieuwe dochteronderneming bestudeert een grondige renovatie van het Clubhuis, hotel, keuken, Pro Shop en kleedkamers. Gezien hun belang, kunnen deze werkzaamheden niet voor de winter van 2020-2021 van start gaan.

[www.rzgc.eu](http://www.rzgc.eu)



## MINI & APPROACH GOLF

In 2018 werd de uitbating van deze unieke mini- en approach golf met succes verder gezet. De huidige huurder zal deze site de komende jaren verder uitbaten.

## PERSONEEL

In 2018 werd een nieuwe Directeur Financiën & Administratie aangeworven en werd de projectafdeling uitgebreid met een Senior developer en een stedenbouwkundig ingenieur architect.

De Raad van Bestuur houdt eraan alle medewerkers van de groep van harte te bedanken en wenst de nieuwe medewerkers van harte succes toe. De behaalde resultaten in de diverse activiteiten zijn mede de vrucht van hun blijvende inzet en motivatie.





HARDELOT

03

## STRUCTUUR VAN DE GROEP

# STRUCTUUR VAN DE GROEP

**Meer dan 100 jaar in Knokke.**  
De onderneming heeft een rijke en verrassende geschiedenis.



## GOVERNANCE

De Advisory Board kwam in 2018 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 2018 vier keer bijeengekomen.

In 2018 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 drie 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.

## STRATEGIE

De Compagnie Het Zoute wil zijn ambitie en strategie verder zetten als kwalitatieve vastgoedontwikkelaar. De zoektocht naar nieuwe hoogwaardige projecten in de Benelux- en langsheen de Opaalkust op de Franse markt gaat onverminderd voort.

Het management is momenteel het team aan het versterken om haar organische groei te versnellen en een beroep te doen op externe financiering. Een diversificatie in andere sectoren (retail, rusthuizen, studentenkoten, ...) kan worden overwogen, op voorwaarde dat dit zal gebeuren in samenwerking met gespecialiseerde partners.

De uitbating van de Royal Zoute Golf Club is de tweede corebusiness van de Compagnie. Vorig jaar werd de golfclub in een aparte businessunit geplaatst en zal de renovatie van de infrastructuur gebeuren in versneld tempo. Op deze manier zal de club weer één van de mooiste golfclubs van België worden.

Naast de Golf club analyseert Compagnie Het Zoute de herontwikkelingsmogelijkheden van de tennis en is zij hiervoor in overleg met alle stakeholders.

Tot slot zal de Compagnie het patrimonium blijven beheren als een goede huisvader. Voor de fermettes wordt de eventuele verkoop beslist op basis van de marktopportunities en hun rentabiliteit. De landbouwgronden, indien mogelijk rechtstreeks beheerd, blijven een grondreserve uitmaken die zal benut worden ten voordele van de vastgoedprojecten.

## 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.





DE BRANDING | Architect: Arcas

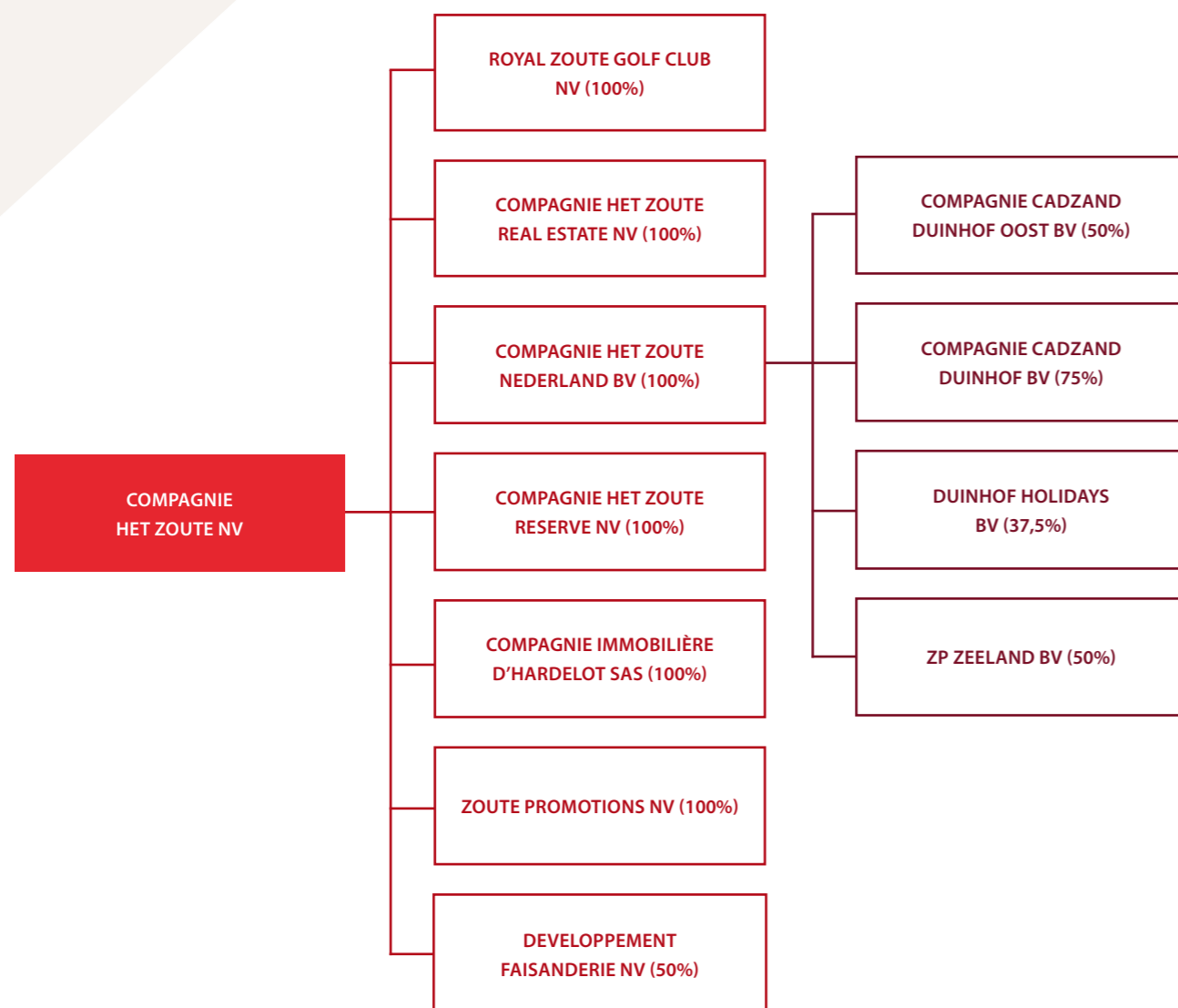
# 04

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING



# JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In toepassing van artikel 119 van het Wetboek van Vennootschappen, vindt u hieronder het verslag van de Raad van Bestuur en de jaarrekening op 31 december 2018.



# 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.

■ **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 OOST BV**  
(KVK BRABANT 17271304)

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

■ **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.

■ **COMPAGNIE CADZAND DUINHOF BV**  
(KVK BRABANT 17254278)

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

■ **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.

■ **COMPAGNIE HET ZOUTE RESERVE NV**  
(BE 0446.241.174)

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

■ **ZP ZEELAND BV**  
(KVK ZUID-WEST NEDERLAND 20160492)

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

■ **COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELLOT SAS**  
(SIRET NR. 43379130800029)

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

■ **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.

■ **DEVELOPPEMENT FAISANDERIE NV**  
(BE 0843.318.889)

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

# COMMENTAAR BIJ BEPAALDE POSTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Het balanstotaal van de geconsolideerde jaarrekening is met 17,2 miljoen EUR toegenomen.

## ACTIEF

De vaste activa kennen een daling met 0,5 miljoen EUR. De daling is te verklaren door de verkoop van een ferme en gronden. De voorraad onroerende goederen bestemd voor verkoop, in totaal 73,9 miljoen EUR, is met 1,8 miljoen EUR afgenomen ten opzichte van 31 december 2017. De voorraden zijn samengesteld uit diverse projecten gelegen zowel in België, Nederland als Frankrijk. Ze vertegenwoordigen ongeveer 62 % van de actiefbestanddelen van de groep.

De vorderingen op korte termijn stijgen ten opzichte van vorig boekjaar met 0,8 miljoen EUR door een vordering op de Nederlandse btw administratie (ingevolge

de interne verkoop van de grond van De Branding). De liquide middelen op 31/12/2018 bedragen 28,3 miljoen euro (+17,4 miljoen EUR).

## PASSIEF

Het eigen vermogen van de groep (69,4 miljoen EUR) neemt met 0,7 miljoen EUR toe ten opzichte van eind 2017. De schulden van de groep kennen een toename van 16,5 miljoen EUR tot 50,6 miljoen EUR. De schulden op lange termijn stijgen met 1,2 miljoen EUR door de opname van een investeringskrediet van 2 miljoen EUR. De korte termijn schulden stijgen in totaal met 15,8 miljoen EUR. De schulden op meer

dan één jaar die binnen het jaar vervallen dalen met 7,4 miljoen EUR. De financiële schulden stijgen met 13,3 miljoen EUR ingevolge de opname van straight loans voor 15 miljoen EUR. De ontvangen voorschotten van klanten op projecten in aanbouw nemen toe met 5,3 miljoen EUR tot in totaal 20,7 miljoen EUR (cfr. infra aangaande completed contract methode).

De belastingschulden nemen toe met 3,6 miljoen EUR. De leveranciersschulden stijgen met 1 miljoen EUR. De sociale schulden vertonen kleinere schommelingen.



HARDELOT

## RESULTATEN- REKENING

De geconsolideerde omzet nam in boekjaar 2018 toe tot 57,9 miljoen EUR (+32,7 miljoen EUR in vergelijking met 2017). 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 (29 eenheden, 20 in 2017), Royal Gardens (1 appartement; 4 in 2017), De Groote Duynen (33 woningen; 27 in 2017), Lindbergh (20 appartementen; 0 in 2017), The Pavilion (3 appartementen; 0 in 2017).

De niet-recurrente opbrengsten (2,5 miljoen EUR) ontstonden uit de verkoop van één ferme gelegen in het Jagerspad te Knokke en landbouwgronden gelegen te Knokke. In 2017 bedroegen de niet-recurrente opbrengsten 3,6 miljoen EUR, behaald uit het verkopen van drie fermes.

Het totaal van de bedrijfskosten (50,9 miljoen EUR) stijgt met 32,0 miljoen EUR in vergelijking met vorig jaar. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan kosten projecten (30,2 miljoen EUR); oplevering project Strandresidentie (19,7 miljoen EUR) en verkopen van gronden La Rive (8,6 miljoen EUR), Pavilion (0,3 miljoen EUR), Lindbergh (1 miljoen EUR) en verkopen van opgeleverde appartementen Royal Gardens (0,6 miljoen EUR). Daarnaast is er een stijging in de rubriek 'diensten en diversen' (+1 miljoen EUR) en in de rubriek 'waardevermindering op voorraden' (+0,6 miljoen EUR). De overige rubrieken ('personeelskosten', 'afschrijvingen' en 'andere bedrijfskosten') blijven op hetzelfde niveau als voorgaand boekjaar.



LA RIVE  
Knokke, België

De stijging in de rubriek 'diensten en diverse goederen' betreft de commissielonen op verkopen (+0,7 miljoen EUR) en de publiciteitskosten (+0,2 miljoen EUR).

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

Het bedrijfsresultaat is gedaald tot 9,6 miljoen EUR ten opzichte van 10,1 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 ten voordele van kopers. De groepswinst voor belastingen bedraagt 9,1 miljoen EUR (9,6 miljoen in 2017). De belastingdruk (39 % op resultaat voor belastingen) loopt op tot 3,6 miljoen EUR (4,0 miljoen EUR in 2017). De netto-winst van de groep bedraagt 5,5 miljoen EUR ten opzichte van 5,6 miljoen EUR vorig boekjaar.

## DIVERSE MEDEDELINGEN

In toepassing van artikel 119§1 van het Wetboek van Vennootschappen zijn er buiten de normale bedrijfsrisico's gekend in de sector (vb. milieurisico, vergunningsrisico, bouwkostrisico, commercieel risico,..) geen specifieke risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd.

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

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 Raad van Bestuur, 22 maart 2019

# GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE INFORMATIE

## GECONSOLIDEERDE BALANS EN GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING GROEP COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIVA (IN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>10.552.213</b>	<b>11.403.299</b>
Immateriële vaste activa	319.609	260.664
Positieve consolidatieverschillen	25.035	12.518
Materiële vaste activa	10.053.631	9.574.555
Terreinen en gebouwen	8.424.779	7.683.617
Installaties, machines en uitrusting	587.709	519.087
Meubilair en rollend materieel	705.049	584.748
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	336.094	787.103
Financiële vaste activa	153.938	205.562
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	106.188	157.812
Andere ondernemingen	47.750	47.750
Vorderingen op meer dan 1 jaar	0	1.350.000
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>92.835.711</b>	<b>109.193.246</b>
Voorraden en bestellingen in uitvoering	75.703.496	73.909.949
Handelsgoederen	4.138	0
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	75.699.358	73.909.949
Vorderingen op ten hoogste een jaar	6.189.831	6.968.912
Handelsvorderingen	1.293.873	711.724
Andere vorderingen	4.895.958	6.257.188
Liquide middelen	10.909.842	28.286.687
Overlopende rekeningen	32.542	27.699
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>103.387.924</b>	<b>120.596.545</b>

PASSIVA (IN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>68.733.878</b>	<b>69.377.264</b>
Kapitaal	410.000	410.000
Geplaatst kapitaal	410.000	410.000
Geconsolideerde reserves	68.165.703	68.809.089
Negatieve consolidatieverschillen	158.175	158.175
<b>BELANG VAN DERDEN</b>	<b>633.454</b>	<b>633.407</b>
<b>VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN</b>		
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		
Belastingen		
<b>SCHULDEN</b>	<b>34.020.592</b>	<b>50.585.874</b>
Schulden op meer dan een jaar	115.000	1.278.758
Schulden op ten hoogste een jaar	33.512.533	49.285.709
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	7.785.526	395.115
Financiële schulden	1.750.493	15.017.815
Handelsschulden	2.334.792	3.313.006
Ontvangen vooruitbetalingen	15.330.522	20.654.081
Belastingen	916.746	4.476.006
Bezoldigingen en sociale lasten	204.292	176.060
Diverse schulden	5.190.162	5.253.625
Overlopende rekeningen	393.059	21.408
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>103.387.924</b>	<b>120.596.545</b>

RESULTATENREKENING (IN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>28.927.438</b>	<b>60.464.115</b>
Omzet	25.150.416	57.875.254
Geproduceerde vaste activa	54.698	25.225
Andere bedrijfsopbrengsten	111.429	71.029
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	3.610.895	2.492.607
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>18.839.403</b>	<b>50.885.135</b>
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	16.547.976	51.066.686
Wijzigingen in de voorraden	-5.636.101	-9.934.416
Diensten en diverse goederen	2.503.885	3.570.783
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.150.548	2.301.759
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	898.824	928.313
Waardeverminderingen op handelsvorderingen en voorraden	2.245.990	2.823.796
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Andere bedrijfskosten	115.683	122.259
Niet-recurrente bedrijfskosten	12.598	5.954
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>10.088.035</b>	<b>9.578.981</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>4.991</b>	<b>4.467</b>
Opbrengsten van de financiële vaste activa		1.190
Opbrengsten van de vlottende activa	4.991	3.277
Andere financiële opbrengsten		
<b>Financiële kosten</b>	<b>487.270</b>	<b>501.363</b>
Winst van het boekjaar voor belasting	<b>9.605.756</b>	<b>9.082.084</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>	<b>4.003.468</b>	<b>3.586.083</b>
Belastingen	4.019.480	3.591.650
Regularisatie van belastingen	16.012	5.567
Aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	17.417	51.624
<b>Geconsolideerde winst van het boekjaar</b>	<b>5.619.705</b>	<b>5.547.625</b>
Aandeel van derden	-46	-47
Aandeel van de groep	5.619.751	5.547.672

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Compagnie Het Zoute NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

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 2018, de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 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. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 28 april 2021. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 4 opeenvolgende boekjaren.

## VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Compagnie Het Zoute NV, die de geconsolideerde balans op 31 december 2018 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 120.596.545 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 5.547.625.

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 2018, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor 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 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 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 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.

## › Verslag van de commissaris

### **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.

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 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 119 van het Wetboek van vennootschappen, 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. Verder drukken wij geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

### **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 134 van het Wetboek van vennootschappen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Gent, 10 april 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren CVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door Paul Eelen  
Vennoot \*

(\*) Handelend in naam van een BVBA



ROYAL ZOUTE GOLF CLUB

05

## STATUTAIRE JAARREKENING

# JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In toepassing van artikelen 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen, vindt u hieronder het verslag van de Raad van Bestuur en de jaarrekening op 31 december 2018.

## KERNCIJFERS

### COMPAGNIE HET ZOUTE NV

IN EUR	2014	2015*	2016**	2017	2018
Omzet	5.844.555	5.318.334	6.715.190	6.780.678	1.414.714
Bedrijfskosten	5.775.083	4.625.544	5.028.329	5.705.938	3.982.474
Bedrijfswinst	181.974	803.257	3.441.466	4.826.221	-22.021
Bedrijfswinst / Omzet	3,11%	15,10%	51,25%	71,18%	-1,56%
Belastingen	186.361	938	1.050.000	1.515.198	0
Te bestemmen winst	139.656	995.258	2.325.299	4.156.181	-109.786
Belastingen / Winst voor belastingen	57,16%	0,09%	31,11%	26,71%	0,00%
Eigen middelen	56.087.519	52.535.517	50.310.671	49.602.566	44.588.494
<b>TOTAAL VAN DE BALANS</b>	<b>67.871.134</b>	<b>65.777.269</b>	<b>64.017.814</b>	<b>69.912.483</b>	<b>90.315.350</b>
Solvabiliteit	82,64%	79,87%	78,59%	71,26%	49,37%
Nettodividend per aandeel	110	107*	106**	110	110

(\*) Stijging van de roerende voorheffing op dividenden van 25% naar 27%

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

# COMMENTAAR BIJ BEPAALDE POSTEN VAN DE JAARREKENING

Op afsluitdatum 2018 stijgt het balanstotaal van de onderneming tot 90.315.350 EUR ten opzichte van 69.612.483 EUR een jaar eerder.

## ACTIEF

Door de afsplitsing van de Royal Zoute Golf Club in een afzonderlijke juridische entiteit dalen de rubrieken 'immateriële en materiële vaste activa' met 5,3 miljoen EUR. Daartegenover staat een stijging in de rubriek 'financiële vaste activa' met 4,6 miljoen EUR ingevolge de participatie in de nieuwe vennootschap. Deze rubriek daalt ook met 1 miljoen EUR ingevolge de liquidatie van Foncière Faisanderie. De vlottende activa stijgen met 22,4 miljoen EUR. Deze stijging situeert zich bij de overige vorderingen op ten hoogste één jaar (+ 11,4 miljoen EUR), de voorraden (+ 5,6 miljoen EUR) en de beschikbare liquiditeiten (+ 5,4 miljoen EUR). Deze vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit financieringen toegestaan aan dochtervennootschappen (voornamelijk de extra vordering toegestaan aan Compagnie Het Zoute Real Estate voor de aankoop van het project in Kortrijk). Het niveau van de voorraad neemt toe door gemaakte kosten voor het in aanbouw zijnde gebouw van 'La Rive'.

## PASSIEF

Het eigen vermogen van Compagnie Het Zoute NV vermindert met 5,0 miljoen EUR (tot 44,6 miljoen EUR), rekening houdende

met de geplande resultaatbestemming. Er zijn geen schulden op lange termijn. De schulden op korte termijn kennen een toename met 26,0 miljoen EUR, enerzijds door de opname van straight loans ten bedrage van 15 miljoen EUR en anderzijds door de ontvangen vooruitbetalingen van het project 'La Rive'. De intragroepschulden dalen met 2,7 miljoen EUR.

## RESULTATEN-REKENING

De omzet van het boekjaar is gedaald met 5,4 miljoen EUR in vergelijking met voorgaand boekjaar, voor het grootste deel ingevolge de afsplitsing van de Royal Zoute Golf Club in een afzonderlijke juridische entiteit (jaarlijkse omzet ongeveer 4,1 miljoen EUR). De gerealiseerde niet-recurrente opbrengsten (2,5 miljoen EUR) spruiten in hoofdzaak voort uit de verkoop van één ferme en enkele landbouwgronden (voorgaand boekjaar 3,6 miljoen EUR door verkoop van 3 fermettes).

De bedrijfskosten zijn vergeleken met vorig boekjaar met 1,7 miljoen EUR gedaald. Door de afsplitsing van de Royal Zoute Golf Club in een afzonderlijke juridische entiteit vallen hier ongeveer 2,8 miljoen EUR kosten weg. Daarnaast is

er een stijging in de publiciteitskosten van 0,2 miljoen EUR en in de commissielonen op verkopen van 0,7 miljoen EUR.

Het bedrijfsverlies bedraagt 22.021 EUR, een daling met 4,8 miljoen EUR vergeleken met vorig boekjaar (4.826.221 EUR).

De financiële opbrengsten bevatten naast de aangerekende intragroepsintresten, ook een dividend ontvangen uit de projectvennootschappen van 'Orée gardens'. 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.

Het verlies van het boekjaar bedraagt 109.786 EUR (2017: winst van 4.156.181 EUR).

# BESTEMMING VAN HET RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het te bestemmen verlies van het boekjaar is vastgesteld op 109.786 EUR. Rekening houdend met een overgedragen winstsaldo van 27.699.081 EUR, bedraagt het te bestemmen resultaat 27.589.295 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) – 110,00 EUR per aandeel bedragen. Het dividend zal vanaf 25 april 2019 betaalbaar zijn via overschrijving.

We stellen u voor deze winst als volgt te verdelen:

Bruto-dividend	4.714.286 EUR
Toewijzing aan de Raad van Bestuur	190.000 EUR
Over te dragen winstsaldo	22.685.009 EUR

# MANDATEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De Bestuursmandaten van Baron Didier de Crombrughe de Loringhe, MarcVH-Consult bvba (vertegenwoordigd door de heer Marcus Van Heddeghem) en DW Consult bvba (vertegenwoordigd door mevrouw Marie-Thérèse Dhaenens Weyn) vervallen op de Algemene Vergadering van 24 april 2019.

De Raad van Bestuur stelt voor om het mandaat van Baron Didier de Crombrughe de Loringhe te hernieuwen voor een periode van 3 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2022). De Raad van Bestuur stelt voor om het mandaat van MarcVH-Consult bvba (vertegenwoordigd door de heer Marcus Van Heddeghem) te hernieuwen voor een periode van 2 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2021) en het mandaat van DW Consult bvba (vertegenwoordigd door mevrouw Marie-Thérèse Dhaenens Weyn) te hernieuwen voor een periode van 1 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2020).



# DIVERSE MEDEDELINGEN

In toepassing van artikel 96§1 van het Wetboek van Vennootschappen zijn er geen specifieke risico's en onzekerheden waarmee de onderneming wordt geconfronteerd.

Na de balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die de resultaten van de vennootschap aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden.

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 96§6 van het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur, 22 maart 2019



# FINANCIËLE INFORMATIE

## COMPAGNIE HET ZOUTE N.V.

ACTIVA (IN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>47.387.345</b>	<b>45.672.138</b>
Immateriële vaste activa	<b>319.609</b>	<b>260.259</b>
Materiële vaste activa	<b>9.692.428</b>	<b>4.463.488</b>
Terreinen en gebouwen	8.063.576	4.368.201
Installaties, machines en uitrusting	587.709	14.000
Meubilair en rollend materieel	705.049	81.287
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	336.094	0
Financiële vaste activa	<b>37.375.308</b>	<b>40.948.391</b>
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	37.339.558	40.912.991
Aandelen		
Vorderingen en borgtochten in contanten	35.750	35.400
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>22.225.138</b>	<b>44.643.212</b>
Voorraden en bestellingen in uitvoering	<b>8.976.359</b>	<b>14.590.232</b>
Handelsgoederen	4.138	0
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	8.972.221	14.590.232
Vorderingen op ten hoogste een jaar	<b>10.245.265</b>	<b>21.669.415</b>
Handelsvorderingen	107.558	313.794
Andere vorderingen	10.137.707	21.355.621
Liquide middelen	<b>2.974.862</b>	<b>8.378.932</b>
Overlopende rekeningen	<b>28.652</b>	<b>4.633</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>69.612.483</b>	<b>90.315.350</b>

PASSIVA (IN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>49.602.566</b>	<b>44.588.494</b>
Kapitaal	<b>410.000</b>	<b>410.000</b>
Geplaatst kapitaal	410.000	410.000
Reserves	<b>21.493.485</b>	<b>21.493.485</b>
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	<b>27.699.081</b>	<b>22.685.009</b>
<b>VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN</b>		
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		
<b>SCHULDEN</b>	<b>20.009.917</b>	<b>45.726.856</b>
Schulden op meer dan een jaar	<b>0</b>	<b>0</b>
Schulden op ten hoogste een jaar	<b>19.617.053</b>	<b>45.705.448</b>
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	2.308.076	1.673.873
Financiële schulden	1.750.000	15.000.000
Handelsschulden	940.504	303.511
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	70.000	17.199.919
Belastingen	533.819	215.000
Bezoldigingen en sociale lasten	177.337	75.290
Andere schulden	13.837.317	11.237.855
Overlopende rekeningen	<b>392.864</b>	<b>21.408</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>69.612.483</b>	<b>90.315.350</b>

RESULTATENREKENING (IN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
Bedrijfsopbrengsten	<b>10.532.159</b>	<b>3.960.453</b>
Omzet	6.780.678	1.414.714
Geprocureerde vaste activa	54.698	25.225
Andere bedrijfsopbrengsten	109.838	31.513
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	3.586.945	2.489.001
Bedrijfskosten	<b>5.705.938</b>	<b>3.982.474</b>
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	4.259.336	6.076.716
Wijzigingen in de voorraden	-3.847.694	-5.613.873
Diensten en diverse goederen	2.290.822	2.149.740
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.053.296	922.913
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	854.142	356.603
Waardeverminderingen op handelsvorderingen en voorraden		
Voorzieningen voor risico's en kosten		
Andere bedrijfskosten	83.438	89.037
Niet-recurrente bedrijfskosten	12.598	1.338
Bedrijfswinst	<b>4.826.221</b>	<b>-22.021</b>
Financiële opbrengsten	<b>1.213.103</b>	<b>374.469</b>
Opbrengsten van de financiële vaste activa	1.093.301	268.887
Opbrengsten van de vlottende activa	119.802	105.582
Andere financiële opbrengsten		
Financiële kosten	<b>367.945</b>	<b>462.234</b>
Winst van het boekjaar voor belasting	<b>5.671.379</b>	<b>-109.786</b>
Belastingen op het resultaat	<b>1.515.198</b>	<b>0</b>
Belastingen	1.515.198	
Regularisatie van belastingen		
Winst van het boekjaar	<b>4.156.181</b>	<b>-109.786</b>
Overboeking naar / Onttrekking aan belastingvrije reserves		
Te bestemmen winst van het boekjaar	<b>4.156.181</b>	<b>-109.786</b>

RESULTAATVERWERKING (IN EUR)	31/12/2017	31/12/2018
Te bestemmen winst	<b>32.563.367</b>	<b>27.589.295</b>
Te bestemmen winst van het boekjaar	4.156.181	-109.786
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	28.407.186	27.699.081
Toevoeging aan de reserves		
Aan de overige reserves		
Over te dragen resultaat	<b>27.699.081</b>	<b>27.589.295</b>
Over te dragen winst	27.699.081	27.589.295
Uit te keren winst	<b>4.864.286</b>	<b>4.904.286</b>
Vergoeding van het kapitaal	4.714.286	4.714.286
Tantièmes	150.000	190.000

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Compagnie Het Zoute NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018

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 2018, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 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. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 28 april 2021. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 4 opeenvolgende boekjaren.

## VERSLAG OVER DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Compagnie Het Zoute NV, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van €90.315.350 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 109.786.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

### Basis voor 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 verantwoordelijkheid 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.

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 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 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

## › Verslag van de commissaris

belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen 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 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen, 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. Verder drukken wij geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

### Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100, § 1, 6<sup>o</sup>/2 van het Wetboek van vennootschappen, 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 134 van het Wetboek van vennootschappen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

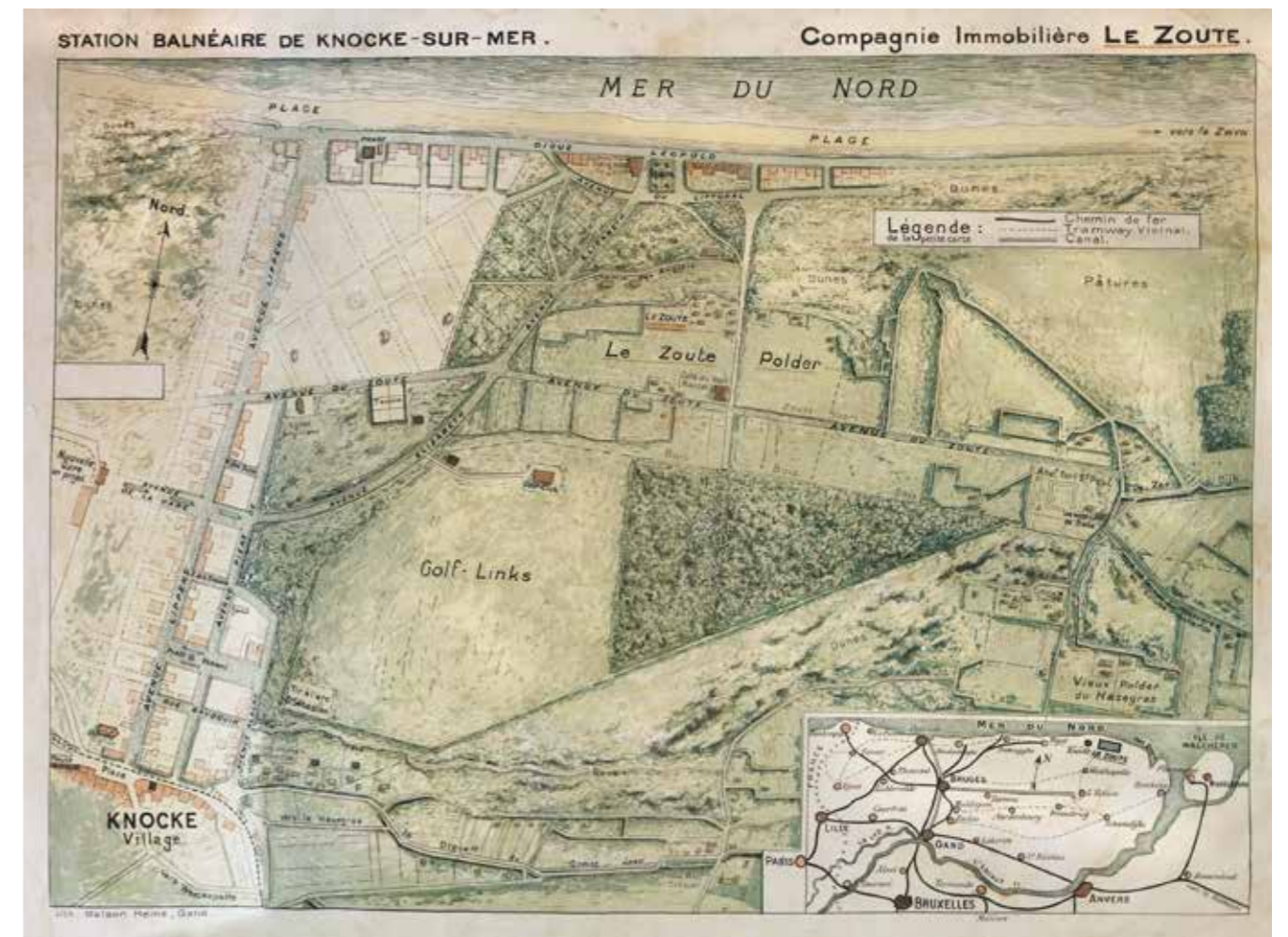
### Andere vermeldingen

- › 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 het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.

Gent, 10 april 2019

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BCVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door Paul Eelen  
Vennoot\*

(\*) Handelend in naam van een BVBA



Publicitair plan van het Zoute, omstreeks 1910.

## 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](http://www.nbb.be), Balanscentrale, Jaarrekeningen raadplegen: overzicht, Toepassing 'Jaarrekeningen online raadplegen').

## WAARDERINGS-REGELS

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

Fax. +32.50.60.04.73

cie@zoute.be

Layout: [www.astrix.be](http://www.astrix.be)

Dit rapport is online beschikbaar in het  
Nederlands & Frans.

**[www.compagniezoute.be](http://www.compagniezoute.be)**