

**JAARVERSLAG  
2022**



**COMPAGNIE HET ZOOTE**

HARMONY IN LIVING - SINCE 1908

# Inhoud

<b>1. WOORD VAN DE VOORZITTER</b>		
<b>2. KERNCIJFERS</b>		
<b>3. SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN VAN DE COMITES</b>		
<b>4. ACTIVITEITEN VAN DE GROEP</b>		
Overzichten projecten	12	
Vastgoedactiviteiten in België	14	
Vastgoedactiviteiten in Frankrijk	27	
Vastgoedactiviteiten in Nederland	34	
Patrimonium	42	
Recreatieve activiteiten	44	
Medewerkers	46	
<b>5. BEHEERSVERSLAG</b>		
ESG	48	
Governance	48	
Risicobeheer	49	
Aandelen	49	
Dealing code	49	
Dividendenpolitiek	49	
Valorisatie	49	
<b>6. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING</b>		
Structuur van de groep	52	
Commentaar bij bepaalde posten van de geconsolideerde jaarrekening	54	
Diverse mededelingen	55	
Geconsolideerde financiële informatie	56	
Verslag van de commissaris	59	
<b>7. STATUTAIRE JAARREKENING</b>		
Jaarverslag van de raad van bestuur	64	
Commentaar bij bepaalde posten van de jaarrekening	65	
Bestemming van het resultaat van het boekjaar	66	
Mandaten van de raad van bestuur	66	
Diverse mededelingen	67	
Financiële informatie	68	
Verslag van de commissaris	72	
Bijlagen bij de jaarrekening	75	
Waarderingsregels	75	



# 01 Woord van de voorzitter

Geachte aandeelhouders,  
Geachte heer of mevrouw,

Het is mij een groot genoegen u het jaarverslag van ons bedrijf voor het jaar 2022 voor te stellen. Dit jaar vieren wij ons 115-jarig bestaan en ik wil van deze gelegenheid gebruik maken om u te bedanken voor uw vertrouwen en loyaliteit. Een speciaal woord van dank aan de ongeveer 200 telgen van de oprichters die nog steeds meer dan 70% van ons aandeelhouderschap vertegenwoordigen.

Op 1 mei 1908 werd in Gent de Compagnie Immobilière le Zoute NV opgericht door de neven Maurice en Raymond Lippens om te voorkomen dat de eigendommen van de Zoutepolder door vererving zouden worden opgesplitst. De andere takken van de familie Lippens (die van de naam, maar ook hun neven de t'Serstevens, de Geradon, Osterrieth, Feyerick, de Hemptinne, de Kerchove de Denterghem of Boël) brachten grond in, net als de familie Piers de Raveschoot, die erbij kwam.

In een omgeving die VUCA (Volatility, Uncertainty, Complexity and Ambiguity) blijft, konden wij dit jaar een marge van bijna 30% handhaven en een operationele winst boeken, ondanks de tijdelijke afwezigheid van grote nieuwe projecten voor de verkoop. U zult merken dat het overgrote deel van de omzet deze keer in Nederland is gerealiseerd. De toekenning van een voorzichtig dividend dat meer in overeenstemming is met onze activiteiten, zoals voorzien in ons winstverdelingsbeleid, zal ons eigen vermogen (bijna 100 miljoen euro) en onze solvabiliteitsratio, die zal stijgen tot bijna 75%, versterken. Deze solide balansstructuur zal onze honderdjarige onderneming de middelen verschaffen om de toekomst met sereniteit tegemoet te zien en haar in staat stellen projecten van grotere omvang te ontwikkelen.

Ons versterkt team, onder de efficiënte leiding van Joris Vrielynck, bouwde verder aan onze projectportefeuille, hetzij in stand alone ontwikkeling, hetzij in samenwerking met andere kwalitatief hoogwaardige ontwikkelaars, zoals het bedrijf Odebrecht van onze bestuurder Gino de Raedt. In Knokke verwierven wij, naast de Villa Altana, gelegen langs de golf en die de pers haalde vanwege de veilingprijs, het voormalige Rallye Hotel en een van de laatste mooie percelen van Magere Schorre. Daarna volgden een project in Meise en een herontwikkeling op lange termijn in Brugge. In Harelbeke volhardden we in het verkrijgen van vergunningen, ondanks diverse bezwaarschriften. Ook in Cadzand hebben we onze portefeuille aangevuld met de aankoop van een perceel grond aan de Boulevard de Wielingen.

Bij de recreatieve activiteiten is het aantal bezoekers van onze golf gestegen dankzij de kwaliteit van het onderhoud van het terrein. Het clubhuis is heropend en het hotel beschikt nu over 10 hoogwaardige kamers. Onze teams onderzoeken verder de mogelijkheden om de tennisterreinen en een ondergrondse parkeergarage onder de minigolf in te richten.

Ik wil alle leden van het team bedanken, die dit dankzij hun inzet en beschikbaarheid mogelijk hebben gemaakt.

Veel leesplezier, wij hopen u weer te zien op de Algemene Vergadering.

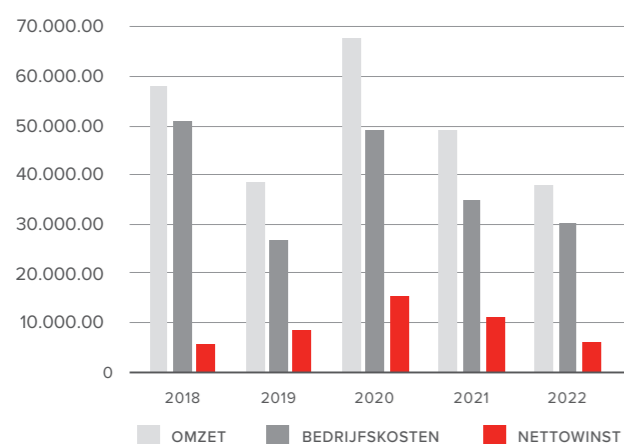
Bernard Jolly\*  
Voorzitter van de Raad van Bestuur  
\*vertegenwoordiger van Cheniclem NV

# 02 Kerncijfers

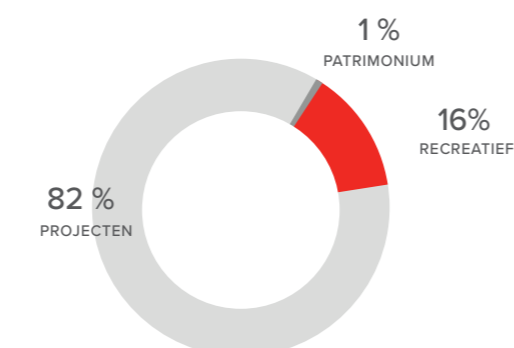
COMPAGNIE HET ZOUTE GECONSOLIDEERD

IN EUR	2018	2019	2020	2021	2022
Omzet	57.875.245	38.570.924	67.643.563	49.383.494	38.971.503
Bedrijfskosten	50.885.134	26.584.524	49.241.387	34.644.855	29.256.347
Bedrijfswinst	9.578.981	12.902.622	20.791.944	16.037.860	11.118.126
Bedrijfswinst / Omzet	16,55%	33,45%	30,74%	32,48%	28,53%
Belastingen	3.586.083	4.070.076	5.075.276	4.407.176	2.838.495
Winst na belastingen	5.547.672	8.413.556	15.318.540	11.240.446	7.803.233
Belastingen / Winst voor belastingen	34,03%	32,60%	24,89%	28,17%	26,67%
Eigen middelen	69.377.264	77.650.820	87.283.803	94.224.348	99.460.362
TOTAAL VAN DE BALANS	120.596.545	129.580.036	154.288.883	130.814.103	135.303.405
Solvabiliteit	57,53%	59,92%	56,57%	72,03%	73,51%

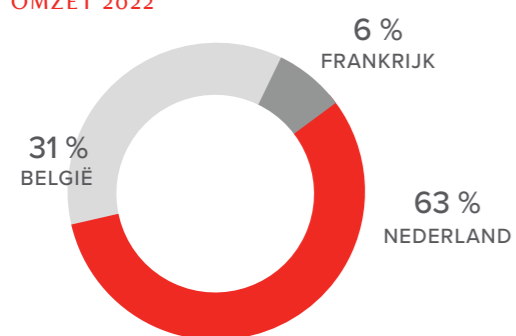
## RESULTATEN OVER 5 JAAR



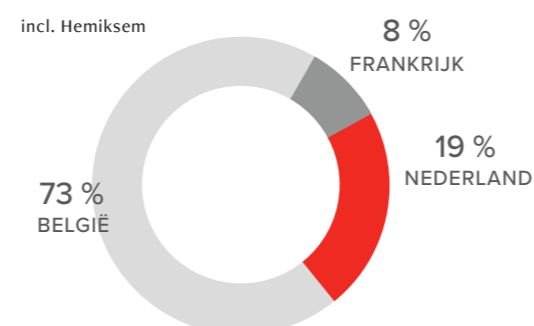
## UITSPLITSING OMZET PER ACTIVITEIT 2022



## GEOGRAFISCHE UITSPLITSING OMZET 2022



## GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VOORRADEN 2022



# 03 Samenstelling van de raad van bestuur en van de comités

	RAAD VAN BESTUUR	AUDIT COMITÉ	BENOEMINGS- & REMUNERATIE COMITÉ	ADVISORY BOARD	ROYAL ZOUTE GOLF CLUB	EINDE MANDAAT
Mijnheer Bernard Jolly Vertegenwoordigend CHENICLEM nv	V	G	G	B	V	24/4/2024
Baron Didier de Crombrughe de Looringhe	B	V				23/4/2025
Mijnheer Marcus Van Heddeghem Vertegenwoordigend MarcVH-Consult bv	B*		B*	V		24/4/2024
Mijnheer Pierre Lebbe	B		B		B	24/4/2024
Mijnheer Alain Devos Vertegenwoordigend Alain Devos bv	B*		V	B*	B*	26/4/2023
Mijnheer Didier t'Serstevens Vertegenwoordigend Hudico nv	B		B			26/4/2023
Mevrouw Natacha Lippens	B			B		24/4/2024
Mijnheer Paul-Evence Coppée	B	B				24/4/2024
Mijnheer Baudouin Jolly Vertegenwoordigend Corpar nv	B	B				24/4/2024
Mijnheer Philippe Van de Vyvere	B				B	24/4/2024
Mijnheer Gino De Raedt	B			B		24/4/2024
Mevrouw Patricia Laureys Vertegenwoordigend PATENCO bv	B		G			26/4/2023
Mevrouw Sophie 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
EV	Erevoorzitter
B	Bestuurder
B*	Onafhankelijke Bestuurder
AD	Algemeen Directeur
DFA	Directeur Financiën en Administratie
G	Genodigde

### COMMISSARIS

De heer Paul Eelen (Vertegenwoordigend Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bv, De Kleetlaan 2, 1831 Diegem).  
Het mandaat van de commissaris eindigt op 24/4/2024.



04

## Activiteiten van de groep

# Vastgoedactiviteiten

## BELGIË

### 1. KNOKKE

Le Rallye  
Bayuaxlaan 66

Magere Schorre  
Magere Schorre 38

Villa Altena  
Albertlaan 67

Kalvekeetdijk  
Kalvekeetdijk 212-214

Zwinduinen  
Camille Lemonnierlaan

Keuvelwijk (Tolpaert)  
Kragendijk

### 2. MEISE/WEMMEL

Kruidtuinlaan /  
Schapenbaan

### 3. KORTRIJK

Loof  
Loofstraat 43

### 4. HEMIKSEM

Park aan de Stroom  
Nijverheidsstraat-  
Scheldeboord

### 5. LIEVEGEM

Zomerlaan

### 6. WEMMEL

Nerviërslaan

### 7. WILRIJK

Laaglandweg

### 8. BRUGGE

Baron Ruzettelaan 80

## FRANKRIJK

### 9. HARDELOT

La Balade des Avocettes  
Allée des Avocettes

Oscar Wilde  
Rue des Anglais

Le Couple de Sternes  
Allée des Sternes

Front de Mer  
Avenue Joseph Lesur

La Becque  
Boulevard d'Argyll

Ruban Bleu II - III - IV  
Avenue Winston Churchill

Résidence d'Argyll  
Boulevard d'Argyll

Les Clos du Tennis  
Avenue John Whitley

## NEDERLAND

### 10. CADZAND

Duinhof Noord  
Boulevard de Wielingen 4 - 6

Riethorst  
Boulevard de Wielingen 12

Cesant  
Boulevard de Wielingen 16

Catsant  
Boulevard de Wielingen 24 - 25

Schuttershof  
Mariastraat 35

Strandvillage  
Boulevard De Wielingen 45 &  
Leeuwerikenlaan 1

De Branding  
Boulevard De Wielingen 54

Ringdijk Noord  
(Evenemententerrein)  
Ringdijk Noord

Duinhof Holidays  
Boulevard de Wielingen 7B

Cadzand-Dorp (Golf)  
Badhuisweg-Ringdijk Noord II

### 11. GOEREE-OVERFLAKKEE (ZUID-HOLLAND)

Melissant



# Overzicht projecten

## LEGENDE

V	Verkoop
C	Construction
D	Development
S	Stock

PLAATS	PROJECT	AANDEEL CHZ %	TERREIN m <sup>2</sup>	BVO m <sup>2</sup>	TYPE	EENHEDEN	STATUS
Knokke-Heist	Le Rallye	100	534	600	woningen	5	D
Knokke-Heist	Villa Altena	100	5895	3385	woningen/app.	8	D
Knokke-Heist	Magere Schorre	100	8152	3300	villaloten	ca 10	D
Knokke-Heist	Kalvekeet	100	8070	5094	woningen	30	V
Knokke-Heist	Keuvelwijk	64	225.000	/	woningen/app.	150-750	S
Knokke-Heist	Parking Minigolf	100	12.134	7700	ondergrondse parkeerboxen	168	D
Knokke-Heist	Tennis	100	53.000	ca 30.000	hotel/countryclub	200-300	S
Meise/Wemmel	Kruidtuinlaan	100	14.769	2450	woningen/app.	14	D
Brugge	Baron Ruzettelaan	33	12.877	16.500	woningen/app./retail	ca 160	D
Kortrijk	Loof	100	40.939	28.000	app./studio's/retail	186	D
Hemiksem	Park aan de Stroom	40	244.791	76.181	app./woningen	650	D
Zomergem	Lievegem	55	59.072	15.450	app./woningen	92	D
Wemmel	Nerviërslaan	100	15.455	5670 / 4100	app./KMO	41 / 17	D
Hardelot	Le Couple de Sternes	100	1913	2180	app.	26	D
Hardelot	Résidence d'Argyll	100	1250	1500	app.	14	D
Hardelot	Ruban Bleu II-III-IV	100	7400	5837	app.	ca 80	D
Hardelot	Les Clos du Tennis	100	14.075	4100	woningen	ca 40	D
Hardelot	La Balade des Avocettes	100	1948	1120	woningen	10	V/C
Hardelot	Front de Mer	100	13.000	8368	app.	108	D
Hardelot	Oscar Wilde	100	1250	2943	app.	28	C
Cadzand	Riethorst	100	748	1100	app.	11	S
Cadzand	Cesant	100	924	1400	app.	14	D
Cadzand	Catsant	100	1769	2450	app.	19	D
Cadzand	Schuttershof	50	44.019	/	villaloten	8	V
Cadzand	Duinhof Noord	75	2325	7641	app./retail	46	V
Cadzand	Strandvillage	50	3985	ca 10.000	app./hotelapp./wellness	ca 100	D
Cadzand	Evenemententerrein	50	52.340	ca 13.200	recreatie/retail	/	S
Cadzand	Badhuisweg - Golf	100	234.825	/	golf/woningen/landgoed	/	S
Goeree-Overflakkee	Melissant	50	134.270	ca 12.500	vakantiewoningen	ca 100	D

# VASTGOEDACTIVITEITEN IN BELGIË

## *De Belgische residentiële marktsituatie*

2022 is het jaar van de significante kenteringen in de vastgoedsector, de eerste jaarhelft vertoonde een verderzetting van de schitterende marktsituatie van 2021 maar de Russische inval in Oekraïne in het voorjaar bracht een aantal veranderingen op gang waarvan de gevolgen vanaf de tweede helft van 2022 voelbaar werden. De energiecrisis, nog verergerd door diezelfde oorlog in Oekraïne, leidde tot een ongekende prijsinflatie, in het bijzonder voor bouwmaterialen. Tegelijkertijd steeg de rente in een tempo dat in decennia niet meer was vertoond, waardoor de ontleningscapaciteit van kopers afnam. Dit klimaat van stijgende kosten en stagnerende of dalende prijzen zet de marges van ontwikkelaars verder onder druk. De impact op de markt voor tweede verblijven liet niet op zich wachten, het verkoopritme kent wel degelijk een lager tempo sinds de tweede helft van 2022 en vermoedelijk zal zich dit doorzetten in 2023. Zolang de vraag naar materialen het aanbod blijft overtreffen, wordt in de nabije toekomst geen algemene daling van de verkoopprijzen verwacht. De waarde van (zeer) goed gelegen projecten lijkt voorlopig nog niet onder druk te staan.



## *Le Rallye*

Bayauxlaan 66, Knokke-Heist

Op wandelafstand van het Casino van Knokke-Heist werd een hoekperceel aangekocht, waarop na afbraak van het bestaande hotel een meergezinsvilla met 5 appartementen kan gebouwd worden. De bouwaanvraag zal in het eerste kwartaal van 2023 worden ingediend.





### *Magere Schorre*

Magere Schorre 38, Knokke-Heist

Afgelopen zomer slaagde de Compagnie erin een mede-eigendom te verwerven van een uitzonderlijke bouwgrond van bijna 8200m<sup>2</sup>. Het betreft hier één van de laatste percelen van dergelijke omvang in de residentiële zone van het Zoute ter hoogte van de Magere Schorre. Het perceel heeft potentieel voor een tiental villaloten. Er wordt gestreefd naar een maximale architecturale integratie van het project in het bestaande landschap. De verkavelingsaanvraag zal waarschijnlijk nog dit jaar worden ingediend.

### *Villa Altena*

Albertlaan 67, Knokke-Heist

Na een biedstrijd heeft Compagnie Het Zoute eind oktober 2022 het zeer gegeerd domein van het schoolinternaat in Knokke kunnen kopen, met de intentie hierop een project te realiseren in partnership. Het betreft de statige, in 1930 gebouwde, Villa Altena. Het gebouw, waarvan sommige delen geklasseerd zijn, huisvest nog steeds ongeveer twintig leerlingen van de tegenoverliggende school. Het terrein van circa 6000m<sup>2</sup> is gelegen aan de Royal Zoute Golf Club en vlak bij het gemeentehuis en de Lippenslaan. De ontwikkelingsvisie van de gemeente laat deels meergezinswoningen in het bestaand gebouw en deels villa's op het terrein toe.





## Kalvekeet

Kalvekeetdijk 212-214, Knokke-Heist

Tussen de Kalvekeetdijk en de Sleutelbloemdreef werden eind 2022 de bestaande woningen gesloopt om plaats te maken voor 30 eengezinswoningen van verschillende typologieën, ingepland in een collectief park op een totale oppervlakte van meer dan 80 are. Architectuur en landschap vloeien hierbij harmonieus over in elkaar met grote raampartijen en royale terrassen die opgaan in het groen. Specifieke aandacht gaat uit naar duurzaamheid en energiezuinigheid door het gebruik van geothermische warmtepompen, gekoppeld aan zonnepanelen. Het project biedt ook gemeenschappelijke voorzieningen zoals een bezoekersparking, een tuin met vijver, een ontmoetingsruimte en een bike-wash. Inmiddels zijn er 14 woningen verkocht. De werkzaamheden beginnen in het voorjaar van 2023.



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



## Keuvelwijk

Kragendijk, Knokke-Heist

Met dit grootschalig project aan de ingang van Knokke-Heist beoogt Compagnie Het Zoute samen met twee partners de ontwikkeling van een unieke woonwijk op een terrein van 21 hectare met zicht op de polders. Een definitief RUP kan echter pas ten vroegste tegen het najaar van 2025 verwacht worden. Het eerder ingezette RUP-traject werd op initiatief van de gemeente opgeschort wegens mogelijke onverenigbaarheden met het in procedure zijnde beleidsplan.

## Zwinduinen

Camille Lemonnierlaan 5, Knokke-Heist

De bouw van deze exclusieve villaresidentie met 4 standingvolle appartementen in de Camille Lemonnierlaan is volledig voltooid en alle appartementen zijn opgeleverd. Dit succesvol project werd gerealiseerd samen met 2 partners met een aandeel van 50% voor Compagnie Het Zoute.



## Kruidtuinlaan

Kruidtuinlaan-Schapenbaan, Meise

In juli 2022 heeft Compagnie Het Zoute een optieovereenkomst getekend voor een bouwterrein van circa één hectare en een aangrenzend bouwlot van circa 50 are langsheen de Kruidtuinlaan in Meise. Mede door de unieke ligging in de residentiële wijk van Boechout (Wemmel-Meise) naast de botanische Plantentuin van Meise en aan de rand van Brussel beoogt de Compagnie hier een prestigieus project met ongeveer 14 luxe woningen.

## Baron Ruzettelaan

Baron Ruzettelaan 80, Brugge

Via een biedingsprocedure heeft Compagnie het Zoute samen met twee partners, in een verhouding elk een derde, een projectsite kunnen verwerven gelegen in woongebied nabij het centrum van Brugge. Hierop zijn thans 4 handelspanden gevestigd en kan er na afloop van de lopende huurcontracten herontwikkeld worden naar een grootschalig residentieel programma. Dit project wordt dan ook benaderd als investeringsproject met ontwikkelingspotentieel vanaf 2023.



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



## Loof

Loofstraat 43, Kortrijk

Op de site van het voormalig ziekenhuis AZ Groeninge langsheen de levendige Doorniksewijk werd een totaal programma van circa 28.000m<sup>2</sup> uitgewerkt met 6 clusters van gebouwen met diverse woontypologieën, waarvan hoofdzakelijk residentiële bebouwing en in mindere mate commerciële functies. Er wordt maximaal ingezet op het 'wonen aan het park gevoel' door de herinrichting van de 3,5 hectare grote Engelse landschapstuin. Het binnengebied wordt volledig autovrij gehouden en een nieuwe fietsdoorsteek moet zorgen voor een betere verbinding tussen het station en Hoog-Kortrijk.

De sloopwerken zijn ondertussen afgerond en de omgevingsvergunningen werden aangevraagd voor de eerste 3 clusters van gebouwen. Het betreft 79 luxe appartementen en 4 commerciële ruimtes van samen 1500m<sup>2</sup> boven een gemeenschappelijke ondergrondse parking voor 186 wagens. Ook een klein co-living project van 13 studio's werd aangevraagd. De commercialisatie hiervan is voorzien in de loop van 2023.



### **Park aan de stroom**

Nijverheidstraat-Scheldeboord, Hemiksem

Eind 2020 werden de terreinen van de Oude Bekaertsite in Hemiksem aangekocht door Compagnie Het Zoute, voor 40%, en twee partners (40/20). Met de herontwikkeling van deze site van 24 hectare streeft het consortium naar een woonlandschap in een groene parkomgeving met een mix van wonen, kleinhandel en groen. Het masterplan omvat circa 650 eengezinswoningen en appartementen die gefaseerd zullen gebouwd worden op een termijn van 12 tot 15 jaar. Door de aanleg van een nieuw landschapspark samen met de landschappelijke inrichting van de Scheldeboorden zal een waardevolle ecologische verbinding met de bestaande groengebieden langsheen de Schelde worden gecreëerd. In dit project wordt ook bijzondere aandacht besteed aan duurzaamheid door het gebruik van energiezuinige technieken en herbruikbare materialen. De saneringswerken zijn gestart in oktober 2022 en zullen ongeveer anderhalf jaar in beslag nemen. De verkavelingsaanvraag voor de totale site zal in de loop van 2023 ingediend worden met aansluitend de omgevingsvergunningsaanvraag voor de eerste fase van 136 units.

### **Lievegem**

Zomerlaan, Zomergem

Dit project gelegen nabij de dorpskern van Zomergem bevindt zich in woonuitbreidingsgebied waardoor de zone enkel als groepsbouwproject kan ontwikkeld worden. Voor deze uitgebreide groenstructuur van 3,8 hectare werd in 2022 een masterplan opgemaakt met een programma van in totaal 116 woontiteiten, bestaande uit een mix van woningen en appartementen. Op verzoek van de gemeente zal het plan in 2023 herzien worden met een lagere densiteit en een groter aandeel grondgebonden woningen. Het betreft een gezamenlijke realisatie met twee partners, waarin Compagnie Het Zoute 55% van de aandelen heeft.



### Laaglandweg

Laaglandweg, Wilrijk

De Compagnie heeft ervoor geopteerd om de in 2022 genomen optie voor deze projectgrond, gelegen ten oosten van het bedrijvenpark aan de A12, niet te lichten.

### Nerviërslaan

Nerviërslaan 54, Wemmel

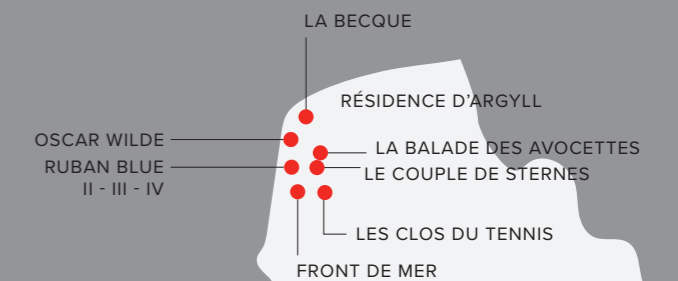
Dit terrein van circa 1,5 hectare gelegen nabij de ring van Brussel ter hoogte van de afrit Wemmel werd in 2021 aangekocht met het oog op de ontwikkeling van een residentiële en een KMO zone. De verkavelingsaanvraag zal in het tweede kwartaal van 2023 worden ingediend. Voor het KMO gedeelte wordt er op zoek gegaan naar partners met voldoende expertise in dat domein.



# VASTGOEDACTIVITEITEN IN FRANKRIJK

## De Franse residentiële marktsituatie

Net zoals in België is er ook in Frankrijk een forse stijging van de bouwkosten. Aangezien het vaak moeilijk is de volledige kosten van deze stijgingen in de verkoopprijs door te berekenen, neemt ook hier de druk op de marge toe. Toch merken wij dat de Fransen sinds de Covid-crisis steeds meer belangstelling hebben voor de Opaalkust. Dit is een positief gegeven maar vraagt mogelijks een aanpassing van de producten aan de criteria van de Franse markt die qua grootte en afwerking verschillen van de criteria in België.



FRANKRIJK



### *Le Couple de Sternes*

Allée des Sternes, Hardelot

Eind 2021 werd de bouwaanvraag ingediend voor een woonproject van 26 appartementen gelegen op de hoek van de Allée des Sternes met de Rue des Anglais. De bouwvergunning werd bekomen maar de kapvergunning nog niet waardoor er nog niet kan gestart worden met commercialisatie.

### *Les Clos du tennis*

Avenue John Whitley, Hardelot

Op dit groot bosperceel gelegen tussen de tennisclub en de Golf des Dunes bekijkt de Compagnie de mogelijkheid voor het inplannen van 40 woningen naar het model van de wijk Les Aubépines. Alvorens de omgevingsaanvraag in te dienen zal er een kapvergunning worden aangevraagd in de loop van 2023.



### *Résidence d'Argyll*

Boulevard d'Argyll, Hardelot

Onlangs werd de vergunning bekomen voor de bouw van 14 appartementen langs de Boulevard d'Argyll, aan de noordkant van Hardelot.





### ***Ruban bleu II – III – IV***

Avenue Winston Churchill, Hardelot

Dit toekomstig project van 3 residenties met in totaal circa 80 appartementen is gelegen op dezelfde locatie als Ruban Bleu, langs de avenue Winston Churchill. De bouwaanvraag voor Ruban Bleu II en III is gepland voor 2023.





## La Balade des Avocettes

Allée des Sternes, Hardelot

De bouw van dit project met 10 geschakelde woningen aan de bosrand op 500m van het strand is volop gaande en de oplevering is voorzien voor het tweede semester van 2023. Er zijn op vandaag 7 woningen verkocht.



## Oscar Wilde

Rue des Anglais, Hardelot  
[www.oscarwildehardelot.eu](http://www.oscarwildehardelot.eu)

De bouw van deze residentie gelegen langs de Rue des Anglais is volop aan de gang. Alle 28 appartementen zijn verkocht en de oplevering van de residentie is voorzien voor de tweede helft van 2023.

## Front de Mer

Avenue Joseph Lesur, Hardelot

In 2020 werd de bouwvergunning afgeleverd voor de ontwikkeling van dit ambitieus complex aan het zuidende van Hardelot met frontaal zee- en duinzicht. Het programma voorziet in 4 parallelle gebouwen van in totaal 108 appartementen opgetrokken in een moderne transparante glasarchitectuur. De afgeleverde bouwvergunning werd aangevochten door de burens en een natuurorganisatie. In 2022 deed de rechtbank van eerste aanleg een uitspraak in het voordeel van de Compagnie en werd de vergunning bekrachtigd maar de tegenpartijen gingen in hoger beroep tegen deze beslissing. Het hof van beroep zal in de loop van 2023 een uitspraak doen.



## Le Becque

Boulevard d'Argyll, Hardelot

In 2017 werd de vergunning bekomen voor de verkaveling van 10 loten voor villabouw op een perceel aan de noordzijde van Hardelot-Plage. De ontwikkeling werd sedertdien tegengehouden door diverse bezwaren van omwonenden. Er wordt nu gezocht naar een oplossing om versneld het integrale perceel door te verkopen.

## Overige projecten

Compagnie het Zoute gaat de komende jaren trachten haar integrale historische grondbank versneld om te zetten in bouwvergunningen want de verstrengde regelgeving in het algemeen en de stijgende druk van omwonenden en milieuverenigingen in het bijzonder zal het in de nabije toekomst steeds moeilijker maken om die vergunningen te bekomen.

## NEDERLAND



# VASTGOEDACTIVITEITEN IN NEDERLAND

## *De Nederlandse residentiële marktsituatie*

De Nederlandse recreatieve markt is meer gericht op investeerders. Gezien de huidige economische onzekerheid worden deze echter schaarser of selectiever. Het ziet er naar uit dat de Nederlandse markt voor tweede verblijven iets zal afkoelen in 2023. Daarbij moet worden bedacht dat de verkoopprijzen de afgelopen 10 jaar bijna zijn verdubbeld. Het gegeven echter dat de bouwgronden beperkt zijn en de integrale herontwikkeling van Cadzand-Bad verder stap voor stap vorm krijgt maakt dat dit badstadje aantrekkelijk blijft en een meerwaardepotentieel behoudt.



## *Catsant*

Boulevard de Wielingen 24-25, Cadzand

Halfweg de Boulevard de Wielingen heeft de Compagnie een perceel gekocht met het oog op de bouw van een residentie van 19 appartementen in dezelfde stijl als Cesant, met panoramische zichten over de natuur, ruime terrassen en zonovergoten leefruimtes. De omgevingsvergunning wordt verwacht in het derde kwartaal van 2023.

## *Cesant*

Boulevard de Wielingen 16, Cadzand

Aan de overzijde van de duinen halfweg de Boulevard de Wielingen heeft Compagnie het Zoute in 2020 een perceel aangekocht waarop na afbraak van het bestaande pand een gebouw van 14 appartementen zal verrijzen in een stijlvolle architectuur met rieten daken en ruime terrassen. De omgevingsvergunning wordt verwacht in het derde kwartaal van 2023.



## *Riethorst*

Boulevard de Wielingen 12, Cadzand

Aan de zuidkant van Cadzand, naast het eerder gerealiseerd project Duinhof Zuid, heeft de Compagnie eind 2022 een hoekperceel verworven waarop een residentie van een tiental appartementen kan gebouwd worden.



## *Schuttershof*

Mariastraat 35, Cadzand

Op een terrein van 4ha46 in Cadzand-dorp waarvan op vandaag 11.000m<sup>2</sup> verkavelbaar is verrijst op korte termijn een wooncluster bestaande uit acht exclusieve kavels. Er zijn ondertussen 3 kavels verkocht. Het overige gedeelte van dit terrein dient als grondreserve voor een mogelijke ontwikkeling op middellange termijn. Dit project is een 50/50 joint venture.

## Duinhof Noord

Boulevard de Wielingen 4-6, Cadzand

Samen met een Nederlandse partner is de Compagnie voor 75% eigenaar van een aantal panden op het plein aan het oostelijke uiteinde van de bekende Boulevard de Wielingen. Na de verwerping van het beroep tegen de in 2021 bekomen omgevingsvergunning kunnen de plannen voor de bouw van 46 lichte appartementen en 1600m<sup>2</sup> handelsruimte eindelijk uitgevoerd worden. Het plein zal daarbij ook volledig heraangelegd en opgewaarderd worden. De commercialisatie is eind 2022 gestart en inmiddels werden 11 appartementen verkocht.



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



## Cadzand dorp

Badhuisweg – Ringdijk Noord II, Cadzand

In 2019 heeft de Compagnie een aantal landbouwgronden aangeschaft tussen Cadzand-Dorp en Cadzand-Bad met het oog op een eventuele herbestemming ervan op middellange of lange termijn. Het betreft een totale oppervlakte van circa 22,5 hectare. Een aantal pistes worden bestudeerd, zoals een 9-holes golfbaan met aanhorigheden of een ontwikkeling als landgoed.

## Evenemententerrein

Ringdijk Noord, Cadzand

De plannen voor de herbestemming van dit terrein waarvan Compagnie Het Zoute voor 50% eigenaar is worden verder bestudeerd in samenspraak met de gemeente Sluis en de provincie Zeeland. Het betreft een mix aan verblijfsrecreatie, retail en sportinfrastructuur.

## Strandvillage

Boulevard de Wielingen 45 & Leeuwerikenlaan 1, Cadzand

Langs het Duinplein in het centrum van Cadzand is de Compagnie eigenaar van twee panden. Eind 2022 sloot zij een samenwerkingsakkoord met de familie Gorthmanns, eigenaars en uitbaters van het bekende Strandhotel, om in een 50/50 joint venture gezamenlijk een complex van penthouses, appartementen en hotelappartementen te ontwerpen en te ontwikkelen.

## Duinhof Holidays

Boulevard de Wielingen 7B, Cadzand

Eind 2022 heeft Compagnie Het Zoute haar aandelen in dit verhuurkantoor verkocht. De Compagnie had hierin een financiële participatie van 37,5%.



### *Melissant*

Bouwdijk Melissant, Goeree-Overflakkee

In 2021 werd, in een 50/50 joint venture, een optieovereenkomst getekend voor de aankoop van circa 11,5 hectare landbouwgrond gelegen in de Zuid-Hollandse gemeente Goeree-Overflakkee, nabij het Grevelingenmeer. Op deze unieke locatie naast een bestaande 27 holes golfbaan voorziet de Compagnie de ontwikkeling van een honderdtal vakantiewoningen, na het bekomen van de nodige herbestemming en bouwvergunningen. De gemeente ging eind 2022 principiële akkoord met het plan maar de provincie dient nog overtuigd te worden.



### *De Branding*

Boulevard de Wielingen 54, Cadzand

De bouw van deze uniek gelegen residentie op de duinen naast de Strandresidentie is succesvol voltooid. Alle 46 appartementen zijn opgeleverd in 2022.

## Patrimonium

### DE FERMETTES

Het patrimonium van de Compagnie telt 16 voormalige fermettes die zijn verbouwd tot woningen en verhuurd worden aan particulieren, evenals 2 verpachte hoeves. In 2022 is de grondige interieurrenovatie van de fermette gelegen te Zevenkote 25 volledig afgewerkt. De fermettes worden systematisch onderhouden of indien nodig gedeeltelijk gerenoveerd, teneinde de waarde ervan te bestendigen of te verhogen. Gezien de uitzonderlijke ligging is de potentiële waarde van dit patrimonium stijgende, zowel in verhuur als verkoop.

### LANDBOUWUITBATING + BOSGRONDEN

De landbouwactiviteiten zijn stabiel gebleven ten opzichte van het vorige boekjaar. Compagnie Het Zoute had over kalenderjaar 2022 voor ongeveer 50 hectare gronden in eigen beheer. Daarnaast heeft de onderneming nog circa 123 hectare aan landbouwgronden in pacht gegeven aan diverse landbouwers.

Eind 2022 verkocht de Compagnie het Koningsbos, dat ongeveer 25 hectare beslaat, aan het agentschap Natuur en Bos van de Vlaamse Gemeenschap. Dit beschermde duinbos vergde intensief onderhoud en had geen herstelwaarde meer. Bijkomend rustte er een natuurbeheersplan op dat dringend ten uitvoer diende gebracht te worden. De overheid was vragende partij om dit beheersplan zelf uit te voeren en een verkoop leek dan ook de beste oplossing.



## Recreatieve activiteiten

### Royal Zoute Golf Club

Na meer dan twee jaar van renovatie en opwaardering konden onze leden terug hun intrek nemen in hun vertrouwde clubhuis. Het hotel, dat nu over 10 hoogwaardige kamers beschikt, is begin mei heropend. Nu de omgevingsaanleg bijna voltooid is, worden de werkzaamheden door velen als bijzonder geslaagd beschouwd.

In 2022 hebben we kunnen genieten van een prachtig golfparcours. De baan verkeerde het ganse jaar door in een perfecte staat dankzij de inzet van het gehele team greenkeepers en dankzij het feit dat enkele jaren geleden beslist werd om een irrigatiesysteem aan te leggen. In 2016 besloten de directeur en wijlen onze voorzitter, Graaf Léopold Lippens, om de weg van de non-fyto in te slaan. Beiden waren er van overtuigd dat dit veel reacties zou uitlokken tijdens de tijdelijke fase van aanpassing van de kwaliteit van onze gazons, maar dat het de enige juiste manier was om naar de toekomst te kijken. Vandaag is de juistheid van hun redenering volledig bevestigd.

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

De kwaliteit van onze banen blijkt uit de stijging met 15% van het aantal greenfees (spelers van buitenaf) in 2022. Het aantal bedrijfsdagen is verdubbeld ten opzichte van 2021 en met 30% gestegen ten opzichte van de periode vóór Covid. Ondertussen is de verwijdering van exoten op de golfbaan opgestart in samenwerking met Natuur en Bos. Dit kadert in het project Life-Dunias, een Europees ontwerp dat de strijd aangaat tegen exoten in duingebieden van het Zwin tot de Panne. De Compagnie is mee gestapt in dit prestigieuze project dat een 3 à 4 tal jaren in beslag zal nemen. In 2023 zal er tevens gewerkt worden aan een nieuw beheersplan om de toekomstvisie van onze golfbanen en hun omgeving vast te leggen. De terreincommissie is hiervoor op zoek naar een gerenommeerde golfbaanarchitect.

Helaas heeft de uitbater van ons clubhuis, Philippe Debever, ons meegedeeld dat hij in 2024, na 39 jaar goede en trouwe dienst, zijn werkzaamheden zal stopzetten. De directie is op zoek naar een waardige opvolger.



### ROYAL ZOUTE TENNIS CLUB

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

Dankzij de gunstige weersomstandigheden tijdens de zomer zijn alle geplande evenementen, zoals de Ladies Open, het 'Elle en Family & Friends' tornooi en het ondertussen gekende internationaal 'Knokke Zoute Junior Roller Open' rolstoeltennistornooi kunnen doorgaan. Voor het eerst vond op onze terreinen ook het 'Zoute Open 2022 presented by Cleanballs' plaats, een nationaal stertornooi voor de beste spelers van België. Het hoogtepunt om de zomer af te sluiten was weer de ondertussen succesvolle World Padel Tour. 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. De mogelijkheden voor de volledige herontwikkeling van deze 5,3 hectare grote site tot een gemengd hotel, restaurant, sport en leisure project worden verder bestudeerd, in samenspraak met de gemeente Knokke-Heist.

### MINI & APPROACH GOLF

Deze mooi onderhouden en uitdagende 18 holes minigolf en 12 holes approachgolf in hartje Knokke-Zoute kent sedert decennia een waar succes bij jong en oud. Op een deel van het terrein van circa 12.000m<sup>2</sup> ampieert de Compagnie de bouw van een ondergrondse parking met luxe parkeerboxen.



## MEDEWERKERS

In 2022 werd, in overeenstemming met het door de Raad van Bestuur goedgekeurde businessplan, de afdeling vastgoedontwikkeling van de vennootschap versterkt met de aanwerving van vier nieuwe medewerkers: twee projectmanagers (een junior en een senior), een senior business developer en een jurist die verantwoordelijk is voor compliance en juridische kwesties. Wij heten hen van harte welkom. Gezien de omvang van de investeringen en de projecten in ontwikkeling, in het kader van de verdere groei van de onderneming, zal ook dit jaar het team versterkt worden. De succesvolle realisaties in België, Nederland en Frankrijk zijn tot stand gekomen dankzij een professioneel en enthousiast team onder leiding van een ervaren management met duidelijke visies en toekomstplannen. De Raad van Bestuur maakt van de gelegenheid gebruik om in dit verslag alle medewerkers te bedanken voor hun dagelijkse inzet gedurende het hele jaar. Zonder hun waardevolle medewerking zou het onmogelijk zijn al deze projecten te ontwikkelen en dit patrimonium in stand te houden.





# 05 Beheersverslag

## ESG

Als projectontwikkelaar staan we voor de uitdaging om de komende jaren duurzamer te gaan ondernemen. Compagnie Het Zoute neemt dit ter harte en wil onderzoeken hoe ze haar impact op het milieu verder kan beperken, bijvoorbeeld door een verantwoorde keuze van grondstoffen. In 2021 hebben we Ernst & Young ingeschakeld om ons te adviseren over duurzaamheid en te bepalen welke doelen Compagnie Het Zoute zich kan stellen. In 2022 zijn we begonnen met het zorgvuldig identificeren en inventariseren van actiepunten en het prioriteren van ESG-aspecten. De komende jaren zal deze ESG-rapportage steeds belangrijker worden en onderwerp zijn van een hoofdstuk in het jaarverslag.

## GOVERNANCE

De Raad van Bestuur is in 2022 vijf keer bijeengekomen. De Advisory Board kwam in 2022 tien 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. In 2022 heeft het Auditcomité drie 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 en de ESG-aspecten 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 bijeen gekomen 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.

## 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. Zo heeft de Raad gezorgd voor externe financieringsmogelijkheden om het hoofd te kunnen bieden aan een mogelijk tijdelijk tekort aan liquide middelen en/of om 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. Daartoe heeft zij een compliance officer aangesteld en heeft zij besloten een gesloten periode in te stellen van 30 dagen vóór de bekendmaking van de jaarresultaten.

## DIVIDENDENPOLITIEK

In het kader van zijn strategische oefening van 2020 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

PwC Enterprise Advisory BV werd door de Advisory Board aangesteld om een nieuwe waardering van het aandeel uit te voeren. De samenvatting van deze waardering van 6 december 2021 is beschikbaar op de website. De waarde van de aandelen werd geschat tussen 5.140 EUR en 5.682 EUR per aandeel.

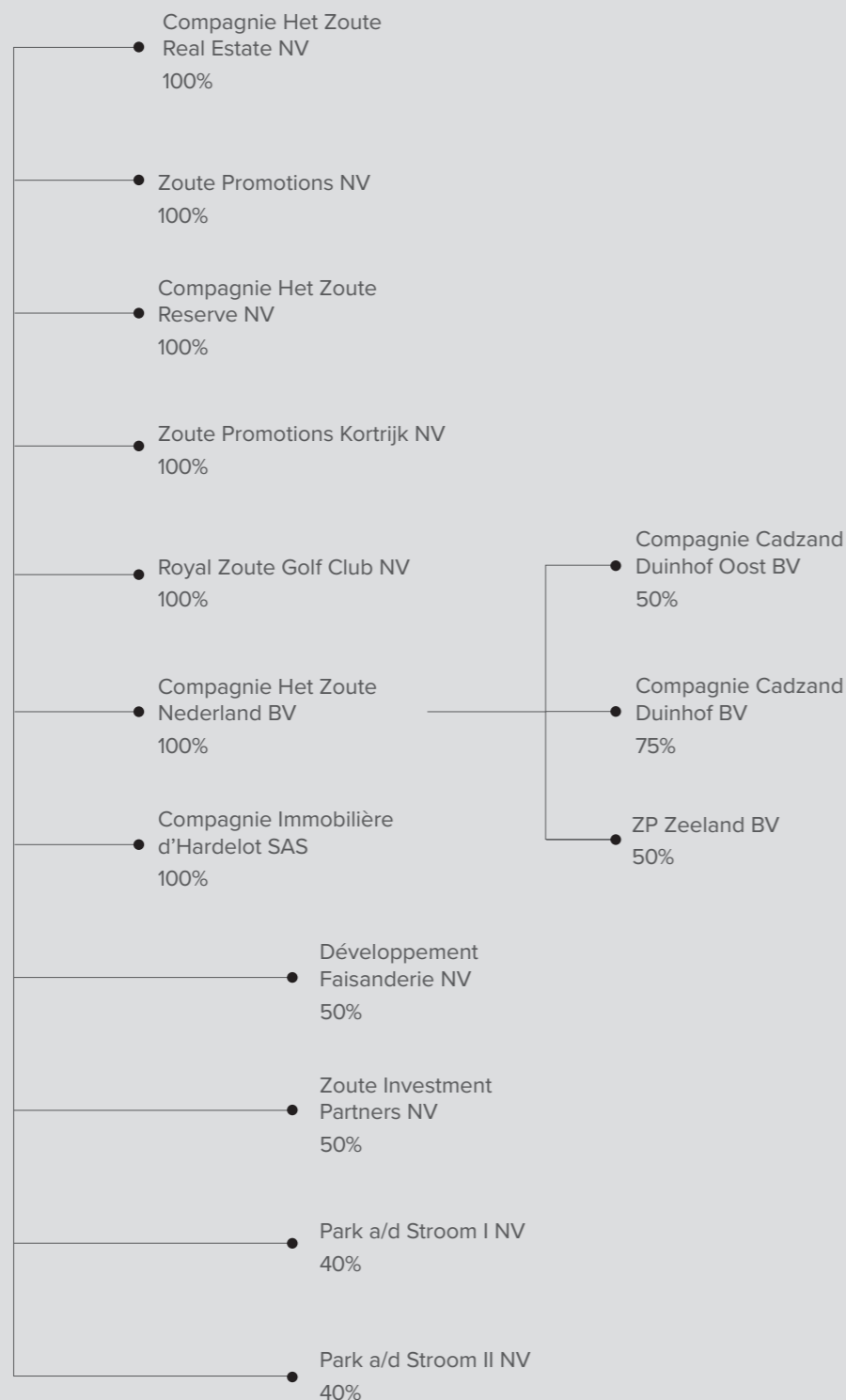




06

## Geconsolideerde jaarrekening

# 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%, ontwikkelde het project 'La Rive' te Knokke-Heist.

## ZOUTE PROMOTIONS KORTRIJK NV BE 0739.859.877

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

## 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 sportaccommodaties van de Royal Zoute Golf Club.

## COMPAGNIE HET ZOUTE NEDERLAND BV KvK Zuid-West Nederland 20160492

Filiaal voor 100%. Centraliseert de activiteiten in Nederland.

## COMPAGNIE IMMOBILIÈRE D'HARDELOT SAS SIRET nr. 43379130800029

Filiaal voor 100% actief in de badplaats Hardelot, langs de Opaalkust.

## PARK AAN DE STROOM I NV BE 0759.396.271

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

## PARK AAN DE STROOM II NV BE 0759.398.845

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

## DEVELOPPEMENT FAISANDERIE NV BE 0843.318.889

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

## ZOUTE INVESTMENT PARTNERS NV BE 0740.791.572

Filiaal voor 50%, actief in het project 'Zwinduinen' te Knokke-Heist.

## 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 'Schuttershof' (Mariastraat) te Cadzand.

## ZP ZEELAND BV KvK Zuid-West Nederland 20160492

Filiaal voor 50% van Compagnie Het Zoute Nederland BV, ontwikkelt het project 'Ringdijk Noord' (Evenemententerrein) te Cadzand en 'Melissant' te Goeree-Overvlakkee in Zuid-Holland.

# Commentaar bij bepaalde posten van de geconsolideerde jaarrekening

Het balanstotaal van de geconsolideerde jaarrekening is met 4,5 miljoen EUR gestegen.

## ACTIEF

De vaste activa kennen een stijging met 1,5 miljoen EUR. De stijging is te verklaren door de investering in de renovatie van het golf clubhuis en diverse investeringen in de renovatie van het patrimonium. De voorraad onroerende goederen bestemd voor verkoop, in totaal 86,9 miljoen EUR, is met 19,5 miljoen EUR gestegen ten opzichte van 31 december 2021. De voorraden zijn samengesteld uit diverse projecten gelegen zowel in België, Nederland als Frankrijk. Ze vertegenwoordigen ongeveer 64% van de actiefbestanddelen van de groep. De liquide middelen op 31/12/2022 bedragen 22,5 miljoen EUR (-17,0 miljoen EUR).

## PASSIEF

Het eigen vermogen van de groep (99,5 miljoen EUR) neemt met 5,2 miljoen EUR toe ten opzichte van eind 2021. De schulden van de groep dalen met 0,7 miljoen EUR tot 35,2 miljoen EUR. De korte termijn schulden nemen in totaal af met 1,0 miljoen EUR. De financiële schulden stijgen met 20,0 miljoen EUR door de opname van straightloans. De ontvangen voorschotten van klanten op projecten in aanbouw dalen met 19,1 miljoen EUR tot in totaal 3,7 miljoen EUR (cfr. infra aangaande completed contract methode).

## RESULTATENREKENING

De geconsolideerde omzet daalde in boekjaar 2022 tot 39,0 miljoen EUR (- 10,4 miljoen EUR in vergelijking met 2021), ingevolge het minder aantal verkochte gronden en het minder aantal opgeleverde wooneenheden. 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 geacteerd in onder meer de projecten Oscar Wilde (28 appartementen, 0 in 2021), Lindbergh (laatste commerciële ruimte, 0 in 2021) en Boslaan (enig lot). De niet-recurrente opbrengsten (1,1 miljoen EUR) ontstonden uit de verkoop van verschillende loten grond gelegen te Knokke-Heist en de verkoop van de participatie in Duinhof Holidays.

Het totaal van de bedrijfskosten (29,3 miljoen EUR) daalt met 5,4 miljoen EUR in vergelijking met vorig jaar. Deze daling is voornamelijk te wijten aan de daling, met 6,2 miljoen EUR, van de kosten verkochte goederen ingevolge het minder aantal verkochte gronden en het minder aantal opgeleverde wooneenheden in 2022. Daarnaast is er een stijging in de rubriek 'afschrijvingen' (+0,5 miljoen EUR) en een daling in de rubriek 'waardevermindering op voorraden' (-0,3 miljoen EUR). De overige rubrieken ('diensten en diversen', 'personeelskosten', 'andere bedrijfskosten' & 'niet-recurrente 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 gedaald tot 11,1 miljoen EUR ten opzichte van 16,0 miljoen EUR in het boekjaar ervoor. De financiële opbrengsten stijgen tot 0,3 miljoen EUR. De financiële lasten (0,4 miljoen EUR) blijven op hetzelfde niveau en betreffen naast (negatieve) intresten, kosten van kredietlijnen en kosten door het afsluiten van bankgaranties (wet Breyne). De groepswinst voor belastingen bedraagt 11,1 miljoen EUR (15,6 miljoen in 2021). De belastingdruk (26% op resultaat voor belastingen) bedraagt 2,8 miljoen EUR (4,4 miljoen EUR in 2021). De netto-winst van de groep bedraagt 7,8 miljoen EUR ten opzichte van 11,2 miljoen EUR vorig boekjaar.

## DIVERSE MEDEDELINGEN

Buiten de normale bedrijfsrisico's gekend in de sector (vb. milieurisico, vergunningsrisico, bouwkostrisico, commercieel risico...) zijn er geen specifieke risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd. De vennootschap begint de impact te voelen van de snel stijgende rentevoeten op de financiering van projecten.

De Raad van Bestuur,  
17 maart 2023



# Geconsolideerde financiële informatie

## GECONSOLIDEERDE BALANS EN GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING GROEP COMPAGNIE HET ZOUTE

ACTIVA	31/12/2021	31/12/2022
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>16.520.246</b>	<b>18.066.664</b>
Immateriële vaste activa	108.162	77.142
Materiële vaste activa	16.143.575	17.965.927
Terreinen en gebouwen	7.732.754	15.386.082
Installaties, machines en uitrusting	401.847	809.983
Meubilair en rollend materieel	411.012	339.082
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	7.597.963	1.430.780
Financiële vaste activa	264.729	23.595
Vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast	263.079	21.945
Vorderingen en borgtochten in contanten	1.650	1.650
Vorderingen op meer dan 1 jaar	3.780	0
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>114.293.857</b>	<b>117.236.740</b>
Voorraden en bestellingen in uitvoering	67.350.433	86.861.941
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	67.350.433	86.861.941
Vorderingen op ten hoogste een jaar	7.336.648	7.770.956
Handelsvorderingen	2.068.718	1.417.596
Andere vorderingen	5.267.930	6.353.360
Liquide middelen	39.606.082	22.582.347
Overlopende rekeningen	694	21.497
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>130.814.103</b>	<b>135.303.405</b>

PASSIVA	31/12/2021	31/12/2022
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>94.224.348</b>	<b>99.460.362</b>
Kapitaal	410.000	410.000
Geplaatst kapitaal	410.000	410.000
Geconsolideerde reserves	93.656.173	98.892.187
Consolidatieverschillen	158.175	158.175
<b>BELANG VAN DERDEN</b>	<b>652.139</b>	<b>636.717</b>
<b>SCHULDEN</b>	<b>35.937.616</b>	<b>35.206.325</b>
Schulden op meer dan een jaar	2.295.862	1.957.500
Schulden op ten hoogste een jaar	33.635.754	32.661.514
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	677.684	338.362
Financiële schulden	0	20.000.000
Handelsschulden	4.042.462	2.969.180
Ontvangen vooruitbetalingen	22.865.111	3.729.048
Belastingen	955.332	2.018.754
Bezoldigingen en sociale lasten	193.654	243.539
Diverse schulden	4.901.511	3.362.631
Overlopende rekeningen	6.000	587.311
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>130.814.103</b>	<b>135.303.405</b>

# Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Compagnie Het Zoute NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

RESULTATENREKENING	31/12/2021	31/12/2022
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>50.682.715</b>	<b>40.374.473</b>
Omzet	49.383.494	38.971.503
Geproduceerde vaste activa	159.012	64.193
Andere bedrijfsopbrengsten	423.793	212.361
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	716.417	1.126.416
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>34.644.855</b>	<b>29.256.347</b>
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	21.381.030	40.535.549
Wijzigingen in de voorraden	5.677.039	-19.655.060
Diensten en diverse goederen	4.087.860	4.242.240
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	2.050.501	2.314.302
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	875.090	1.378.517
Waardeverminderingen op handelsvorderingen en voorraden	458.576	143.551
Andere bedrijfskosten	114.758	296.230
Niet-recurrente bedrijfskosten	0	1.017
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>16.037.860</b>	<b>11.118.126</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>242</b>	<b>318.035</b>
Opbrengsten van de financiële vaste activa	5	0
Opbrengsten van de vlottende activa	237	318.035
<b>Financiële kosten</b>	<b>416.475</b>	<b>383.084</b>
<b>Winst van het boekjaar voor belasting</b>	<b>15.621.628</b>	<b>11.053.076</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>	<b>4.407.176</b>	<b>2.838.495</b>
Belastingen	4.407.221	2.899.296
Regularisatie van belastingen	45	60.801
<b>Aandeel in het resultaat van de vennootschappen waarop vermogensmutatie is toegepast</b>	<b>20.836</b>	<b>-426.770</b>
<b>Geconsolideerde winst van het boekjaar</b>	<b>11.235.288</b>	<b>7.787.811</b>
Aandeel van derden	-5.158	-15.422
Aandeel van de groep	11.240.446	7.803.233

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Compagnie Het Zoute NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de Groep"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde balans op 31 december 2022, de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 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 28 april 2021, 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 2023. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 8 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 2022 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 135.303.405 en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 7.787.811.

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 2022, alsook van de geconsolideerde resultaten 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 ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International

Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. 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.

#### 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 ISA's 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 ISA's, 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 ISA's, 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.

Gent, 12 april 2023

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Paul Eelen \*  
*Partner*

\* Handelend in naam van een BV

07

# Statutaire jaarrekening



Catsant  
Cadzand



# Jaarverslag van de raad van bestuur

Hieronder vindt u het verslag van de Raad van Bestuur en de jaarrekening op 31 december 2022.

## KERNCIJFERS COMPAGNIE HET ZOUTE NV

IN EURO	2018	2019	2020	2021	2022
Omzet	1.414.714	3.145.728	34.057.128	33.279.831	5.586.074
Bedrijfskosten	3.982.474	4.960.769	30.430.748	22.014.451	4.093.954
Bedrijfswinst	-22.021	-925.162	5.870.381	12.114.577	2.485.331
Bedrijfswinst / Omzet	-1,56%	-29,41%	17,24%	36,40%	44,49%
Belastingen	0	44.930	2.127.375	2.976.834	563.344
Te bestemmen winst	-109.786	3.893.757	21.049.340	8.998.216	2.134.902
Belastingen / Winst voor belastingen	0,00%	1,14%	9,18%	24,86%	20,88%
Eigen middelen	44.588.494	48.342.251	63.706.032	68.404.348	67.972.031
TOTAAL VAN DE BALANS	90.315.350	96.145.470	112.221.675	75.382.667	92.398.621
Solvabiliteit	49,37%	50,28%	56,77%	90,74%	73,56%
Nettodividend per aandeel	110	0	127,76	95,43	55,00

# Commentaar bij bepaalde posten van de jaarrekening

Op afsluitdatum 2022 stijgt het balanstotaal van de onderneming tot 92.398.621 EUR ten opzichte van 75.382.667 EUR een jaar eerder.

## ACTIEF

De immateriële en materiële vaste activa blijven constant. De financiële vaste activa bedragen 36,6 miljoen EUR, zoals in 2021. De vlottende activa stijgen met 17,0 miljoen EUR. De vorderingen op ten hoogste één jaar stijgen met 27,7 miljoen EUR, ingevolge de verhoging van de vordering R/C met sommige dochterondernemingen. De liquide middelen dalen met 10,6 miljoen EUR tot 1,4 miljoen EUR, ingevolge de verhoging van de vordering R/C.

## PASSIEF

Het eigen vermogen van Compagnie Het Zoute NV daalt met 0,4 miljoen EUR (tot 67,9 miljoen EUR), rekening houdende met de geplande resultaatbestemming. Er zijn geen schulden op lange termijn. De schulden op korte termijn stijgen met 17,4 miljoen EUR. De financiële schulden stijgen met 20,0 miljoen EUR door de opname van straightloans. De handelsschulden dalen met 1,1 miljoen EUR.

## RESULTATENREKENING

De omzet van het boekjaar is gedaald met 27,7 miljoen EUR in vergelijking met voorgaand boekjaar. De niet-recurrente opbrengsten (1,0 miljoen EUR) ontstonden uit de verkoop van verschillende loten grond gelegen te Knokke-Heist (voorgaand boekjaar 0,7 miljoen EUR). De bedrijfskosten zijn vergeleken met vorig boekjaar met 17,9 miljoen EUR gedaald, dit vertegenwoordigt een daling met 19,3 miljoen EUR in kost verkochte goederen. De bedrijfswinst bedraagt 2.485.331 EUR tegenover een bedrijfswinst van 12.114.577 EUR in 2021. De financiële opbrengsten bevatten de intresten op vordering R/C met de dochtervennootschappen. De financiële kosten bevatten (negatieve) intresten en kosten gerelateerd aan het gebruik van kredietlijnen bij financiële instellingen. De winst van het boekjaar bedraagt 2.134.902 EUR (2021: winst van 8.998.216 EUR).

# Bestemming van het resultaat van het boekjaar

De te bestemmen winst van het boekjaar is vastgesteld op 2.134.902 EUR. Rekening houdend met een overgedragen winstsaldo van 46.500.863 EUR, bedraagt het te bestemmen resultaat 48.635.765 EUR.

We stellen u voor deze winst als volgt te verdelen:

Bruto-dividend	2.357.219 EUR
Toewijzing aan de Raad van Bestuur	210.000 EUR
Over te dragen winstsaldo	46.068.546 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) 55,00 EUR per aandeel bedragen. Het dividend zal vanaf 27 april 2023 betaalbaar zijn via overschrijving.

# Mandaten van de raad van bestuur

Het mandaat van mevrouw Sophie Lecloux (vertegenwoordiger van FreeBe bv), van mevrouw Patricia Laureys (vertegenwoordiger van PATENCO bv) en dat van de heren Alain Devos (vertegenwoordiger van Alain Devos bv) en Didier t'Serstevens (vertegenwoordiger van Hudico nv) lopen ten einde. De Raad van Bestuur stelt voor mevrouw Sophie Lecloux (vertegenwoordiger van FreeBe bv), mevrouw Patricia Laureys (vertegenwoordiger van PATENCO bv) en de heren Alain Devos (vertegenwoordiger van Alain Devos bv) en Didier t'Serstevens (vertegenwoordiger van Hudico nv) te herbenoemen voor een periode van 3 jaar (tot de Algemene Vergadering van 2026). Ingevolge de opslorping van Cheniclem Private Equity nv (vertegenwoordigd door de heer Bernard Jolly) door CHENICLEM nv vanaf 21/09/2022, heeft de Raad van Bestuur beslist om CHENICLEM nv (vertegenwoordigd door de heer Bernard Jolly) als bestuurder te coöpteren tot de Algemene Vergadering van 26 april 2023. Aan deze Algemene Vergadering zal worden voorgesteld deze wijziging te bekrachtigen door CHENICLEM nv (vertegenwoordigd door de heer Bernard Jolly) als bestuurder te benoemen voor de duur van het oorspronkelijke mandaat, d.w.z. tot de Algemene Vergadering van 2024.

# Diverse Medelingen

Buiten de normale bedrijfsrisico's gekend in de sector (vb. milieurisico, vergunningsrisico, bouwkostrisico, commercieel risico,..) zijn er geen specifieke risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd. De vennootschap begint de impact te voelen van de snel stijgende rentevoeten op de financiering van projecten.

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, 17 maart 2023



# Financiële informatie

## COMPAGNIE HET ZOUTE NV

ACTIVA	31/12/2021	31/12/2022
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>40.965.062</b>	<b>40.960.594</b>
Immateriële vaste activa	94.910	70.619
Materiële vaste activa	4.279.868	4.299.691
Terreinen en gebouwen	3.720.928	3.919.039
Installaties, machines en uitrusting	19.519	36.898
Meubilair en rollend materieel	102.521	252.370
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	436.901	91.385
Financiële vaste activa	36.590.283	36.590.283
Deelnemingen in verbonden ondernemingen	36.590.283	36.590.283
Vorderingen en borgtochten in contanten	0	0
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>34.417.605</b>	<b>51.438.027</b>
Vorraden en bestellingen in uitvoering	86.106	7.610
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	86.106	7.610
Vorderingen op ten hoogste één jaar	22.315.778	50.038.696
Handelsvorderingen	1.756.123	543.375
Andere vorderingen	20.559.655	49.495.321
Liquide middelen	12.015.722	1.391.721
Overlopende rekeningen	0	0
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>75.382.667</b>	<b>92.398.621</b>

PASSIVA	31/12/2021	31/12/2022
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>68.404.348</b>	<b>67.972.031</b>
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	46.500.863	46.068.546
<b>SCHULDEN</b>	<b>6.978.320</b>	<b>24.426.590</b>
Schulden op meer dan een jaar	0	0
Schulden op ten hoogste een jaar	6.972.320	24.385.342
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	0	0
Financiële schulden	0	20.000.000
Handelsschulden	2.396.254	1.339.788
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	0	0
Belastingen	162.762	306.943
Bezoldigingen en sociale lasten	91.240	132.727
Andere schulden	4.322.065	2.605.884
Overlopende rekeningen	6.000	41.248
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>75.382.667</b>	<b>92.398.621</b>

COMPAGNIE HET ZOUTE NV

RESULTATENREKENING	31/12/2021	31/12/2021
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>34.129.028</b>	<b>6.579.284</b>
Omzet	33.279.831	5.586.074
Geproduceerde vaste activa	77.074	29.873
Andere bedrijfsopbrengsten	55.707	6.494
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	716.417	956.844
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>22.014.451</b>	<b>4.093.954</b>
Aankoop van grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen	437.029	113.724
Wijzigingen in de voorraden	18.049.656	78.496
Diensten en diverse goederen	2.306.137	2.470.770
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	874.329	1.038.422
Afschrijvingen en waardeverminderingen op (im)materiële vaste activa	287.579	319.615
Andere bedrijfskosten	59.721	71.910
Niet-recurrente bedrijfskosten	0	1.017
<b>Bedrijfswinst</b>	<b>12.114.577</b>	<b>2.485.331</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>175.670</b>	<b>525.451</b>
Opbrengsten van de financiële vaste activa	0	0
Opbrengsten van de vlottende activa	175.670	525.451
<b>Financiële kosten</b>	<b>315.197</b>	<b>312.536</b>
<b>Winst van het boekjaar voor belasting</b>	<b>11.975.050</b>	<b>2.698.246</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>	<b>2.976.834</b>	<b>563.344</b>
Belastingen	2.976.834	620.322
Regularisatie van belastingen	0	-56.978
<b>Winst van het boekjaar</b>	<b>8.998.216</b>	<b>2.134.902</b>
Overboeking naar / Onttrekking aan belastingvrije reserves		
<b>Te bestemmen winst van het boekjaar</b>	<b>8.998.216</b>	<b>2.134.902</b>

RESULTATENVERWERKING	31/12/2021	31/12/2021
<b>Te bestemmen winst</b>	<b>50.800.763</b>	<b>48.635.765</b>
Te bestemmen winst van het boekjaar	8.998.216	2.134.902
Overgedragen winst van het vorig boekjaar	41.802.547	46.500.863
<b>Toevoeging aan de reserves</b>		
Aan de overige reserves		
<b>Over te dragen resultaat</b>	<b>46.500.863</b>	<b>46.068.546</b>
Over te dragen winst	46.500.863	46.068.546
<b>Uit te keren winst</b>	<b>4.299.900</b>	<b>2.567.219</b>
Vergoeding van het kapitaal	4.089.900	2.357.219
Tantièmes	210.000	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 2022*

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Compagnie Het Zoute NV (de “Vennootschap”), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2022, de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 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 28 april 2021, 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 2023. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 8 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 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 92.398.621 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 2.134.902.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, 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 (“ISA’s”) die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board (“IAASB”) goedgekeurde ISA’s toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. 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 BESTUURSOORGAAN 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 ISA’s 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 ISA’s, 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 ISA's, 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.

Gent, 12 april 2023

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door

Paul Eelen \*  
*Partner*  
\* Handelend in naam van een BV

# Bijlage 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 gedeponneerd 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').

# 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.newdays.be](http://www.newdays.be)

Dit rapport is online beschikbaar  
in het Nederlands & Frans.

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