
B.I.P.
N.V.

BRUSTEM INDUSTRIEPARK NV

JAARVERSLAG 2016

BRUSTEM INDUSTRIEPARK NV

**Maatschappelijke zetel: Kempische Steenweg 311 bus 4.01
3500 Hasselt**

RPR Antwerpen, afdeling Hasselt

BE 0472.353.772

Aandeelhouders

**LRM NV
POM-Limburg**

Raad van bestuur

Voorzitter

- E. GERITS

Bestuurders

- N.V. LRM vaste vertegenwoordiger T. DONNE
- N.V. LRM BEHEER vaste vertegenwoordiger S. BOGAERTS
- M. VANDEPUT

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR AAN DE JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Mevrouwen,
Mijne heren,

De Raad van Bestuur heeft de eer U hierbij, in overeenstemming met de wettelijke en statutaire voorschriften, verslag uit te brengen over de activiteiten van onze vennootschap tijdens het boekjaar 2016 en U de jaarrekening afgesloten per 31.12.2016 voor te leggen.

Situatie verkoop gronden:

Aankoopdossier

Op 14 oktober 2016 heeft BIP NV de gronden van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening terug aangekocht via het uitoefenen van haar recht van wederinkoop (totale oppervlakte volgens meting 40a 53ca).

Verkoopsdossiers

De verkoop van de luchtvaartgebonden percelen (7,9901 ha) aan Droneport NV heeft nog niet plaatsgevonden.

Voor het perceel (lot 29) met een oppervlakte van 1,45 ha hebben meerdere kandidaat-kopers hun interesse getoond maar dit heeft niet geleid tot een verkoop omwille van de vorm van het terrein alsook de verplichte bebouwingsindex.

Jaarrekening

In het jaar 2016 werd door de vennootschap geen verkoop van gronden gerealiseerd.

De post “Diensten en diverse goederen” (7.652,03€) onder de bedrijfskosten in de resultatenrekening, betreffen voornamelijk verzekeringen en de externe kosten voor commissaris en boekhouding.

De “Andere bedrijfskosten” bedragen dit boekjaar 84.610,21€ waarvan de belangrijkste de éénmalige belasting “batenplan heffing (82.504,14€) betreft.

De opbrengsten uit de vlottende activa bedragen 859,33€ dit zijn hoofdzakelijk intresten van gelden op de spaarrekening.

De financiële kosten bedragen per 31/12/16 6.379,06€ hetgeen hoofdzakelijk de borgstellingsprovisie betreft, in het kader van het statuut van beroepsverkoper.

Het verlies van het boekjaar ten belope van -97.612,67€ vormt, samen met de overgedragen winsten van de voorbije jaren, een overgedragen verlies per 31/12/2016 ten bedrage van -50.486,73€

In het kader van artikel 96,6° van de Vennootschapswetgeving acht de Raad van Bestuur het verantwoord de waarderingsregels in het perspectief van de continuïteit te behouden.

Het verlies van het huidig boekjaar is te wijten aan de uitstel van de verkoop van 7,9901 ha luchtvaargebonden percelen aan Droneport tot 2017, waardoor geen opbrengsten konden worden gegenereerd. Daarenboven diende een eenmalige planbaten heffing in het resultaat te worden opgenomen wat geleid heeft tot een hogere kost. Gezien de positieve vooruitzichten voor het jaar 2017 en vermits de vennootschap op heden tevens aan al haar betalingsverplichtingen kan voldoen, komt de continuïteit van de vennootschap dan ook niet in het gedrang.

Het balanstotaal op 31.12.2016 bedraagt 2.012.069,99€

Actief:

Ingevolge de wijziging van de voorraad door de aankoop van gronden voor een bedrag van 90.451,87 €(0,4052 ha) , steeg de voorraad terreinen naar 1.362.935,68€

De overige vorderingen betreffen voornamelijk de geactiveerde roerende voorheffing (201,36€) met betrekking tot het jaar 2016.

De rubriek “Liquide middelen” geeft een bedrag weer van 648.832,95€

Passief:

Het eigen vermogen daalt en bedraagt per 31/12/2016: 1.449.269,29 €

Deze daling is toe te schrijven aan het verlies van het boekjaar.

De schulden op ten hoogste 1 jaar betreffen ‘de schulden nog te betalen registratierechten’ (202.725,31 €) en de te betalen belasting “batenplan heffing” (82.504,14€). Daarnaast vermelden we hier ook handelsschulden voor 2.718,82€, voorschot verkoopcompromis Volmolen (24.845,80€) en een nog uit te keren dividend van 250.000€

1. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR (art. 96, 2° W.Venn.)

Sinds het afsluiten van het boekjaar eindigend op 31/12/2016 hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan, die op de resultaten en de financiële positie van de onderneming een belangrijke invloed kunnen hebben.

2. INLICHTINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN (art. 96, 3° W.Venn.)

Er zijn geen ontwikkelingen die het leven van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

3. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING (art. 96, 4° W.Venn.)

Gezien de eigen aard en de werkzaamheden van de vennootschap worden er geen werkzaamheden doorgevoerd op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

4. KAPITAALVERHOOGING en/of UITGIFTE VAN CONVERTEERBARE OBLIGATIES OF WARRANTS DOOR DE RAAD VAN BESTUUR (art. 608 W.Venn.)

Tijdens het boekjaar eindigend op 31/12/2016 heeft de Raad van Bestuur niet besloten tot enige kapitaalverhoging of uitgifte van converteerbare obligaties (of warrants).

5. VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN, WINSTBEWIJZEN OF CERTIFICATEN (art. 624 en 630 W.Venn.)

De vennootschap heeft geen eigen aandelen, winstbewijzen of certificaten verworven.

6. TEGENSTRIJDIGE BELANGEN VAN VERMOGENSRECHTELIJKE AARD (art. 523 W.Venn.)

In de loop van het vorige boekjaar hebben zich geen verrichtingen voorgedaan die aanleiding kunnen geven tot een belangenconflict tussen een bestuurder en de vennootschap zoals beschreven in artikel 523 W.Venn.

7. BIJKANTOREN (art. 96,5° W.Venn.)

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

8. BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN COMMISSARIS (art. 134, §2 W.Venn.)

Er werden door de commissaris geen bijkomende werkzaamheden verricht.

9. WERKZAAMHEDEN VERMELD IN ART. 134, §4 W.VENN.

Naast de auditwerkzaamheden verricht door de commissaris, werden door de met de commissaris verbonden personen “KPMG tax & legal advisers“ nog andere diensten verleend in het afgelopen boekjaar, meer bepaald het verstrekken van fiscale adviezen. Hiervoor werd een ereloon van €463,19 incl. BTW betaald.

10. GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN (art. 96,8° W.Venn.)

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten bedoeld in artikel 96,8° W.Venn..

11. BENOEMING BESTUURDERS

Einde mandaat / Herbenoeming en/of vervanging

In de algemene vergadering van 22 april 2016 is het voorstel van de Raad van Bestuur bekrachtigd om de heer Erik Gerits te benoemen tot bestuurder ter voltooiing van het mandaat van de heer Eric Christiaens dat afloopt na de Algemene vergadering in 2018.

12. BENOEMING COMMISSARIS

Gezien de lopende termijn van het mandaat zijn er gedurende het jaar 2016 geen wijzigingen gebeurd.

13. RESULTAATVERWERKING

De Raad van Bestuur stelt aan de Algemene Vergadering voor :

- Het verlies ten bedrage van -97.612,67 € te samen de overgedragen winst ten bedrage van 47.125,94 € als volgt te verwerken:
 - Over te dragen verlies: -50.486,73 €

14. WIJ VRAGEN U:

- Het ontwerp van jaarrekening goed te keuren, alsmede de vooropgestelde resultaatsbestemming te aanvaarden;
- Kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het uitoefenen van hun opdracht tijdens het voorbije boekjaar.

Hasselt, 29 maart 2017
De Raad van Bestuur

M. VANDEPUT

LRM NV
T. DONNE
Vaste vertegenwoordiger

E. GERITS

LRM BEHEER NV
S. BOGAERTS
Vaste vertegenwoordiger

BALANS per 31 december 2016

ACTIVA	31.12.2016		31.12.2015	
		€		€
<u>Vaste Activa</u>		0		0
Oprichtingskosten		0		0
<u>Vlottende Activa</u>		2.012.069,99		2.002.644,02
Vorraden onroerende goederen bestemd voor verkoop		1.362.935,68		1.272.483,81
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	1.362.935,68		1.272.483,81	
Vorderingen op ten hoogste één jaar		301,36		5.232,18
Handelsvorderingen	0,00		0,00	
Overige vorderingen	301,36		5.232,18	
Geldbeleggingen		0,00		0,00
Liquide middelen		648.832,95		724.928,03
Overlopende rekeningen		0,00		0,00
TOTAAL ACTIVA		2.012.069,99		2.002.644,02

BALANS per 31 december 2016

PASSIVA	31.12.2016		31.12.2015	
		€		€
<u>Eigen Vermogen</u>		1.449.269,29		1.546.881,96
Kapitaal		1.363.414,56		1.363.414,56
Geplaatst Kapitaal	1.363.414,56		1.363.414,56	
Reserves		136.341,46		136.341,46
Wettelijke reserve	136.341,46		136.341,46	
Overgedragen resultaat		-50.486,73		47.125,94
Resultaat	-50.486,73		47.125,94	
<u>Schulden</u>		562.800,70		455.762,06
Schulden op méér dan één jaar		0		0
Overige financiële schulden	0		0	
Schulden op ten hoogste één jaar		562.794,07		455.759,75
Schulden op méér dan 1 jaar die binnen jaar vervallen	0,00		0,00	
Financiële schulden	0,00		0,00	
Handelsschulden	2.718,82		3.034,44	
Ontvangen vooruitbetalingen	24.845,80		0,00	
Belastingen, Bezoldigingen en sociale lasten	285.229,45		202.725,31	
Overige schulden	250.000,00		250.000,00	
Overlopende rekeningen		6,63		2,31
TOTAAL PASSIVA		2.012.069,99		2.002.644,02

RESULTATENREKENING per 31 december 2016

	31.12.2016		31.12.2015	
		€		€
<u>Bedrijfsopbrengsten</u>		0,00		432.131,99
Omzet	0,00		624.745,11	
Voorraadwijziging	0,00		-192.613,12	
Andere bedrijfsopbrengsten	0,00		0,00	
<u>Bedrijfskosten</u>		92.262,24		11.297,49
Handelsgoederen	0,00		0,00	
Diensten en goederen	7.652,03		8.598,67	
Afschrijvingen	0,00		0,00	
Andere bedrijfskosten	84.610,21		2.698,82	
<u>Bedrijfswinst/verlies</u>		-92.262,24		420.834,50
<u>Financiële opbrengsten</u>		859,33		3.255,57
Opbrengsten vlottende activa	859,33		3.255,57	
<u>Financiële kosten</u>		6.379,06		6.360,43
Kosten van schulden	0,00		0,00	
Waardevermin. op vlottende activa andere	0,00		0,00	
Andere financiële kosten	6.379,06		6.360,43	
<u>Winst/Verlies van het boekjaar vóór belastingen</u>		-97.781,97		417.729,64
<u>Belastingen</u>		169,3		-126.060,23
<u>Winst/Verlies van het boekjaar</u>		-97.612,67		291.669,41
<u>Resultaatverwerking</u>				
Te verwerken resultaat		-50.486,73		1.047.125,94
Te verwerken winst/verlies boekjaar	-97.612,67		291.669,41	
Overgedragen resultaat vorig boekjaar	47.125,94		755.456,53	
Toevoeging aan het eigen vermogen		0,00		0,00
Toevoeging aan wettel. reserve	0,00		0,00	
Over te dragen winst/verlies		-50.486,73		47.125,94
Uit te keren winst		0,00		1.000.000,00
Vergoeding van het kapitaal	0,00		1.000.000,00	

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING per 31 december 2016

BALANS

ACTIVA

Staat oprichtingskosten

Afgeschreven sinds boekjaar 2004
 Netto boekwaarde per einde boekjaar 0,00

Vorraden en bestellingen in uitvoering

Boekwaarde Onroerende goederen bestemd voor verkoop per einde
 boekjaar 2016 1.362.935,68 €

Waarde gronden huidig boekjaar 3.259.762,74 €

Geactiveerde studiekosten 120.676,59 €

Nutsvoorzieningen en groenaanleg 1.585.038,27 €

Verkopen gronden - 3.602.541,92 €

1.362.935,68

Vorderingen op ten hoogste één jaar

Handelsvorderingen 0,00

Overige vorderingen 301,36

Geldbeleggingen

0,00

Liquide middelen

Spaarrekening : 629.752,89

Zichtrekeningen : 19.080,06

648.832,95

Overlopende rekeningen

0,00

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN 1.449.269,29

Kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal wordt vertegenwoordigd door 1.000 aandelen op naam zonder vermelding van nominale waarde. Er gebeurden geen kapitaalswijzigingen in 2016, zodat het kapitaal bedraagt :

1.363.414,56

Reserves

Ingevolge het negatieve resultaat van het boekjaar 2014 wijzigen de opgebouwde reserves ten opzichte van 2013 niet. Deze werden opgebouwd in 2003 (8.292,25 €), 2004 (1.149,87 €), 2007 (19.583,33 €), 2008 (11.355,54 €), 2009 (18.878,34 €), 2010 (57.251,89), 2011 (5.520,60) en 2012 (6.196,08 €) hetgeen resulteert in een totaal bedrag van

136.341,46

Overgedragen resultaat

De overgedragen verliezen uit de boekjaren sinds 2000 werden aangezuiverd met de positieve resultaten van de boekjaren 2003, 2004, 2007, 2008, 2009,2010, 2011, 2012, 2013, 2014 en 2015. Echter als gevolg van het verlies van het boekjaar wordt opnieuw een overgedragen verlies gecreëerd van

-50.486,73

SCHULDEN 562.800,70

Schulden op méér dan één jaar 0,00

Schulden op ten hoogste één jaar 562.794,07

Handelsschulden leveranciers: kosten revisor en neerleggen jaarrekening 2.718,82

Ontvangen vooruitbetalingen op verkoop van gronden 24.845,80

Nog te betalen belasting batenplan heffing 82.504,14

Nog te betalen registratierechten 202.725,31

Nog te betalen dividend jaarrekening 2015, goedgekeurd AV 2016 250.000,00

Overlopende rekeningen 6,63

TOELICHTING BIJ DE JAARREKENING per 31 december 2016

RESULTATENREKENING

<u>Bedrijfsopbrengsten</u>	<u>0,00 €</u>
<u>Omzet</u>	
 <u>Andere bedrijfsopbrengsten</u>	 0,00 €
 <u>Bedrijfskosten</u>	 <u>-92.262,24 €</u>
<u>Handelsgoederen</u>	
Er werd bijkomende grond aangekocht van VMW voor 90.451,87 € hetgeen in de voorraadwijziging met hetzelfde getal resulteert in een post van	0,00 €
<u>Diensten en diverse goederen</u>	
Deze betreffen eigen kantoorkosten, verzekeringen, zitpenningen bestuurders, de externe kosten voor commissaris en boekhouding.	-7.652,03€
<u>Andere bedrijfskosten</u>	
Batenplanheffing , vennootschapsbijdrage Sociale Zekerheid, provinciebelastingen en onroerende voorheffing resulteren in totaal:	-84.610,21 €
 <u>Bedrijfsverlies</u>	 <u>-92.262,24 €</u>
 <u>Financiële opbrengsten</u>	
Opbrengsten uit vlottende activa; o.a. intresten spaarrekening	859,33 €
 <u>Financiële kosten</u>	 -6.379,06 €
Andere financiële kosten, voornamelijk kosten borgstellingprovisie	
 <u>Resultaat voor belastingen</u>	 <u>-97.781,97 €</u>
<u>Belastingen op het resultaat</u>	169,30 €
<u>Verlies van het boekjaar</u>	<u>-97.612,67 €</u>