

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM:IMMO-BEAULIEU.....

Rechtsvorm:Naamloze vennootschap.....

Adres:HAVENLAAN.....Nr.: 12 Bus:

Postnummer: 1080 Gemeente: Sint-Jans-Molenbeek

Land:België.....

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel vanBrussel.....

Internetadres *:

Ondernemingsnummer **BE 0450.193.133**

DATUM **19 / 12 / 2007** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van **12 / 09 / 2013**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **17 / 06 / 2012** tot **16 / 06 / 2013**

Vorig boekjaar van **17 / 06 / 2011** tot **16 / 06 / 2012**

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

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

Dominique LABAY	Rue des Myosotis 37, 1180 Ukkel, België	Bestuurder 08/09/2011 - 11/09/2014
Rudy DEGRANDE	Notelaarslaan 13, 8530 Harelbeke, België	Bestuurder 08/09/2011 - 11/09/2014
Hubert DE PEUTER	Mezendreef 9, 3140 Keerbergen, België	Bestuurder 08/09/2011 - 11/09/2014
Bea DE WOLF	Hyacintenstraat 53, 9300 Aalst, België	Bestuurder 08/09/2011 - 11/09/2014
Didier SNYERS d'ATTENHOVEN	Spanjestraat 115, 1060 Sint-Gillis, België	Bestuurder 08/09/2011 - 11/09/2014
Carine VAN BEVER	Poel 49, 1730 Asse, België	Bestuurder 08/09/2011 - 11/09/2014

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen:22..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:5.1, 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.2, 5.3.4, 5.3.5, 5.3.6, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3, 5.5.1, 5.5.2, 5.8, 5.11, 5.13, 5.14, 5.16, 5.17.2, 6, 8, 9.....

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Handtekening
ERNST & YOUNG
(naam en hoedanigheid)

Initialled for Identification

OCR9002

* Facultatieve vermelding.

** Schrapen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

<i>Kim CRETEN</i>	<i>Hoogveld 24, 9340 Lede, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/09/2011 - 11/09/2014</i>
-------------------	---------------------------------------	---

<i>Pascal Minne</i>	<i>Clos du Bocage 8, 1332 Genval, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>08/09/2011 - 11/09/2014</i>
---------------------	--	---

<i>Ernst & Young Bedrijfsrevisoren</i> <i>B.C.V.B.A.</i> <i>Nr.: BE 0446.334.711</i> <i>Lidmaatschapsnr.: b160</i>	<i>De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België</i>	<i>Commissaris</i> <i>09/11/2010 - 12/09/2013</i>
---	--	--

Vertegenwoordigd door:

<i>Pierre Vanderbeek</i>	<i>De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, België</i>
--------------------------	--

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / **werd niet*** geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming**,
- B. Het opstellen van de jaarrekening**,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps- nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

 **ERNST & YOUNG**
Initialled for identification

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	24.128.202,72	26.391.237,58
Oprichtingskosten	5.1	20	.....	.....
Immateriële vaste activa	5.2	21	.....	.....
Materiële vaste activa	5.3	22/27	24.128.202,72	26.391.237,58
Terreinen en gebouwen		22	24.128.202,72	26.391.237,58
Installaties, machines en uitrusting		23	.....	.....
Meubilair en rollend materieel		24	.....	.....
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	.....	.....
	5.4/			
Financiële vaste activa	5.5.1	28	.....	.....
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	.....	.....
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	.....	.....
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	7.036.919,62	6.842.712,02
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	.....	.....
Vorraden		30/36	.....	.....
Grond- en hulpstoffen		30/31	.....	.....
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	.....	.....
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	.....	121.042,40
Handelsvorderingen		40	.....	117.216,00
Overige vorderingen		41	.....	3.826,40
	5.5.1/			
Geldbeleggingen	5.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	6.910.561,77	6.595.447,80
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	126.357,85	126.221,82
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	31.165.122,34	33.233.949,60

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN(+)/(-)		10/15	68.170,72	68.170,72
Kapitaal	5.7	10	61.973,38	61.973,38
Geplaatst kapitaal		100	61.973,38	61.973,38
Niet-opgevraagd kapitaal		101	.....	.....
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	6.197,34	6.197,34
Wettelijke reserve		130	6.197,34	6.197,34
Onbeschikbare reserves		131	.....	.....
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	.....	.....
Belastingvrije reserves		132	.....	.....
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	.....	.....
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	.....	.....
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	.....	.....
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	.....	.....
SCHULDEN		17/49	31.096.951,62	33.165.778,88
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	22.697.401,66	24.960.436,52
Financiële schulden		170/4	22.697.401,66	24.960.436,52
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	.....	.....
Overige leningen		174	22.697.401,66	24.960.436,52
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	.....	.....
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	8.058.730,92	7.883.880,23
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	2.265.307,05	2.265.307,05
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	25.414,58	41.846,99
Leveranciers		440/4	25.414,58	41.846,99
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	2.035,04	117.216,00
Belastingen		450/3	2.035,04	117.216,00
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	.....	.....
Overige schulden		47/48	5.765.974,25	5.459.510,19
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	340.819,04	321.462,13
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	31.165.122,34	33.233.949,60

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	6.020.893,04	5.680.447,76
Omzet	5.10	70	5.776.231,22	5.434.957,80
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	.....	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	244.661,82	245.489,96
Bedrijfskosten(+)/(-)		60/64	2.612.727,40	2.621.584,62
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	.....	.....
Aankopen		600/8	.....	.....
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	.....	.....
Diensten en diverse goederen		61	99.905,02	108.354,20
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	5.10	62	.....	.....
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.263.034,86	2.263.034,86
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		631/4	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	5.10	635/7	.....	.....
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	249.787,52	250.195,56
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	3.408.165,64	3.058.863,14
Financiële opbrengsten		75	31.497,91	52.274,59
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	31.497,91	52.274,59
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	.....	.....
Financiële kosten(+)/(-)	5.11	65	3.267.830,57	2.948.545,53
Kosten van schulden		650	3.267.830,53	2.948.545,49
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		651	.....	.....
Andere financiële kosten(+)/(-)		652/9	0,04	0,04
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting(+)/(-)		9902	171.832,98	162.592,20

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	.....	.....
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		763	.....	.....
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9	.....	.....
Uitzonderlijke kosten(+)/(-)		66	.....	.....
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)(+)/(-)		662	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663	.....	.....
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten(-)		669	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting(+)/(-)		9903	171.832,98	162.592,20
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	.....	.....
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	5.12	67/77	57.741,10	54.423,32
Belastingen		670/3	57.741,10	54.501,77
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	78,45
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	114.091,88	108.168,88
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	114.091,88	108.168,88

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	114.091,88	108.168,88
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	114.091,88	108.168,88
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	.....
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/6	114.091,88	108.168,88
Vergoeding van het kapitaal	694	114.091,88	108.168,88
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Andere rechthebbenden	696	.....	.....

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	80.606.992,09
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	80.606.992,09	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....	
Verworven van derden	8221	.....	
Afgeboekt	8231	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	54.215.754,51
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	2.263.034,86	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	56.478.789,37	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	24.128.202,72	

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	4.739.724,19

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163

.....

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173

.....

Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)

8183

.....

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193

4.739.724,19

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253P

xxxxxxxxxxxxxxx

.....

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8213

.....

Verworven van derden

8223

.....

Afgeboekt

8233

.....

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8243

.....

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253

.....

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323P

xxxxxxxxxxxxxxx

4.739.724,19

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273

.....

Teruggenomen

8283

.....

Verworven van derden

8293

.....

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8303

.....

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8313

.....

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323

4.739.724,19

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24)

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen	51	.....	.....
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681	.....	.....
Niet-opgevraagd bedrag	8682	.....	.....
Vastrentende effecten	52	.....	.....
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	.....	.....
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686	.....	.....
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	.....	.....
meer dan één jaar	8688	.....	.....
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	.....	.....

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

	Boekjaar
Over te dragen kosten	14.250,53
Verkrege opbrengsten	112.107,32
.....	
.....	

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	xxxxxxxxxxxxxx	61.973,38
(100)	61.973,38	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

.....

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Statutaire aandelen

.....

Aandelen op naam

Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
		
		
		
	61.973,38	2.000
		
		
8702	xxxxxxxxxxxxxx	2.000
8703	xxxxxxxxxxxxxx	.....

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

.....

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)		xxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxx	.....
		
		
		

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

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

Aandelen buiten kapitaal
Verdeling

Aantal aandelen

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

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

De aandelen van Immo Beaulieu worden aangehouden voor 50 % door KBC Bank, voor 25 % door BNP Paribas Fortis bank en voor 25 % door Petercam.

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	2.265.307,05
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	.....
Overige leningen	8851	2.265.307,05
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	.....
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	2.265.307,05

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

Financiële schulden	8802	9.061.228,00
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	.....
Overige leningen	8852	9.061.228,00
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	9.061.228,00

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	13.636.173,66
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	.....
Overige leningen	8853	13.636.173,66
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	13.636.173,66

GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)**Door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	.....
Achtergestelde leningen	8931	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	.....
Kredietinstellingen	8961	.....
Overige leningen	8971	.....
Handelsschulden	8981	.....
Leveranciers	8991	.....
Te betalen wissels	9001	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	.....
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	.....
Overige schulden	9051	.....
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden	9061	.....

Schulden gewaARBORGd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden	8922	.....
Achtergestelde leningen	8932	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	.....
Kredietinstellingen	8962	.....
Overige leningen	8972	.....
Handelsschulden	8982	.....
Leveranciers	8992	.....
Te betalen wissels	9002	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	.....
Belastingen	9032	.....
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	.....
Overige schulden	9052	.....
Totaal der schulden gewaARBORGd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	.....

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** (post 450/3 van de passiva)

Vervallen belastingenschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingenschulden	9073	.....
Geraamde belastingenschulden	450	2.035,04
Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	.....

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

.....

.....

.....

.....

Uitsplitsing per geografische markt

.....

.....

.....

.....

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

740

BEDRIJFSKOSTEN**Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

9086

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

9087

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

9088

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

620

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

621

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

622

Andere personeelskosten(+)/(-)

623

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

624

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)

635

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt

9110

Teruggenomen

9111

Op handelsvorderingen

Geboekt

9112

Teruggenomen

9113

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

9115

Bestedingen en terugnemingen

9116

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

640

248.920,80

249.334,69

Andere

641/8

866,72

860,87

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

9096

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten

9097

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

9098

Kosten voor de onderneming

617

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT****Belastingen op het resultaat van het boekjaar**

Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen

Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen

Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen

Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

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

Notionele intrestafrek(+)/(-)

Verworpen uitgaven(+)/(-)

Codes	Boekjaar
9134	57.741,10
9135	57.741,10
9136	.....
9137	.....
9138	.....
9139	.....
9140	.....
	-2.045,12
	88,87
	
	

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

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties

Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten

Andere actieve latenties

Passieve latenties

Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
	
	
	
9144	
	
	
	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

Aan de onderneming (aftrekbaar)

Door de onderneming

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing

Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	.....	.....
9146	.....	.....
9147	.....	.....
9148	540.717,69	375.912,00



Initialled for identification

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

	Codes	Boekjaar
BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	.....
Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen		
.....		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	.....
Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen		
.....		
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	.....
Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen		
.....		
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon		
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503	.....
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	.....

	Codes	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)		
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	4.919,62
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	.....
Belastingadviesopdrachten	95062	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	5.001,92
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	.....
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	.....

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

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE ONDERNEMING INDIEN ZIJ DOCHTERONDERNEMING OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERONDERNEMING IS**

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)*:

1. *KBC Bank* *Stelt geen geconsolideerde jaarrekening op*
BE 0462.920.226
Havenlaan 12, 1080 Sint-Jans-Molenbeek, België

Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is*:

* Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

WAARDERINGSREGELS

Vrije pagina's:

WAARDERINGSREGELS**Immateriële Vaste Activa**

Deze rubriek betreft de dossierkosten en de kosten voor het opzetten van de operatie met de exploitatiecertificaten. Omwille van de relatie met de aflossingstermijn van de exploitatieresultaten werd de afschrijvingsduur op 10 jaar bepaald.

Krachtens artikel 617 W. van Venn. wordt er op het ogenblik van de bepaling van het netto-actief geen rekening gehouden met het nog niet afgeschreven gedeelte van de immateriële vaste activa daar deze uitsluitend bestaan uit rubrieken die beschouwd worden als onderdeel van de aanschaffingswaarde van het gebouw waarvan hierna sprake.

Schulden

De schulden t.o.v. de certificaathouders worden opgenomen aan hun nominale waarde. Overeenkomstig de modaliteiten medegedeeld in de statuten van het vastgoedcertificaat is hun terugbetaling achtergesteld omdat deze afhankelijk is van de verkoopprijs op het moment van de verkoop van het gebouw. De terugbetaling aan de certificaathouders zal plaatsvinden na de boeking van eventuele overgedragen verliezen.

Winstuitkering

Er wordt geen rekening gehouden met het bedrag van de terugnemering van de immateriële vaste activa bij dividenduitkering ten gevolge van het bijzonder mechanisme van het vastgoedcertificaat.

Herstructureringskosten:

De herstructureringskosten werden geactiveerd/niet geactiveerd in de loop van het boekjaar; zo ja, dan wordt dit als volgt verantwoord:

Immateriële vaste activa:

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat voor kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvingstermijn voor deze kosten en voor de goodwill beloopt niet meer/meer dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als volgt verantwoord:

Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen/werden materiële vaste activa geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord:

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Afschrijvingspercentages
Hoofdsom Bijkomende kosten

	Leasing Methode	Basis	Min.	Max.	Min.	Max.
1. Oprichtingskosten						
2. Immateriële vaste activa	L	NG	10%			
3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen*	L	NG	4%		10%	
4. Installaties, machines en uitrusting*						
5. Rollend materieel*						
6. Kantoormaterieel en meubilair*	L	NG	10%			
7. Andere materiële vaste activa						
L (lineaire)						
D (degressieve)						
A (andere)						
NG (niet- geherwaardeerde)						
G (geherwaardeerde)						

Overschot aan toegepaste, fiscaal aftrekbare, versnelde afschrijvingen ten opzichte van de economisch verantwoorde afschrijvingen:

- bedrag voor het boekjaar: EUR
- gecumuleerd bedrag voor de vaste activa verworven vanaf het boekjaar dat na 31 december 1983 begint: EUR

*Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld.

Vol: 5.14 Er zijn geen transacties met verbonden partijen buiten normale marktvoorwaarden.

IMMO-BEAULIEU

Naamloze Vennootschap
Havenlaan 12
1080 BRUSSEL

RPR 0450.193.133

3. *Na het einde van het boekjaar hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanmerkelijke impact zouden gehad hebben op het eigen vermogen van de vennootschap opgenomen in de jaarrekening afgesloten per 16 juni 2013.*
De Raad van Bestuur wijst er evenwel op dat de gerechtelijke procedure met aannemer Van Laere en een aantal andere partijen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid voor een aantal gebreken aan het gebouw nog steeds lopende is.
4. *Er zijn geen bijzondere omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.*
5. *Gedurende het boekjaar zijn geen bijzondere werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.*
6. *De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten om het prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico of kasstroomrisico in te dekken (art.96, §8 van het wetboek van vennootschappen).*
7. *De vennootschap heeft geen bijkantoren.*
8. *De Raad van Bestuur verklaart dat Ernst & Young Bedrijfsrevisoren gedurende het boekjaar afgesloten per 16 juni 2013 werd belast met werkzaamheden in verband met de beheercontrole van het vastgoedcertificaat voor een bedrag van EUR 3.899,48 (excl. BTW) en dat de commissaris gedurende het boekjaar afgesloten per 16 juni 2013 niet werd belast met andere uitzonderlijke werkzaamheden conform artikel 134, §2 van het wetboek van vennootschappen.*
9. *Wij verzoeken u kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.*

Te Brussel, 23 juli 2013

Hubert De Peuter
Voorzitter

Rudy Degrande
Bestuurder

Beatrijs De Wolf
Bestuurder

Dominique Labay
Bestuurder

Didier Snyers d'Attenhove, bestuurder
vertegenwoordigd door Hubert De Peuter

Immo-Beaulieu

NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
HAVENLAAN 12
1080 BRUSSEL

RPR 0450.193.133

Vastgoedcertificaat "Beaulieu"aan

Verklaring Raad van Bestuur bij jaarlijks financieel verslag 2012- 2013

Dit bericht maakt onderdeel uit van gereglementeerde informatie zoals bedoeld in art. 36 KB 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

De Raad van Bestuur verklaart dat, voor zover haar bekend:

- * de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de emittent
- * het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten en van de positie van de emittent
- * het jaarverslag een beschrijving geeft van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de emittent wordt geconfronteerd.

Kim Creten
Voorzitter

Hubert De Peuter
Bestuurder

Beatrijs De Wolf
Bestuurder

Carine Van Bever
Bestuurder

Didier Snyers d'Attenhoven
Bestuurder

Rudy Degrande
Bestuurder

Pascal Minne
Bestuurder

Dominique Labay
Bestuurder

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van Immo-Beaulieu over de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 16 juni 2013

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 16 juni 2013, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 16 juni 2013 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaringen.

Verslag over de jaarrekening - oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap Immo-Beaulieu nv over het boekjaar afgesloten op 16 juni 2013, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 31.165.122,34 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 114.091,88.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentie stelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing, die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

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



***Verslag van de commissaris van 6 september 2013 over de
jaarrekening van Immo-Beaulieu nv over het boekjaar
afgesloten op 16 juni 2013 (vervolg)***

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

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 16 juni 2013, alsook van diens resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.



***Verslag van de commissaris van 6 september 2013 over de
jaarrekening van Immo-Beaulieu nv over het boekjaar
afgesloten op 16 juni 2013 (vervolg)***

- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Brussel, 6 september 2013

Ernst & Young Bedrijfsrevisoren bcvba
Commissaris
vertegenwoordigd door



Pierre Vanderbeek
Vennoot

14PVDB0023