

40	29/07/2009	BE 0404.710.724	34	EUR		
NAT.	Datum neerlegging	Nr.	Blz.	D.	09503.00116	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO

Naam: DE IDEALE WONING

Rechtsvorm: Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Adres: DIKSMUIDELAAN Nr: 276 Bus:

Postnummer: 2600 Gemeente: Berchem (Antwerpen)

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Antwerpen

Internetadres: www.deidealewoning.be

Ondernemingsnummer BE 0404.710.724

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 22-05-2003

Jaarrekening goedgekeurd door de algemene vergadering van 14-05-2009

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2008 **tot** 31-12-2008

Vorig boekjaar van 01-01-2007 **tot** 31-12-2007

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

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

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

VOL 5.1, VOL 5.2.1, VOL 5.2.2, VOL 5.2.3, VOL 5.2.4, VOL 5.4.1, VOL 5.4.2, VOL 5.4.3, VOL 5.5.1, VOL 5.5.2, VOL 5.8, VOL 5.14, VOL 5.16, VOL 5.17.1, VOL 5.17.2

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

LAUWERS JAN

FLORIS PRIMSLEI 23
2150 Borsbeek
BELGIË

Begin van het mandaat: 11-05-2006 Einde van het mandaat: 22-04-2008 Voorzitter van de Raad van Bestuur

DE KORT DIRK

KLAVERHEIDE 58
2930 Brasschaat
BELGIË

Begin van het mandaat: 29-04-2008 Einde van het mandaat: 10-05-2012 Voorzitter van de Raad van Bestuur

HAMMENECKER ANNEMIE

NEERHOEVELAAN 127

2640 Mortsel
BELGIË

Begin van het mandaat: 08-05-2003

Einde van het mandaat: 29-04-2008

Bestuurder

KOCKX ALFONS

ROMAIN LOOYMANSSTRAAT 10/10
2050 Antwerpen
BELGIË

Begin van het mandaat: 29-04-2008

Einde van het mandaat: 08-05-2015

Bestuurder

HENSE MARC

VOSSENBOSLAAN 40
2910 Essen
BELGIË

Bestuurder

DE BIE ALIDA

PLANTINLAAN 72
2940 Stabroek
BELGIË

Bestuurder

MEULEMANS HERMAN

LENTELEI 87
2650 Edegem
BELGIË

Bestuurder

VAN OCKEN LUCAS

WAASDONK 89
2100 Deurne (Antwerpen)
BELGIË

Bestuurder

VAN CAUWENBERGH JEANNINE

TIBURSTRAAT 1
2840 Rumst
BELGIË

Bestuurder

HOFMANS LODE

VENUSSTRAAT 27
2520 Ranst
BELGIË

Bestuurder

VAN DE LAAR ROBERT

BOERETANGSTRAAT 6
2260 Westerlo
BELGIË

Begin van het mandaat: 10-05-2007

Einde van het mandaat: 18-09-2008

Bestuurder

JACOBS LUKAS

DEN DIJK 39
2920 Kalmthout
BELGIË

Bestuurder

GORIS BRIGITTE

BONIVERLEI 250
2650 Edegem
BELGIË

Bestuurder

DE BAETS ARMAND

HEIDELAAN 13
2547 Lint
BELGIË

Begin van het mandaat: 10-05-2007

Einde van het mandaat: 08-05-2008

Bestuurder

DELANOEIJE ELS

PIETER DE SMETHSTRAAT 24
2140 Borgerhout (Antwerpen)
BELGIË

Bestuurder

FIESACK BRUNO

VOLKERENLAAN 21
2610 Wilrijk (Antwerpen)
BELGIË

Bestuurder

RAATS PETER

DRIEKONINGENSTRAAT 34
2600 Berchem (Antwerpen)
BELGIË

Bestuurder

CLAESSENS GREET

JENNEVALLAAN 39
2530 Boechout
BELGIË

Begin van het mandaat: 08-05-2008

Einde van het mandaat: 08-05-2014

Bestuurder

WOUTERS JAN

MARIALAAN 4
2990 Wuustwezel
BELGIË

Zaakvoerder

BEDRIJFSREVISOR JEAN-PAUL LOOTS (760)

BE 0452.445.810
WEVERSTRAAT 69
2531 Vremde
BELGIË

Commissaris

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 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.

* Facultatieve vermelding.

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	<u>173.698.114</u>	<u>162.770.383</u>
Oprichtingskosten	5.1	20		
Immateriële vaste activa	5.2	21		
Materiële vaste activa	5.3	22/27	<u>173.698.114</u>	<u>162.770.383</u>
Terreinen en gebouwen		22	160.775.273	151.435.807
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24	71.987	108.235
Leasing en soortgelijke rechten		25	13.216	13.503
Overige materiële vaste activa		26	232.359	250.595
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	12.605.278	10.962.243
Financiële vaste activa	5.4/5.5.1	28		
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>3.702.137</u>	<u>3.593.771</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	<u>21.848</u>	<u>145.065</u>
Vorraden		30/36	21.848	145.065
Grond- en hulpstoffen		30/31	21.848	145.065
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	<u>557.255</u>	<u>979.278</u>
Handelsvorderingen		40	91.656	102.097
Overige vorderingen		41	465.599	877.181
Geldbeleggingen	5.5.1/5.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	<u>3.041.468</u>	<u>2.362.032</u>
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	<u>81.568</u>	<u>107.397</u>
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	<u>177.400.251</u>	<u>166.364.154</u>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
		10/15	<u>41.401.148</u>	<u>38.655.711</u>
Kapitaal	5.7	10	222.626	222.626
Geplaatst kapitaal		100	391.751	391.751
Niet-opgevraagd kapitaal		101	169.125	169.125
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	27.832.217	26.352.104
Wettelijke reserve		130	39.175	39.175
Onbeschikbare reserves		131	7.758.423	7.496.125
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	7.758.423	7.496.125
Belastingvrije reserves		132	20.034.619	18.816.804
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)		14		
			(+)/(-)	
Kapitaalsubsidies		15	13.346.305	12.080.980
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
		16	<u>14.499.030</u>	<u>13.389.094</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	13.344.772	12.368.224
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	702.824	710.543
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	12.544.707	11.574.639
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	97.241	83.042
Uitgestelde belastingen		168	1.154.258	1.020.870
SCHULDEN				
		17/49	<u>121.500.073</u>	<u>114.319.350</u>
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	112.557.407	106.967.466
Financiële schulden		170/4	112.118.147	106.716.875
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	4.397	4.397
Kredietinstellingen		173	105.364.956	99.111.926
Overige leningen		174	6.748.793	7.600.553
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	439.260	250.590
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	8.401.494	6.800.558
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	3.086.071	3.012.593
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	3.534.671	2.039.176
Leveranciers		440/4	3.534.671	2.039.176
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	1.237.427	1.131.144
Belastingen		450/3	1.041.150	950.801
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	196.277	180.343
Overige schulden		47/48	543.324	617.645
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	541.173	551.326
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	177.400.251	166.364.154

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	16.214.097	16.594.999
Omzet	5.10	70	15.556.102	15.905.734
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	657.995	689.264
Bedrijfskosten		60/64	13.966.007	13.377.466
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	371.755	297.916
Aankopen		600/8	248.538	353.397
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	123.217	-55.481
Diensten en diverse goederen		61	5.703.375	5.616.623
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	5.10	62	2.032.132	1.890.126
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	3.559.184	3.374.916
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4	49.201	42.939
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	5.10	635/7	976.548	818.247
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	1.273.812	1.336.698
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	2.248.090	3.217.532
Financiële opbrengsten		75	1.204.319	1.148.104
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	154.201	138.780
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	1.050.118	1.009.324
Financiële kosten	5.11	65	3.379.029	3.267.549
Kosten van schulden		650	3.379.029	3.267.549
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9		
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting (+)/(-)		9902	73.380	1.098.088
Uitzonderlijke opbrengsten		76	1.462.208	1.295.198
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	1.462.208	1.295.198
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9		
Uitzonderlijke kosten		66	6.120	5.263
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	5.770	5.213
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8	350	50
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)		669		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	1.529.468	2.388.023
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	24.492	20.801
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	73.848	83.546

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	67/77		
	670/3		
	77		
	9904	1.480.112	2.325.277
	789	168.748	141.546
	689	1.386.562	1.211.651
	9905	262.298	1.255.172

Belastingen op het resultaat (+)/(-)
 Belastingen
 Regularisering van belastingen en terugnemning van
 voorzieningen voor belastingen
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)
Onttrekking aan de belastingvrije reserves
Overboeking naar de belastingvrije reserves
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar
(+)/(-)

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	262.298	1.255.172
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	262.298	1.255.172
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Ottrekking 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	262.298	1.255.172
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	262.298	1.255.172
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/6		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Andere rechthebbenden		696		

**TOELICHTING
STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXX	207.506.047
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	1.473.514	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	342.966	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181	11.651.331	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	220.287.926	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXX	56.070.240
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	3.501.124	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	58.712	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	59.512.652	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	22	160.775.273	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	XXXXXXXXXX	31.446
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	31.446	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8242		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	XXXXXXXXXX	31.446
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272		
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	31.446	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	23		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	XXXXXXXXXX	526.173
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	22.262	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	42.584	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	505.851	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	XXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXX	417.938
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	39.537	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	23.612	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	433.864	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	24	71.987	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	XXXXXXXXXX	16.006
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8164		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8184		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194	16.006	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8214		
Verworven van derden	8224		
Afgeboekt	8234		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8244		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8254		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324P	XXXXXXXXXX	2.503
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	287	
Teruggenomen	8284		
Verworven van derden	8294		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8304		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8314		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324	2.790	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	25	<u>13.216</u>	
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250	13.216	
Installaties, machines en uitrusting	251		
Meubilair en rollend materieel	252		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	XXXXXXXXXX	418.177
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8185		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	418.177	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215		
Verworven van derden	8225		
Afgeboekt	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8245		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	XXXXXXXXXX	167.582
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	18.236	
Teruggenomen	8285		
Verworven van derden	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8315		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	185.818	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	26	232.359	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXX	10.962.243
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	13.294.366	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8186	-11.651.331	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	12.605.278	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
	8256P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8246		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
	8326P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	27	12.605.278	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen

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

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

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

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

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

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt
 AANKOPEN VAN AARDGAS VOOR DE HUURDERS

Boekjaar
81.568

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 100	XXXXXXXXXX 391.751	391.751

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
 Soorten aandelen

Op naam
 Aan toonder

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
8702 8703	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	157.964

Niet-gestort kapitaal

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

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
101 8712	169.125 XXXXXXXXXX 169.125	XXXXXXXXXX 0

Eigen aandelen

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

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

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

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

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

Aandelen buiten kapitaal

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

Codes	Boekjaar
8761 8762	
8771 8781	

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

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

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

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	3.086.071
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	295
Kredietinstellingen	8841	2.234.017
Overige leningen	8851	851.759
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 **3.086.071**

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

Financiële schulden	8802	13.446.644
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	296
Kredietinstellingen	8842	9.129.833
Overige leningen	8852	4.316.515
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	439.260

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

8912 **13.885.903**

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	98.671.503
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	4.101
Kredietinstellingen	8843	96.235.123
Overige leningen	8853	2.432.279
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 **98.671.503**

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

9061

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

Financiële schulden	8922	
---------------------	------	--

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

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

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

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen

Vervallen belastingschulden
 Niet-vervallen belastingschulden
 Geraamde belastingschulden

Bezoldigingen en sociale lasten

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

Codes	Boekjaar
9072	
9073	1.041.150
450	
9076	
9077	196.277

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

TOE TE REKENEN INTRESTEN
 TOE RE REKENEN KOSTEN
 VERGOEDING VOOR AARDGASVERBRUIK HUURDERS

Boekjaar
396.782
164
144.227

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
Uitsplitsing per geografische markt			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	486.287	460.522
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers ingeschreven in het personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	34	36
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	30,3	31,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	48.511	51.344
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	1.407.849	1.298.083
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	448.321	400.558
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	110.729	135.853
Andere personeelskosten	623	65.234	55.632
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635	-7.719	69.305
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	49.201	42.939
Teruggenomen	9113		
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	1.719.056	1.793.579
Bestedingen en terugnemingen	9116	742.507	975.332
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	1.273.037	1.225.732
Andere	641/8	775	110.966
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	2	0,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	840	852
Kosten voor de onderneming	617	31.639	25.546

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

FINANCIËLE RESULTATEN

Andere financiële opbrengsten

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio

Geactiveerde intercalaire interesten

Waardeverminderingen op vlottende activa

Geboekt

Teruggenomen

Andere financiële kosten

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

Voorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	282.340	241.554
9126	762.846	762.846
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		

UITZONDERLIJKE RESULTATEN

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten

Boekjaar

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

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

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	3.506.882
9142	3.506.882
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	46.545	23.287
9147	401.962	356.442
9148		

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	
Bedrag van de inschrijving	9171	
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	
Bedrag van de inschrijving	9172	
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	
GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA		
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA		
TERMIJNVERRICHTINGEN		
Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	
Verkochte (te leveren) goederen	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	
VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN		
BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN		
1. Procedure tegen de RSZ ingevolge de RSZ-bijdragen op maaltijdcheques over de periode 4e kwartaal 2001 - 2e kwartaal 2007. De procedure is ingeleid voor de arbeidsrechtbank van Antwerpen. In de jaarrekening per 31/12/2008 is een voorziening aangelegd van 67.853 euro.		
2. Geschil met de RSZ inzake de solidariteitsbijdrage (CO2-taks) op het mogelijk voordeel van het gebruik van een voertuig ter		

beschikking gesteld van het personeel door De Ideale Woning voor de periode 3e kwartaal 2005 tot en met 1e kwartaal 2007. Hiervoor is geen voorziening aangelegd omdat de directie het vermoeden van privé-gebruik van de RSZ betwist omdat er geen privé-gebruik is toegelaten binnen de vennootschap. In de jaarrekening per 31/12/2008 is een voorziening aangelegd van 23.735 euro.

3. De RSZ vordert vanwege de vennootschap solidariteitsbijdragen voor het eerste kwartaal 1987 tot en met het tweede kwartaal 1988 krachtens de herstelwet van 10/02/1981 tot invoering van solidariteitsbijdragen ten laste van de personen die rechtstreeks of onrechtstreeks bezoldigd worden door de openbare sector. De Ideale Woning is van oordeel dat zij als privaatrechtelijke vennootschap niet valt onder het toepassingsgebied van de herstelwet. Een eerste cassatiearrest en een eindarrest hebben de RSZ-vordering ongegrond verklaard. Het door de RSZ ingestelde cassatieberoep werd gegrond verklaard. Het directiecomité van 2/10/2007 heeft beslist tot cassatieberoep tegen deze uitspraak. Gezien het aleatoire karakter in de afloop van deze procedure werd geen voorziening aangelegd. De totale RSZ-vorderingen volgens dagvaardingen over de periode 26/11/1988 tot en met 12/02/2003 bedraagt 64.926 euro, te verhogen met intresten en kosten.

IN VOORKOMEND GEVAL, BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN, MET OPGAVE VAN DE GENOMEN MAATREGELEN OM DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE KOSTEN TE DEKKEN

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk
Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	0

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen

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

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	31.028
9504	

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

Bezoldiging van de commissaris(sen)

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	10.042
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

Staat van de tewerkgestelde personen

Werknemers ingeschreven in het personeelsregister

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds <i>(boekjaar)</i>	2. Deeltijds <i>(boekjaar)</i>	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) <i>(boekjaar)</i>	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) <i>(vorig boekjaar)</i>
Gemiddeld aantal werknemers	100	21,9	13	30,3 VTE	31,4 VTE
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	34.416	14.095	48.511 T	51.344 T
Personeelskosten	102	1.541.853	490.279	2.032.132 T	1.890.126 T
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	XXXXXXX	XXXXXXX	T	T

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens het geslacht en het studieniveau

Mannen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Vrouwen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel

Bedienden

Arbeiders

Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	22	12	29,6
110	22	12	29,6
111			
112			
113			
120	18	1	18,8
1200	5		5
1201	4		4
1202	2		2
1203	7	1	7,8
121	4	11	10,8
1210		3	1,5
1211		6	3,7
1212	3	2	4,6
1213	1		1
130			
134	13	9	19,1
132	9	3	10,5
133			

Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen
 Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
 Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	2	
151	840	
152	31.639	

Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

Ingetreden

Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	8	1	8,8
210	1		1
211	7	1	7,8
212			
213			

Uitgetreden

Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
 Bruggpensioen
 Afdanking
 Andere reden
 Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	10	1	10,8
310	3		3
311	7	1	7,8
312			
313			
340			
341			
342			
343	10	1	10,8
350			

Inlichtingen over de opleidingen voor de werknemers tijdens het boekjaar

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801	4	5811	2
5802	32	5812	8
5803	658	5813	263
58031		58131	
58032	658	58132	263
58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever			
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever			
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven voor de werknemers ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
 Aantal gevolgde opleidingsuren
 Nettokosten voor de onderneming

WAARDERINGSREGELS

REGELS BETREFFENDE DE WAARDERINGEN IN DE INVENTARIS, DE VASTSTELLINGEN EN DE AANPASSING VAN DE AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN DE VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN.

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw, de schulden en de schuldvorderingen tegen het nog verschuldigd bedrag. In de aankoopprijs of de waarde van opbouw zijn de intercallaire intresten op ontleende bedragen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

De afschrijvingen worden berekend voor:

- de tot en met 1996 verhuurde woningen over 66 jaar, op basis van 1,5% op 5/6e van de initiële waarde plus 1,5% op de tot en met 1996 toegevoegde waarden ingevolge renovatiewerken
- de vanaf 1997 verhuurde woningen over 50 jaar, op basis van 2% op 6/6e van de initiële waarde
- de vanaf 1997 uitgevoerde renovatiewerken over 15, 33 of 50 jaar
- de garages, autoboxen en bergplaatsen over 66 jaar, op basis van 1,5% op 5/6e van de initiële waarde
- de installaties voor centrale verwarming over 25 jaar
- de liften over 25 jaar
- het meubilair, het kantoomaterieel en de woninguitrusting (warmwatoestellen, huisvuilcontainers en blusapparaten) over 10 jaar
- het elektronische kantoomaterieel, het bouwplaats- en rollend materieel over 5 jaar
- het informaticamaterieel over 3 jaar
- de gronden in erfpacht worden afgeschreven over de looptijd van het contract van erfpacht, de eerste maal in het jaar dat de bouwvergunning wordt toegekend
- de inrichting van het gehuurde gebouw te Mortsel over 24 jaar

Volgens de wetgeving wordt vanaf 2003 de pro rata temporis afschrijving op activa toegepast.

Voorraad

De grond- en hulpstoffen uit de voorraad worden gewaardeerd aan aankoopprijs.

De voorzieningen voor grote onderhouds- en herstellingswerken worden samengesteld ten belope van 10% van de basishuren van het geheel van de gebouwen (woningen, appartementen en garages), daarin niet inbegrepen de potentiële opbrengsten van de gebouwen die niet bewoond worden wegens gebrek aan infrastructuur. Bij omzendbrief van de VMSW wordt aanbevolen om de voorziening aan te leggen op basis van een onderhoud- en herstelplanning. De terugnemingen gebeuren op basis van de uitgevoerde werken.

Voor de hangende geschillen wordt afhankelijk van het verloop van het geschil of de procedure de nodige voorzieningen aangelegd.

Debiteuren

De criteria voor het boeken van een eventuele waardevermindering op huurvorderingen werden als volgt vastgesteld:

- 100% voor alle achterstallen die bij de advocaat in procedure zijn
- 100% voor alle achterstallen die meer dan gemiddeld 12 maand de huur bedragen
- 100% voor alle achterstallen van vertrokken huurders
- 50% voor alle achterstallen die meer dan gemiddeld 3 maand de huur bedragen en minder dan 12 maanden.

Het boeken van onwaarden, dus de uitboeking gebeurt mits goedkeuring door de directeur wanneer:

- de huurschuld meer dan één jaar gevorderd werd en dit zonder resultaat
- de advocaat of de gerechtsdeurwaarder geen mogelijkheid meer zien tot invordering en de vennootschap hiervan schriftelijk op de hoogte werd gesteld.

Kapitaalsubsidies en uitgestelde belastingen

Kapitaalsubsidies in resultaat genomen van het boekjaar: 282.340 euro.

De in dit boekjaar werkelijk ontvangen kapitaalsubsidies bedragen: 1.631.697 euro.

Het totaal van de tot en met dit boekjaar ontvangen kapitaalsubsidies: 16.793.324 euro.

Vanaf 1994 wordt bij de toekenning van de nieuwe subsidies het bedrag van de uitgestelde belastingen geboekt. De uitgestelde belastingen voor dit boekjaar bedragen: 864.856 euro.

De kapitaalsubsidies worden aan hetzelfde ritme afgeschreven als de gebouwen waarop de verkregen subsidies betrekking hebben.

Op het brutobedrag van de belastingvrije reserves alsook op de ontvangen kapitaalsubsidies wordt 5,15% voorzien als uitgestelde belastingen.

JAARVERSLAG BOEKJAAR 2008 AAN DE ALGEMENE VERGADERING

Overeenkomstig artikel 96 van het Wetboek van Vennootschappen brengen wij u verslag uit over de activiteiten van onze vennootschap en van de uitvoering van ons mandaat voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2008.

1. COMMENTAAR BIJ DE JAARREKENING

ACTIVA

Het balanstotaal is gestegen met 11.036.097,05 euro tot 177.400.251,29 euro. De vaste activa stegen met 10.927.731,08 euro. Het betreft investeringen onder de vorm van aankopen, nieuwe realisaties en renovaties.

De totale vaste activa in aanbouw belopen 12.605.278,27 euro tegen 10.962.243,15 euro vorig jaar.

De vorderingen bedragen 557.254,55 euro en omvatten voornamelijk huurvorderingen en huur- en rentesubsidies Domus Flandria.

De liquide middelen stegen van 2.362.031,55 euro tot 3.041.467,63 euro.

PASSIVA

Het eigen vermogen van de maatschappij bedraagt 41.401.148,18 euro. Het geplaatst kapitaal bedraagt 391.750,69 euro en wordt vertegenwoordigd door 157.964 aandelen met een nominale waarde van 2,48 euro. Het kapitaal is volstort ten belope van 222.626,11 euro. Het aantal aandelen bleef in 2008 ongewijzigd.

De stijging van het balanstotaal is aan financieringszijde te verklaren door een toename in het eigen vermogen (2.745.437,21 euro), een toename in de voorzieningen en uitgestelde belastingen (1.109.936,19 euro) en een toename van de schulden (1.600.935,46 euro).

De toename in het eigen vermogen betreft de ontvangen kapitaalsubsidies in 2008, verminderd met de vrijval van de kapitaalsubsidies, de overboeking van de meerwaarden op verkopen naar de belastingvrije reserves en het resultaat van het boekjaar.

De voorzieningen voor herstellingen en groot onderhoud stegen. Deze voorzieningen bedragen op het einde van het boekjaar 12.544.707,40 euro. De uitgestelde belastingen stijgen proportioneel met de kapitaalsubsidies en de gespreid te belasten meerwaarde op verkochte activa. De uitgestelde belastingen worden opgenomen ten belope van 5,15 % op deze kapitaalsubsidies en vrijgestelde meerwaarden.

De schulden nemen toe wegens bijkomende financieringen op lange termijn bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

De schulden op meer dan 1 jaar ten belope van 112.557.406,65 euro omvatten hoofdzakelijk de leningen terugbetaalbaar aan de VMSW.

RESULTATENREKENING

De omzet daalde in 2008 met 2% tot 15.556.101,77euro. Deze daling is te wijten aan het nieuwe systeem van de gezinskorting en aan de toename van de leegstand.

De bedrijfskosten stegen met 588.540,57 euro tot 13.966.007,06 euro. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door de afschrijvingen en voorzieningen.

De financiële opbrengsten (1.204.319,24 euro) omvatten hoofdzakelijk de rentesubsidies Domus Flandria.

De financiële kosten, zijnde de intresten van VMSW en Domus Flandria bedragen 3.379.028,92 euro.

Het resultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen inclusief het financieel resultaat bedraagt 73.380,31 euro.

De uitzonderlijke opbrengsten bedragen 1.462.207,96 euro. Dit bedrag omvat de gerealiseerde meerwaarden op verkopen van huurwoningen en gronden.

Het resultaat van het boekjaar voor belastingen daalt van 2.388.022,57 euro tot 1.529.467,93 euro.

Het te bestemmen resultaat van het boekjaar bedraagt 262.298,04 euro na overboeking van gerealiseerde meerwaarden naar de belastingvrije reserves.

FINANCIËN

Ontvangsten:

Ondanks het feit dat de basishuren van onze woningen in 2008 met 4% stegen, daalde onze totale omzet met 2%. Oorzaken hiervan zijn het nieuwe systeem van de gezinskorting, wat onze maatschappij meer dan 720.000 euro kost, en een stijging van de leegstand.

We ontvingen dit jaar voor meer dan 1.630.000 euro kapitaalsubsidies voor een aantal van onze projecten.

Daarnaast verkochten we 7 huizen voor 860.000 euro en 2 gronden voor 879.000 euro.

Uitgaven:

Naast meer dan 6.760.000 euro uitgaven voor renovaties en onderhoud via de bankrekening, gaven we meer dan 2.460.000 euro uit aan aankopen en renovaties via onze rekening-courant bij de VMSW. Vermits we voor investeringen ook meer ontlenen, stijgen onze afbetalingen op deze leningen ook elk jaar: dit jaar bedragen onze annuïteiten 5.905.000 euro.

Besluit:

Onze liquiditeiten bedroegen op 31 december 2008 wel 679.000 euro meer dan het voorgaande jaar, maar de betaling van aannemersfacturen die pas begin januari 2009 van onze rekening ging, compenseert deze stijging bijna volledig.

Als conclusie kunnen we dus stellen dat wij verplicht zijn om jaarlijks een aantal van onze huizen te verkopen om het hoofd financieel boven water te houden.

BIJZONDERE RISICO'S

De raad van bestuur is van mening dat er zich geen bijzondere risico's voordoen die in de nabije toekomst het resultaat of de continuïteit van de onderneming negatief beïnvloeden. Voor de hangende geschillen verwijzen wij naar VOL 5.13 van de toelichting bij de jaarrekening.

2. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

NVT

3. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN

NVT

4. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

NVT

5. TOEKOMSTPERSPECTIEVEN

Geen bijzonderheden te melden.

6. RESULTAATVERWERKING

Het te bestemmen resultaat van het boekjaar is 262.298,04 euro. Wij stellen de aandeelhouders voor om de winst van het boekjaar toe te voegen aan de onbeschikbare reserve.

7. BIJZONDERE WERKZAAMHEDEN EN PRESTATIES VERRICHT DOOR DE COMMISSARIS

Er werden geen bijzondere werkzaamheden verricht.

8. BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661,6° van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001) ;

Gelet op het artikel van de statuten van de vennootschap, voor het laatst gewijzigd op 31 maart 2000, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 18 april 2000 onder het nummer 20000418/40,

Bevestigt hierbij de raad van bestuur dat tijdens het dienstjaar 2008 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid heeft de raad van bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Berchem, 28 april 2009

Dirk de Kort
Voorzitter

JEAN-PAUL LOOTS
BEDRIJFSREVISOR
WEVERSTRAAT 69
2531 VREMDE

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING DER
AANDEELHOUDERS VAN DE COÖPERATIEVE VENNOOTSCHAP DE IDEALE
WONING OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP
31 DECEMBER 2008**

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2008, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 177.400.251,29 Euro en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van 262.298,04 Euro.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2008 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen en inlichtingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Zonder afbreuk te doen aan ons tot uitdrukking gebracht oordeel vestigen wij de aandacht op de toelichting bij de jaarrekening onder de rubriek belangrijke hangende geschillen en verplichtingen onder volume 5.13 waarin de vennootschap in deze drie geschillen met de RSZ- administratie is verwickeld.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- 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. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Vremde, 29 april 2009

Jean-Paul Loots
Commissaris