

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN
7,16 % VASTRENTENDE ACHTERGESTELDE OBLIGATIES OP NAAM (DE “BELEGGINGSINSTRUMENTEN”)
DOOR GJN VASTGOED BV**

Dit document is opgesteld door GJN Vastgoed bv (de “Emittent”).

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.

Datum: 06 oktober 2022

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN.

* *
*

DEEL I – BELANGRIJKSTE RISICO’S DIE INHERENT ZIJN AAN DE EMITTENT EN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN, EN DIE SPECIFIEK ZIJN VOOR DE BETROKKEN AANBIEDING

Investeren in de aangeboden beleggingsinstrumenten houdt risico’s in. Alvorens te beslissen om op de beleggingsinstrumenten in te tekenen, dienen mogelijke beleggers de volgende risicofactoren te lezen en te overwegen. De volgorde waarin de risico’s besproken worden, is niet noodzakelijk een weergave van de waarschijnlijkheid waarmee ze zich kunnen voordoen noch van de omvang van hun mogelijke impact op de Emittent of op de waarde van de beleggingsinstrumenten. Elke mogelijke belegger moet zich ook bewust zijn van het feit dat de hieronder beschreven risico’s niet de enige risico’s zijn waaraan de Emittent blootgesteld is. Risico’s en onzekerheden die op dit ogenblik niet bekend zijn aan de Emittent of waarvan de Emittent momenteel denkt dat ze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de Emittent of op de waarde van de beleggingsinstrumenten.

Weigering of zware vertragingen in de verlening van omgevingsvergunningen:

Het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor een project is de noodzakelijke voorwaarde om het project te kunnen realiseren. Bij een weigering is het project niet uitvoerbaar; bij een zware vertraging is er mogelijk een negatieve impact op het vooropgesteld rendement van het project. Teneinde de mogelijke impact van dit reëel risico tot een minimum te beperken koopt de emittent slechts een projectgrond aan na de verwerving van de omgevingsvergunning enerzijds en worden de projectkosten uitgegeven in de periode tot en met de verlening van de omgevingsvergunning tot een minimum beperkt.

Het zich voordoen van onvoorziene omstandigheden:

Bij realisatie van een project kunnen onvoorziene omstandigheden voorkomen zoals bvb. het vaststellen van asbest tijdens de afbraakwerken of bvb. het vaststellen van een onvoldoende dragende bodem met bijkomende kosten tot gevolg die een negatieve impact geven op het vooropgesteld rendement. Deze risico’s worden beperkt door reeds in het begin van een project gerichte onderzoeken uit te voeren teneinde de aanwezigheid van bvb asbest vast te stellen en/of de draagkracht van de bodem reeds te kennen om zo nodig het project hiernaar aan te passen en het vooropgesteld rendement te kunnen vrijwaren.

Stijging van de grondstoffen:

De impact hiervan wordt vanaf de start van de bouwwerken sterk beperkt door het ondertekenen van aannemingscontracten aan een vast, forfaitaire prijs. Een stijging van de grondstoffen in de periode tussen ontwerp en uitvoering wordt zo goed mogelijk beperkt door het gericht opvolgen van de evolutie van de prijzen waarbij het ontwerp en/of de voorgestelde materialen geoptimaliseerd worden om het vooropgesteld rendement te kunnen vrijwaren.

Minder vlotte verkoop of stagnerende vraag naar nieuwbouwappartementen:

De bouwfase van een project wordt slechts aangevat na realisatie van een voorverkoop van 30% waardoor de “verkoopbaarheid” van het project wordt bewezen. De ervaring leert immers dat bij een voorverkoop van minstens 30% voor de start der werken de verdere verkoop tijdens de bouwfase volgt volgens een normaal tempo.

Stijging van de rentevoeten:

Stijgende rentevoeten kunnen een impact hebben op het vooropgesteld rendement. Gezien wij vooreerst de projectgrond enkel aankopen na verwerving van de bouwvergunning waardoor de financieringsperiode van de grondaankoop in de tijd wordt beperkt en gezien wij de bouwfase enkel aanvatten na een succesvolle voorverkoop van minstens 30%, houden we deze negatieve impact onder controle. Door te werken volgens de regels van de Wet Breyne betalen onze kopers bij de verlijding van de verkoopakte onmiddellijk 100% van hun aandeel in de grond en hun aandeel in de constructie conform de vordering der werken. De tijdelijke financiering van de grondaankoop wordt op deze manier zeer snel afgebouwd en de projectfinanciering wordt in principe slechts marginaal aangewend gezien de facturen van de aannemers gefinancierd worden door de betalingsschijven gefactureerd aan onze kopers.

De liquiditeit van de beleggingsinstrumenten is beperkt door de afwezigheid van een liquide openbare markt.

De beleggingsinstrumenten zijn niet genoteerd en zullen niet genoteerd worden op een gereguleerde markt of een multilaterale handelsfaciliteit (*Multilateral Trading Facility* of MTF). Indien een belegger zijn of haar beleggingsinstrumenten wenst te verkopen, bestaat de kans dat hij of zij geen koper vindt voor zijn of haar beleggingsinstrumenten.

Het reglementair of fiscaal statuut van de Emittent kan wijzigen.

Het is mogelijk dat de Emittent de gevolgen van een potentiële strengere of gewijzigde regelgeving omtrent de huidige rechtsvorm van de Emittent in de toekomst zal ondergaan. Zo kunnen bijvoorbeeld initiatieven op het vlak van het statuut van de vennootschapsvorm van de Emittent, met inbegrip van het fiscale statuut van de beleggingsinstrumenten, van invloed zijn op de werking van de Emittent en op de aantrekkelijkheid van de situatie van de beleggers. Ook algemene wijzigingen in de fiscale wetgeving kunnen een impact hebben op het rendement van de beleggers in de beleggingsinstrumenten.

Het belastingstelsel van toepassing op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent en/of de belegger kan een impact hebben op het rendement.

De beleggingsinstrumenten zijn in principe onderworpen aan 30% roerende voorheffing. Zie Deel V van deze Informatienota voor verdere informatie betreffende de fiscale behandeling van de aangeboden beleggingsinstrumenten. De individuele situatie van de belegger kan een impact hebben op de fiscale behandeling in hoofde van elke belegger. Toekomstige wijzigingen aan het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent of de individuele belegger, al dan niet met terugwerkende kracht, kunnen een impact hebben op het rendement. Elke belegger staat zelf in voor enige verliezen of verminderd rendement als gevolg van het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent of de individuele belegger, of enige wijzigingen daaraan. De Emittent staat hier niet voor in.

DEEL II – INFORMATIE OVER DE EMITTENT

A. Identiteit van de Emittent

| | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1° | Maatschappelijke zetel: | Benedenstraat 9, 3220 Holsbeek |
| | Rechtsvorm: | Besloten Vennootschap (BV) |
| | Ondernemingsnummer: | 0645.880.042 |
| | Land van herkomst: | België |
| | Webadres: | www.gjnvastgoed.be |
| 2° | Beschrijving van de activiteiten van de Emittent: | Ontwikkeling van middelgrote residentiële projecten in de Vlaamse ruit |
| 3° | Voor zover die informatie bekend is bij de Emittent, identiteit van de personen die meer dan 5 % van het | |

| | | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit: | Gert Schoofs: 50% Jacques Scherens: 50% |
| 4° | In verband met de verrichtingen tussen de Emittent en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee laatste boekjaren en het lopend boekjaar: <ul style="list-style-type: none"> – de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de Emittent. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld; – het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de Emittent vertegenwoordigen, of een passende negatieve verklaring: | Beide aandeelhouders (in persoonlijke naam of via managementvennootschap) zijn kredietgever aan emittent in het kader van de lopende achtergestelde lening aangegaan bij de opstart van de emittent in 2018. Jacques Scherens heeft € 125.000 onderschreven en Arthenem bv (managementvennootschap van Gert Schoofs) heeft € 25.000 onderschreven in deze achtergestelde lening. Deze achtergestelde lening ten bedrage van 2.500.000 € belooft 130% van de omzet van GJN Vastgoed in het laatste boekjaar (per 31/03/22) van €1.915.000 en 665% van de per 31/03/21 gerealiseerde omzet ten bedrage € 376.000. Tevens rekening houdend met de door GJN Grond gerealiseerde omzet als 100% dochter van GJN Vastgoed belooft de achtergestelde lening 61% van de geconsolideerde omzet in het laatste boekjaar (per 31/03/22) van € 4.064.000 en 216% van deze van het boekjaar per 31/03/21 van € 1.157.000. |
| 5° | Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de Emittent (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur: | Arthenem bv (0837.602.027): Bestuurder Vertegenwoordigd door Gert Schoofs Sacsius bv (0502.483.655): Bestuurder Vertegenwoordigd door Jacques Scherens |
| 6° | Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de Emittent of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring: | Een bestuurdersvergoeding wordt aan beide aandeelhouders uitgekeerd (via hun respectievelijke managementvennootschappen). Over het laatste boekjaar bedroeg deze € 226.000, zijnde 11,8% van de gerealiseerde omzet van €1.915.000 (en 5,5% van de gerealiseerde omzet van € 4.064.000). Er wordt geen loon uitgekeerd door de emittent Er worden tevens geen reserves of bedragen toegerekend voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkering. |
| 7° | Voor de sub 4° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring: | Nihil |
| 8° | Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring: | Nihil |

| | | |
|----|--------------------------------|---------------------|
| 9° | Identiteit van de commissaris: | Niet van toepassing |
|----|--------------------------------|---------------------|

B. Financiële informatie over de Emittent

1° Verklaring door de Emittent met betrekking tot artikel 13, §§1 of 2, 1° van de wet van 11 juli 2018

De jaarrekeningen betreffende boekjaar 2021 en 2022 (zie Bijlage 2 van deze Informatienota) zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.

2° Verklaring door de Emittent met betrekking tot het werkkapitaal

De Emittent verklaart dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen.

3° Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast

Het hierna volgende overzicht betreft de cijfers over het laatste volledige boekjaar van GJN Vastgoed bv.

- Eigen vermogen: € 113.722
- Achtergestelde lening op meer dan 1 jaar: € 2.500.000
 - Gecorrigeerde EV: € 2.613.722
 - Solvabiliteit: 31%
- Financiële schulden op minder dan 1 jaar: € 1.171.557
 - Betreft exclusief vaste voorschotten op onze lopende projecten

4° Wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van de Emittent

Nihil

C. Uitsluitend wanneer de aanbieder en de Emittent verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder

Niet van toepassing. De aanbieder en de Emittent zijn dezelfde personen.

D. Uitsluitend wanneer de beleggingsinstrumenten een onderliggend actief hebben: beschrijving van het onderliggende actief

Niet van toepassing. De beleggingsinstrumenten hebben geen onderliggend actief.

DEEL III. – INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

A. Beschrijving van de aanbieding

| | | |
|----|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1° | Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht: | EUR 1.950.000,00 |
| 2° | Voorwaarden van de aanbieding: | Zie Bijlage 1 van deze Informatienota. |
| | Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht: | EUR 1.000.000 |
| | Minimum- en maximumbedrag van de inschrijving per belegger: | Minimum EUR 500 (1 obligatie) Maximum EUR 25.000 (50 obligaties) |
| 3° | Totaalprijs van de beleggingsinstrumenten | De totaalprijs bedraagt de nominale waarde van de obligatie vermenigvuldigd met het aantal obligaties waarvoor de belegger heeft ingetekend. |

| | | |
|----|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4° | Tijdschema van de aanbieding: | Beleggers kunnen intekenen op de aangeboden beleggingsinstrumenten gedurende de termijn aangegeven op de webpagina https://crowdfunding.bolero.be/nl/project/gjn-vastgoed-bv--2694/specs (de "Projectpagina") (de "Intekentermijn"). De Intekentermijn eindigt uiterlijk op de datum waarop de intekeningen op de beleggingsinstrumenten worden afgesloten, zijnde een datum die uiterlijk twintig (20) bankwerkdagen voor de Uitgiftedatum valt, en die op de Projectpagina wordt vermeld. De Intekentermijn kan door de Emittent eenzijdig worden verlengd, mits toestemming van KBC Bank NV. |
| | Aanvangsdatum van de aanbieding: | Zie de Projectpagina van de Emittent. |
| | Slotdatum van de aanbieding: | Zie de Projectpagina van de Emittent. |
| | Uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten: | De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven en aan de beleggers toegewezen door inschrijving in het register van obligatiehouders, zoals aangegeven op www.crowdfunding.bolero.be na afsluiting van de Intekentermijn (de "Uitgiftedatum"). |
| 5° | Kosten ten laste van de belegger: | Er zijn geen kosten ten laste van de belegger in verband met de aanbieding. |

B. Redenen voor de aanbieding

1° Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen

GJN Vastgoed heeft inmiddels haar eerste projecten succesvol afgerond en is in volle uitvoering van meerdere grotere projecten enerzijds en heeft anderzijds ook diverse projecten in voorbereiding.

De ingezamelde bedragen zullen grotendeels dienen ter ondersteuning van de verdere groei van GJN Vastgoed.

Bijkomend zal een deel van de ingezamelde bedragen worden gebruikt om de lopende achtergestelde lening binnen GJN Vastgoed vervroegd terug te betalen.

2° Financiering van het project

GJN Vastgoed heeft momenteel meerdere projecten in verschillende fases van ontwikkeling.

De aanbieding garandeert de voortzetting hiervan en is toereikend ter verwezenlijking van deze projecten.

In concreto gaat het over hiernavolgende projecten:

- Project in bouwfase: Beveren (25 appartementen) / OLV Lombeek (17 appartementen) / Aalst (23 appartementen) & Zelzate (6 appartementen)
- Projecten waarvan de bouwvergunningsaanvraag werd ingediend: Rotselaar (18 appartementen) / Haacht (24 appartementen en de bouw van een Albert Heyn supermarkt) – dit project betreft een 50/50 ontwikkeling met een partner gespecialiseerd in winkelvastgoed die tevens zal optreden als eindinvesteerder in de supermarkt)
- Projecten in voorbereiding van bouwvergunningsaanvraag: Hoegaarden (43 appartementen) / Overijse (20 appartementen en de bouw van basisschool die gesubsidieerd wordt door de Vlaamse overheid)
- Projecten in prospectiefase: Meerdere projecten in studie-, negotiatiefase.

3° Andere financieringsbronnen

De aanbieding wordt aangevuld met 2 andere financieringsbronnen

- Een bijkomende achtergestelde lening voorbehouden voor de huidige investeerders in GJN Vastgoed van € 550.000 aan dezelfde voorwaarden en looptijd als de aanbidding
- Ieder ontwikkelingsproject wordt tevens bancair gefinancierd door een klassieke projectfinanciering waarbij alle grote Belgische financiële instellingen optreden als potentiële partner.
 - In de voorbije 4 jaren heeft GJN Vastgoed 6 projectfinancieringen aangegaan waarbij de door haar aangegane financiële verplichtingen steeds correct werden nagekomen.
 - 2 projecten werden reeds succesvol opgeleverd en volledig afgehandeld; het betreft de afgeronde en uitverkochte projecten in Betekom en in Dilbeek.
 - 3 projecten in bouwfase zijn dermate gevorderd dat de projectfinanciering quasi volledig werd afgebouwd.
 - Het project in Beveren had per 31/03/22 nog een financiering openstaan van 94 K€ die op heden volledig is afgebouwd.
 - Het project in OLV Lombeek had per 31/03/22 een financiering openstaan van 837 K€ die op vandaag is afgebouwd tot een openstaand bedrag van 179 K€. Deze financiering wordt in de volgende weken tevens integraal terugbetaald met de beschikbare middelen op rekening.
 - Het project in Zelzate heeft een openstaande financiering van 125 K€ op heden.
 - 1 project in bouwfase zit in startfase en behoeft nog projectfinanciering
 - Het project in Aalst heeft een openstaande financiering van 115 K€. Reeds 20 van de 23 units in dit project zijn verkocht waardoor wij geen bijkomende projectfinanciering behoeven in dit project.

DEEL IV. – INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1° *Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten*

De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn 7,16 % vastrentende achtergestelde obligaties uitgegeven door de Emittent.

De beleggingsinstrumenten zijn op naam en worden ingeschreven in het register van obligatiehouders van de Emittent op naam van de belegger, zie ook Voorwaarde 2 (*Vorm*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

2° *Munt, benaming, nominale waarde*

De aangeboden beleggingsinstrumenten hebben een nominale waarde van EUR 500, zie ook Voorwaarde 3 (*Nominale waarde*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

De aangeboden beleggingsinstrumenten worden “obligaties” genoemd.

3° *Vervaldatum en terugbetalingsmodaliteiten*

De looptijd van de aangeboden beleggingsinstrumenten is 36 maanden.

4° *Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de Emittent bij insolventie*

Zie Voorwaarde 9 (*Status van de uitgifte*) en Voorwaarde 10 (*Tekortkomingen*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

5° *Beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten*

Zie Voorwaarde 8 (*Overdraagbaarheid – zekerheden*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

6° *Rentevoet*

Zie Voorwaarde 6 (*Interest en Kapitaal*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

7° *Dividendbeleid*

Zolang de obligatielening uitgegeven via het Bolero Crowdfundingplatform niet is terugbetaald zullen er geen dividenden uitgekeerd worden.

8° *Datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd*

Voor een overzicht van de datums waarop de rente van de aangeboden beleggingsinstrumenten wordt uitgekeerd, zie Voorwaarde 6 (*Interest en Kapitaal*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

9° *Verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code*

Niet van toepassing. De aangeboden beleggingsinstrumenten worden niet verhandeld op een Multilaterale Handelsfaciliteit (*Multilateral Trading Facility* of MTF).

B. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en van de garantie

1° *Informatie vermeld in Deel II, punten A. en B., over de garant*

Niet van toepassing. Er wordt geen garantie toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten.

2° *Korte samenvatting van de draagwijdte en de aard van de garantie*

Niet van toepassing. Er wordt geen garantie toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten.

DEEL V. – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGGERS WORDT GERICHT

A. Aanbieding via Bolero Crowdfunding

De beleggingsinstrumenten worden door de Emittent aangeboden via Bolero Crowdfunding, de door KBC Bank NV aangeboden online dienst die erin bestaat ondernemingen die op zoek zijn naar financiering enerzijds in contact te brengen met een groot aantal potentiële investeerders (de ‘crowd’) anderzijds. KBC Bank NV biedt de Bolero Crowdfunding dienst aan via het Bolero Crowdfunding Platform, het door KBC Bank NV uitgbate online platform dat toegankelijk is via de *landing page* www.crowdfunding.bolero.be en die bestaat uit (i) een voor het publiek toegankelijk gedeelte en (ii) een niet voor het publiek toegankelijk gedeelte voorbehouden aan gebruikers van het Bolero Crowdfunding Platform, waartoe onder meer de beleggers en de Emittent behoren.

De voorwaarden en modaliteiten waaronder gebruik kan worden gemaakt van Bolero Crowdfunding en het Bolero Crowdfunding Platform worden vastgesteld in de algemene gebruiksvoorwaarden van Bolero Crowdfunding. De meest recente versie van de algemene gebruiksvoorwaarden kan geraadpleegd worden op de webpagina www.crowdfunding.bolero.be.

B. Belastingstelsel

Onder dit punt wordt een samenvatting gegeven van bepaalde Belgische fiscale gevolgen van de verwerving, het bezit en de verkoop van de obligaties van de Emittent door bepaalde types van beleggers zoals hieronder beschreven. Deze informatie is niet bedoeld om te dienen als uitgebreide beschrijving van alle Belgische fiscale consequenties die relevant kunnen zijn bij de beslissing om de obligaties van de Emittent te kopen. Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetgeving en administratieve interpretaties zoals van kracht in België op dit moment en is onderhevig aan wetswijzigingen in België of aan de individuele omstandigheden van iedere belegger. De geldigheid van deze samenvatting kan worden aangetast door mogelijke wijzigingen die, met of zonder terugwerkende kracht, worden ingevoerd. Potentiële beleggers worden verzocht hun eigen adviseurs te raadplegen teneinde de mogelijke Belgische en buitenlandse fiscale gevolgen van de verwerving, het bezit en de verkoop van de obligaties ten volle te kunnen inschatten.

| | Gewone Belgische obligatie / achtergestelde obligatie | |
|--|--------------------------------------------------------------|------------------|
| | <i>Roerende voorheffing</i> | <i>Beurstaks</i> |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Particuliere belegger (Belg) | <ul style="list-style-type: none"> Op uitkering van rente: 30% RV; Bij inkoop door de emittent: 30% RV op het bedrag boven de inleg van de investeerder; Bij secundaire verkoop, de gelopen rente wordt netto afgerekend. De meerwaarde¹ is belastingvrij, de minderwaarde is niet aftrekbaar | <ul style="list-style-type: none"> Bij intekening geen beurstaks van toepassing; Bij tussentijdse verkoop, mits tussenkomst van een beroepsbemiddelaar (vb. KBC Bank) beurstaks (0,12%) van toepassing. |
| Spaarder niet-inwoner | <ul style="list-style-type: none"> Op uitkering van rente vrijstelling van RV mogelijk mits attest, op naam en aanhouden gedurende volledige couponperiode; Bij inkoop door de emittent, vrijstelling van RV op het bedrag boven de inleg van de investeerder mits attest; Bij secundaire verkoop, de gelopen rente wordt netto afgerekend. De meerwaarde is belastingvrij, de minderwaarde¹ is niet aftrekbaar | <ul style="list-style-type: none"> Bij intekening geen beurstaks van toepassing; Bij tussentijdse verkoop, vrijstelling van beurstaks mits attest bij de tussenkomende beroepsbemiddelaar (vb. KBC Bank). |
| Belgische professionele beleggers (zg. beroepsbeleggers zoals financiële instellingen en verzekeraars) | <ul style="list-style-type: none"> Op uitkering van rente 30% RV; Bij inkoop door de emittent, 30% RV op het bedrag boven de inleg van de investeerder; Bij secundaire verkoop, de gelopen rente wordt netto afgerekend. De meerwaarde is belastbaar, de minderwaarde is aftrekbaar | <ul style="list-style-type: none"> Bij intekening geen beurstaks van toepassing; Bij tussentijdse verkoop, vrijstelling van beurstaks mits attest bij de tussenkomende beroepsbemiddelaar (vb. KBC Bank). |
| Buitenlandse professionele beleggers | Idem Spaarder niet-inwoner. | Idem Spaarder niet-inwoner. |

* *

*

¹ Externe factoren, zoals rating, markttrente, wisselkoers, valuta enz. worden ten name van die verschillende houders buiten beschouwing gelaten. Deze laatste factoren kunnen er de oorzaak van zijn dat de prorata-interest verschillend is van het verwezenlijkte inkomen. Het verschil moet alsdan worden aangemerkt ofwel als een niet-roerend inkomen (meerwaarde), ofwel als een kost (minderwaarde).

BIJLAGE 1 – VOORWAARDEN VAN DE AANGEBODEN BELEGINGSINSTRUMENTEN

Voorwaarden en modaliteiten van de Obligaties

1. Definities

Begrippen met hoofdletter die in deze voorwaarden en modaliteiten niet zijn gedefinieerd, hebben de betekenis die hen in de Bolero Crowdfunding Algemene Gebruiksvoorwaarden is toegeschreven.

“**Aflossingsschema**” betekent het aflossingsschema zoals vermeld op de Projectpagina van de Emittent.

“**Bankwerkdag**” betekent een dag waarop de banken in Brussel open zijn voor hun normale activiteit.

“**Betaaldatum**” betekent iedere betaaldatum zoals aangegeven in het Aflossingsschema en indien dit geen Bankwerkdag is, de eerste Bankwerkdag volgend op deze betaaldatum vanaf de Uitgiftedatum tot en met de Eindvervaldatum of, in geval van Vervroegde Terugbetaling, tot en met de Vervroegde Terugbetaaldatum.

“**Closing Datum**” betekent de datum waarop de inschrijvingen op de Obligaties worden afgesloten, zijnde een datum die uiterlijk vijf (5) Bankwerkdagen vóór de Uitgiftedatum valt.

“**Eindvervaldatum**” betekent de datum die 3 jaar na de Uitgiftedatum valt.

“**Emittent**” betekent GJN Vastgoed, BV, met maatschappelijke zetel gevestigd te Benedenstraat 9, 3220 Holsbeek ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer BE 0645.880.042.

“**Interest**” betekent de interest op de Obligaties voor een Interestperiode, berekend aan 7,16% procent per jaar op het Kapitaal dat uitstaat gedurende de relevante Interestperiode.

“**Interestperiode**” betekent de periode die begint op de Uitgiftedatum (inbegrepen) en die eindigt op de eerste Betaaldatum (uitgesloten) en elke daarop volgende periode beginnend op een Betaaldatum (inbegrepen) en eindigend op de eerst daaropvolgende Betaaldatum (uitgesloten).

“**Kapitaal**” betekent de nominale waarde van een Obligatie die uitstaat gedurende een Interestperiode overeenkomstig het Aflossingsschema.

“**Maximale Investeringsbedrag per Obligatiehouder**” betekent een nominale waarde per Obligatiehouder van vijftienduizend (25.000,00) euro, overeenkomstig artikel 10, §3, 2°, (a) van de Prospectuswet.

“**Maximale Totale Uitgiftebedrag**” betekent het hoogste van (i) een totale nominale waarde van EUR 1.950.000,00 en (ii) het bedrag waarvoor op de Closing Datum effectief is ingeschreven, met dien verstande dat het Maximale Totale Uitgiftebedrag steeds minder bedraagt dan of gelijk is aan het Maximale Crowdfunding Financieringsbedrag zoals uiteengezet in de Bolero Crowdfunding Algemene Gebruiksvoorwaarden.

“**Minimale Fundingbedrag**” betekent het door de Emittent vooropgestelde totaalbedrag waarvoor de Emittent financiering wenst te bekomen, door middel van de verkoop van Effecten via het Bolero Crowdfunding Platform.

“**Obligaties**” betekent de financiële instrumenten die voor het Maximale Totale Uitgiftebedrag door de Emittent worden uitgegeven op grond van een beslissing van haar bestuursorgaan en in overeenstemming met de hierna vermelde voorwaarden en modaliteiten, elk afzonderlijk een “Obligatie”.

“**Obligatiehouder**” betekent de houder van een Obligatie.

“**Prospectusreglementering**” verwijst naar de Prospectusverordening en de Prospectuswet.

“**Prospectusverordening**” verwijst naar Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG.

“**Prospectuswet**” verwijst naar de wet van 11 juli 2018 op de aanbieding van beleggingsinstrumenten

aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

“**Tekortkoming**” betekent één van de gebeurtenissen of omstandigheden die in Voorwaarde 10 zijn omschreven.

“**Uitgiftedatum**” betekent de datum waarop de Obligaties worden uitgegeven en de Obligaties aan de Obligatiehouders worden toegewezen door inschrijving in het register van obligatiehouders, zoals aangegeven op de Website na afsluiting van de Intekentermijn.

“**Verbonden Personen**” betekent (i) alle verbonden personen van de Emittent in de zin van artikel 1:19 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en (ii) alle zaakvoerders of bestuurders van de Emittent of een voornoemde verbonden persoon.

“**Vervroegde Terugbetaling**” betekent de betaling door de Emittent aan de Obligatiehouders van het Vervroegde Terugbetalingsbedrag in geval van een Tekortkoming.

“**Vervroegde Terugbetalingsbedrag**” betekent het uitstaande Kapitaal en de verlopen Interest tot en met de Bankwerkdag voor de Vervroegde Terugbetaaldatum.

“**Vervroegde Terugbetaaldatum**” betekent de vijfde Bankwerkdag volgend op de datum van ontvangst van het aangetekend schrijven waarin de Obligatiehouder de uitoefening van zijn recht op de Vervroegde Terugbetaaldatum overeenkomstig Voorwaarde 10 aan de Emittent heeft bekend gemaakt.

“**Website**” betekent www.crowdfunding.bolero.be of elke andere website die de Emittent van tijd tot tijd aan de Obligatiehouders meedeelt.

2. Vorm

De obligaties zijn op naam en ingeschreven in het register van obligatiehouders van de Emittent.

3. Nominale waarde

3.1

De Obligaties hebben een nominale waarde van EUR 500,00.

3.2

De nominale waarde van een Obligatie wordt verminderd na elke Interestperiode met het bedrag dat wordt terugbetaald overeenkomstig het Aflossingsschema. Het bedrag waarmee de nominale waarde van een Obligatie wordt verminderd na een Interestperiode wordt door de Emittent aan de Obligatiehouder terugbetaald op de eerstvolgende Betaaldatum na die Interestperiode.

4. Maximum investering

4.1

Obligaties worden uitgegeven voor het Maximale Totale Uitgiftebedrag.

4.2

Indien de Emittent geen Informatienota heeft gepubliceerd met betrekking tot de Obligaties, is de investering in Obligaties per Obligatiehouder beperkt tot het Maximale Investeringsbedrag per Obligatiehouder.

5. Uitgifte

De Obligaties worden op de Uitgiftedatum enkel uitgegeven en aan de Obligatiehouders toebedeeld voor zover de Emittent op de Closing Datum minstens voor het Minimale Fundingbedrag financiering heeft bekomen. Indien de Emittent niet voor het Minimale Fundingbedrag financiering heeft bekomen op de Closing Datum, dan zal de prijs voor de Obligaties die de Emittent reeds had ontvangen van potentiële beleggers aan die beleggers worden terugbetaald uiterlijk 5 Bankwerkdagen na de Closing Datum.

6. Interest

6.1

Elke Obligatie brengt Interest op vanaf de Uitgiftedatum (inclusief), a rato van 7,16% per jaar, gedurende elke Interestperiode, berekend op het Kapitaal van de Obligatie dat uitstaat gedurende die

Interestperiode. De gecumuleerde interest over de volledige looptijd wordt gelijk verdeeld over de verschillende terugbetalingen. Het kapitaal wordt gelijk terugbetaald over de verschillende terugbetalingen.

Hierdoor wordt de investeerder elk jaar hetzelfde bedrag op zijn rekening overgemaakt.

6.2

De Interest voor een Interestperiode en, in voorkomend geval, Kapitaal wordt periodiek betaald op de eerstvolgende Betaaldatum volgend op de relevante Interestperiode volgens het Aflossingsschema.

6.3

Interest die verschuldigd is voor een periode die korter is dan een Interestperiode, wordt *pro rata temporis* berekend op basis van (i) het werkelijke aantal dagen in de betrokken periode vanaf de eerste dag (inclusief) tot op de datum waarop de Interest verschuldigd is (exclusief) gedeeld door (ii) het werkelijk aantal dagen vanaf de onmiddellijk voorafgaande Betaaldatum (of indien er geen is de Uitgiftedatum) (inclusief) tot de eerstvolgende Betaaldatum (exclusief).

6.4

Elke Obligatie zal ophouden Interest op te brengen :

- a. bij Vervroegde Terugbetaling, op de Vervroegde Terugbetaaldatum; of
- b. op de Eindvervaldatum.

7. Eigendom

De inschrijvingen in het register van obligatiehouders van de Emittent zullen in elk opzicht gelden als bewijs van eigendom van de Obligaties van de personen die zijn ingeschreven, zowel ten aanzien van de Emittent als ten aanzien van derden.

8. Overdraagbaarheid – zekerheden

De Obligaties kunnen worden overgedragen of met een zekerheid worden bezwaard.

9. Status van de uitgifte

De Obligaties zijn rechtstreekse, niet achtergestelde en niet gegarandeerde verbintenissen van de Emittent, onderling *pari passu*. Alle betalingen van de Emittent onder de Obligaties zullen steeds minstens gelijk in rang zijn met alle andere huidige en toekomstige verbintenissen van de Emittent waaraan geen zekerheid is verbonden of die niet zijn achtergesteld, met uitzondering van wat door de wet zou worden opgelegd.

10. Tekortkomingen

10.1

Elk van de volgende omstandigheden of gebeurtenissen zijn een Tekortkoming :

- a. een gebrek in de betaling van bedragen die onder de Obligaties verschuldigd zijn, indien aan dat gebrek niet binnen de vijf (5) Bankwerkdagen is verholpen;
- b. een gebrek dat zich met betrekking tot andere schulden van de Emittent voordoet, waardoor die andere schulden onmiddellijk opeisbaar worden;
- c. het niet naleven door de Emittent van een andere verbintenis die krachtens deze voorwaarden en modaliteiten op hem rusten, indien aan dat gebrek niet binnen de dertig (30) Bankwerkdagen is verholpen;
- d. een beslag, onteigening of gelijkaardige maatregel die de activa van de Emittent treffen en waarvan de Emittent zich niet binnen de zestig (60) dagen kan bevrijden;
- e. het uitvoerbaar worden van enige zekerheid of andere last die op de activa van de Emittent rust en waarvan de Emittent zich niet binnen de zestig (60) dagen kan bevrijden;
- f. het faillissement van de Emittent of elke maatregel waarbij de Emittent om reden van onvermogen of dreigend onvermogen met zijn schuldeisers over de herschikking van zijn schuld onderhandelt;
- g. de stopzetting of dreigende stopzetting van de activiteit van de Emittent omwille van vereffening en ontbinding;
- h. een reorganisatie van de Emittent die de capaciteit van de Emittent om zijn verplichtingen ten aanzien van de Obligatiehouders na te komen in het gedrang brengt.

10.2

Zonder afbreuk te doen aan de voorschriften en modaliteiten van de Investeringshersteldiensten, heeft elke Obligatiehouder bij een Tekortkoming het recht om de Vervroegde Terugbetaling van zijn

Obligatie(s) te eisen.

10.3

De Obligatiehouder die van zijn recht op Vervroegde Terugbetaling gebruik wenst te maken, licht de Emittent daarover in per aangetekend schrijven.

10.4

Het recht op Vervroegde Terugbetaling kan enkel met betrekking tot het geheel van de Obligaties van een Obligatiehouder worden uitgeoefend en kan niet tot een deel ervan worden beperkt.

10.5

De Emittent zal het Vervroegde Terugbetalingsbedrag aan de Obligatiehouder betalen uiterlijk op de Vervroegde Terugbetaaldatum.

11. Kennisgevingen

11.1

Alle kennisgevingen met betrekking tot de Obligaties zullen door de Emittent geldig zijn gegeven door publicatie op de Website.

11.2

Kennisgevingen per aangetekende zending worden geacht te zijn ontvangen op de eerste (1e) Bankwerkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving.

11.3

Kennisgevingen op de Website worden geacht te zijn ontvangen op de datum van publicatie van de kennisgeving op de Website.

12. Aflossingstabel

Vanaf de uitgiftedatum geeft de obligatie recht op een vaste aflossing van kapitaal en interesten volgens onderstaand illustratief aflossingsschema. Hierbij betaalt de emittent periodiek een vast bedrag aan kapitaal terug, plus de interesten

(berekend aan een jaarlijks verschillende interestvoet) op het nog uitstaande kapitaal. De netto interesten worden berekend onder de assumptie van afhouding van roerende voorheffing (momenteel 30%; bedragen van toepassing op een gemiddelde natuurlijke persoon met woonplaats in België).

Onderstaand illustratief aflossingsschema toont de jaarlijks verschillende bruto- en netto interestvoeten over de looptijd

van 3 jaar, met een minimum bruto interest van 7,16% en een maximum bruto interest van 7,16%. Dit komt overeen met

een minimum netto interest van 5,01% en een maximum netto interest van 5,01%. De bruto interest komt overeen met een bruto interestvoet van 7,16% op het geïnvesteerde kapitaal over een looptijd van 3 jaar.

De definitieve uitgiftedatum van de obligatie zal maximaal 90 dagen na de start van de intekenperiode vastgelegd worden. Op basis van die uitgiftedatum zullen de exacte vervaldagen van de verschillende periodes van het aflossingsschema bepaald worden. De looptijd start vanaf de definitieve uitgiftedatum en de betaaldagen liggen steeds op

de jaarlijkse vervaldag (uitgiftedatum + 3 jaar).

| Periode na uitgifte | Uitstaand kapitaal | Aflossing kapitaal | Bruto Interestvoet | Netto interestvoet | Bruto Interest | Netto Interest | Kapitaal + Netto Interest |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|----------------|---------------------------|
| 1 | € 5.000,00 | € 0,00 | 7.16% | 5.01% | € 358,00 | € 250,60 | € 250,60 |
| 2 | € 5.000,00 | € 0,00 | 7.16% | 5.01% | € 358,00 | € 250,60 | € 250,60 |
| 3 | € 0,00 | € 5.000,00 | 7.16% | 5.01% | € 358,00 | € 250,60 | € 5.250,60 |

BIJLAGE 2 – FINANCIËLE INFORMATIE

| | | | | | | |
|------|-------------------|-----------------|------|-----|-------------|-------------|
| 23 | 19/10/2021 | BE 0645.880.042 | 16 | EUR | | |
| NAT. | Datum neerlegging | Nr. | Blz. | D. | 21722.00394 | VKT-inb 1.1 |

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **Gjn Vastgoed**
 Rechtsvorm: Besloten vennootschap
 Adres: Benedenstraat Nr: 9 Bus:
 Postnummer: 3220 Gemeente: Holsbeek
 Land: België
 Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Leuven
 Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0645.880.042

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt. 13-01-2016

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 23-09-2021

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01-04-2020 tot 31-03-2021

Vorig boekjaar van 01-07-2018 tot 31-03-2020

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

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

VKT-inb 6.1.1, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.4, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 7.2, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

| | | |
|-----|-----------------|-------------|
| Nr. | BE 0645.880.042 | VKT-inb 2.1 |
|-----|-----------------|-------------|

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

ARTHENEM BV

BE 0837.602.027

Benedenstraat 9

3220 Holsbeek

BELGIE

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

SCHOOFS Gert

Benedenstraat 9

3220 Holsbeek

BELGIE

SACSIUS BV

BE 0502.483.655

De Burburestraat 11/9

2000 Antwerpen

BELGIE

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

SCHERENS Jacques

Lippenslaan 350/54

8300 Knokke-Heist

BELGIE

| | | |
|-----|-----------------|-------------|
| Nr. | BE 0645.880.042 | VKT-inb 2.2 |
|-----|-----------------|-------------|

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.

| Naam, voornamen, beroep en woonplaats | Lidmaatschapsnummer | Aard van de opdracht (A, B, C en/of D) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| ACCOUNTING & TAX PARTNERS NV BE 0475.026.024 Industrieweg 4/5 3001 Heverlee BELGIE Direct of indirect vertegenwoordigd door PONCELET Marc Accountant Onze Lieve Vrouwlaan 20 3300 Tienen BELGIE | 50.059.373 11.012.530 | A B |

* Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-----------------------------------------------|-------|-------|------------------|------------------|
| ACTIVA | | | | |
| OPRICHTINGSKOSTEN | | 20 | | |
| VASTE ACTIVA | | 21/28 | 20.058 | 20.659 |
| Immateriële vaste activa | 6.1.1 | 21 | | |
| Materiële vaste activa | 6.1.2 | 22/27 | 58 | 409 |
| Terreinen en gebouwen | | 22 | | |
| Installaties, machines en uitrusting | | 23 | 58 | 409 |
| Meubilair en rollend materieel | | 24 | | |
| Leasing en soortgelijke rechten | | 25 | | |
| Overige materiële vaste activa | | 26 | | |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen | | 27 | | |
| Financiële vaste activa | 6.1.3 | 28 | 20.000 | 20.250 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | 29/58 | 7.109.251 | 3.951.512 |
| Vorderingen op meer dan één jaar | | 29 | | |
| Handelsvorderingen | | 290 | | |
| Overige vorderingen | | 291 | | |
| Vorraden en bestellingen in uitvoering | | 3 | 3.994.025 | 1.455.229 |
| Vorraden | | 30/36 | 3.994.025 | 1.455.229 |
| Bestellingen in uitvoering | | 37 | | |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar | | 40/41 | 1.748.075 | 1.690.690 |
| Handelsvorderingen | | 40 | 6.413 | |
| Overige vorderingen | | 41 | 1.741.662 | 1.690.690 |
| Geldbeleggingen | | 50/53 | | |
| Liquide middelen | | 54/58 | 1.362.830 | 801.817 |
| Overlopende rekeningen | | 490/1 | 4.321 | 3.777 |
| TOTAAL VAN DE ACTIVA | | 20/58 | 7.129.309 | 3.972.172 |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|-------|------------------|------------------|
| PASSIVA | | | | |
| EIGEN VERMOGEN | | | | |
| Inbreng | | 10/15 | 53.076 | -216.135 |
| Beschikbaar | | 10/11 | 30.000 | 30.000 |
| Onbeschikbaar | | 110 | 30.000 | |
| Herwaarderingsmeerwaarden | | 111 | | 30.000 |
| Reserves | | 12 | | |
| Onbeschikbare reserves | | 13 | 4.942 | 4.942 |
| Statutair onbeschikbare reserves | | 130/1 | 2.075 | 2.075 |
| Inkoop eigen aandelen | | 1311 | 2.075 | |
| Financiële steunverlening | | 1312 | | |
| Overige | | 1313 | | |
| Belastingvrije reserves | | 1319 | | 2.075 |
| Beschikbare reserves | | 132 | | |
| Overgedragen winst (verlies) | (+)/(-) | 133 | 2.867 | 2.867 |
| Kapitaalsubsidies | | 14 | 18.134 | -251.077 |
| Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief | | 15 | | |
| 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 | | |
| Milieuverplichtingen | | 163 | | |
| Overige risico's en kosten | | 164/5 | | |
| Uitgestelde belastingen | | 168 | | |
| SCHULDEN | | 17/49 | 7.076.233 | 4.188.307 |
| Schulden op meer dan één jaar | 6.3 | 17 | 2.500.000 | 2.000.000 |
| Financiële schulden | | 170/4 | 2.500.000 | 2.000.000 |
| Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden | | 172/3 | | |
| Overige leningen | | 174/0 | 2.500.000 | 2.000.000 |
| Handelsschulden | | 175 | | |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 176 | | |
| Overige schulden | | 178/9 | | |
| Schulden op ten hoogste één jaar | 6.3 | 42/48 | 2.475.306 | 1.949.199 |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | | 42 | | |
| Financiële schulden | | 43 | 2.249.836 | 1.853.562 |
| Kredietinstellingen | | 430/8 | 2.249.836 | 1.853.562 |
| Overige leningen | | 439 | | |
| Handelsschulden | | 44 | 171.512 | 95.443 |
| Leveranciers | | 440/4 | 171.512 | 95.443 |
| Te betalen wissels | | 441 | | |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 46 | | |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | | 45 | 53.958 | 194 |
| Belastingen | | 450/3 | 53.958 | 194 |
| Bezoldigingen en sociale lasten | | 454/9 | | |
| Overige schulden | | 47/48 | | |
| Overlopende rekeningen | | 492/3 | 2.100.927 | 239.107 |
| TOTAAL VAN DE PASSIVA | | 10/49 | 7.129.309 | 3.972.172 |

RESULTATENREKENING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|----------------|-----------------|
| Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten | | | | |
| Brutomarge (+)/(-) | | 9900 | 325.737 | -103.979 |
| Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | | 76A | | |
| Omzet | | 70 | | |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen | | 60/61 | | |
| Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-) | | 62 | | |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa | | 630 | 352 | 1.248 |
| Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-) | | 631/4 | | |
| Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-) | | 635/8 | | |
| Andere bedrijfskosten | | 640/8 | 508 | 1.736 |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-) | | 649 | | |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | | 66A | | |
| Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-) | | 9901 | 324.878 | -106.962 |
| Financiële opbrengsten | 6.4 | 75/76B | 127.390 | 291 |
| Recurrente financiële opbrengsten | | 75 | 127.390 | 291 |
| Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies | | 753 | | |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten | | 76B | | |
| Financiële kosten | 6.4 | 65/66B | 174.774 | 144.129 |
| Recurrente financiële kosten | | 65 | 174.774 | 144.129 |
| Niet-recurrente financiële kosten | | 66B | | |
| Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-) | | 9903 | 277.493 | -250.800 |
| Onttrekking aan de uitgestelde belastingen | | 780 | | |
| Overboeking naar de uitgestelde belastingen | | 680 | | |
| Belastingen op het resultaat (+)/(-) | | 67/77 | 8.282 | 277 |
| Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-) | | 9904 | 269.211 | -251.077 |
| Onttrekking aan de belastingvrije reserves | | 789 | | |
| Overboeking naar de belastingvrije reserves | | 689 | | |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-) | | 9905 | 269.211 | -251.077 |

RESULTAATVERWERKING

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|------------------------------------------------------|----------------|-------|---------------|-----------------|
| Te bestemmen winst (verlies) | (+)/(-) | 9906 | 18.134 | -251.077 |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | (+)/(-) | 9905 | 269.211 | -251.077 |
| Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar | (+)/(-) | 14P | -251.077 | |
| Onttrekking aan het eigen vermogen | | 791/2 | | |
| Toevoeging aan het eigen vermogen | | 691/2 | | |
| aan de inbreng | | 691 | | |
| aan de wettelijke reserve | | 6920 | | |
| aan de overige reserves | | 6921 | | |
| Over te dragen winst (verlies) | (+)/(-) | 14 | 18.134 | -251.077 |
| Tussenkost van de vennoten in het verlies | | 794 | | |
| Uit te keren winst | | 694/7 | | |
| Vergoeding van de inbreng | | 694 | | |
| Bestuurders of zaakvoerders | | 695 | | |
| Werknemers | | 696 | | |
| Andere rechthebbenden | | 697 | | |

TOELICHTING

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------|------------|----------------|
| 8199P | XXXXXXXXXX | 2.139 |
| 8169 | | |
| 8179 | | |
| 8189 | | |
| 8199 | 2.139 | |
| 8259P | XXXXXXXXXX | |
| 8219 | | |
| 8229 | | |
| 8239 | | |
| 8249 | | |
| 8259 | | |
| 8329P | XXXXXXXXXX | 1.729 |
| 8279 | 352 | |
| 8289 | | |
| 8299 | | |
| 8309 | | |
| 8319 | | |
| 8329 | 2.081 | |
| 22/27 | 58 | |

| | | |
|-----|-----------------|---------------|
| Nr. | BE 0645.880.042 | VKT-inb 6.1.3 |
|-----|-----------------|---------------|

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--------------|--------------|----------------|
| 8395P | XXXXXXXXXXXX | 20.250 |
| 8365 | | |
| 8375 | 250 | |
| (+)/(-) 8385 | | |
| (+)/(-) 8386 | | |
| 8395 | 20.000 | |
| 8455P | XXXXXXXXXXXX | |
| 8415 | | |
| 8425 | | |
| 8435 | | |
| (+)/(-) 8445 | | |
| 8455 | | |
| 8525P | XXXXXXXXXXXX | |
| 8475 | | |
| 8485 | | |
| 8495 | | |
| 8505 | | |
| (+)/(-) 8515 | | |
| 8525 | | |
| 8555P | XXXXXXXXXXXX | |
| (+)/(-) 8545 | | |
| 8555 | | |
| 28 | 20.000 | |

| | | |
|-----|-----------------|-------------|
| Nr. | BE 0645.880.042 | VKT-inb 6.3 |
|-----|-----------------|-------------|

STAAT VAN DE SCHULDEN

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

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

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

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

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

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

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

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 vennootschap

| Codes | Boekjaar |
|-------|------------------|
| 42 | |
| 8912 | 2.500.000 |
| 8913 | |
| 8921 | |
| 891 | |
| 901 | |
| 8981 | |
| 8991 | |
| 9001 | |
| 9011 | |
| 9021 | |
| 9051 | |
| 9061 | |
| 8922 | 2.217.530 |
| 892 | 2.217.530 |
| 902 | |
| 8982 | |
| 8992 | |
| 9002 | |
| 9012 | |
| 9022 | |
| 9032 | |
| 9042 | |
| 9052 | |
| 9062 | 2.217.530 |

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

**DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE
PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF
VERPLICHTINGEN VAN DERDEN**

Waarvan

Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

**Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld
of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de
vennootschap**

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de
volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag
waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

**Zakelijke zekerheden die door de venootschap op haar eigen activa werden gesteld of
onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden**

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de
volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag
waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

| Codes | Boekjaar |
|-------|------------|
| 9149 | |
| 9150 | |
| 91611 | 2.170.082 |
| 91621 | 100.000 |
| 91631 | 15.870.000 |
| 91711 | |
| 91721 | |
| 91811 | |
| 91821 | |
| 91911 | |
| 91921 | |
| 92011 | |
| 92021 | |
| 91612 | |
| 91622 | |
| 91632 | |
| 91712 | |
| 91722 | |
| 91812 | |
| 91822 | |
| 91912 | |
| 91922 | |
| 92012 | |
| 92022 | |

**BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE
BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN**

| Boekjaar |
|----------|
| |

**REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE
PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN**

| | | |
|-----|-----------------|-------------|
| Nr. | BE 0645.880.042 | VKT-inb 6.5 |
|-----|-----------------|-------------|

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP 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 | |

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

| Boekjaar |
|----------|
| |

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (MET INBEGRIJ VAN DEZE DIE NIET KUNNEN WORDEN BECIJFERD)

| Boekjaar |
|----------|
| |

| | | |
|-----|-----------------|-------------|
| Nr. | BE 0645.880.042 | VKT-inb 6.6 |
|-----|-----------------|-------------|

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP 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

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

GJN Grond BV (dochteronderneming) - Lopende rekening

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

| Codes | Boekjaar |
|-------|-----------|
| 9294 | |
| 9295 | |
| 9500 | 1.737.959 |
| 9501 | |
| 9502 | |

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

| Boekjaar |
|----------|
| |

TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN

Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

| Boekjaar |
|----------|
| |

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het KB van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels :

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord :

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing [xxxxxxx] [niet gewijzigd]; zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op :
en heeft een [positieve] [negatieve] invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van EUR.

De resultatenrekening [wordt] [wordt niet] op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op :

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden :

[Voor de vergelijkbaarheid worden de cijfers van het vorige boekjaar op de volgende punten aangepast] [Voor de vergelijking van de jaarrekeningen van beide boekjaren moet met volgende elementen rekening worden gehouden]

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake is, onvermijdelijk aleatoir :

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming :

Om een getrouw beeld te creëren in de jaarrekening werd volgende waarderingstechniek toegepast:

De projecten worden geïndividualiseerd en er wordt een financieel plan met een gestaafe en volledige opbrengsten/kostenraming opgesteld waardoor de beoogde winstmarge per project kan berekend worden. Deze winstmarge wordt tijdens het boekjaar meerdere malen herbekeken om na te gaan of de reeds verkochte projecten in de lijn liggen van het verwachte. Om een correcte weergave te weerspiegelen in de jaarrekening wordt er op balansdatum een winst toegekend per project op basis van de inventariswaarde van het project en de beoogde winstmarge.

II. Bijzondere regels

De oprichtingskosten :

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd :

Herstructureringskosten :

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 EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvings-termijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft [meer] [niet meer] dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als verantwoord :

Materiële vaste activa :

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

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar :

| | + | + | + | + | + | + | + |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------|---|-------------------|---|---|
| Activa | Methode | Basis | Afschrijvingspercentages | | | | |
| | L (lineaire) | NG (niet-geherwaardeerde) | Hoofdsom | | Bijkomende kosten | | |
| | D (degressieve) | G (geherwaardeerde) | Min. - Max. | | Min. - Max. | | |
| | A (andere) | | | | | | |
| + 1. Oprichtingskosten | + | + | + | + | + | + | |
| + 2. Immateriële vaste activa | + | + | + | + | + | + | |
| + 3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen * | + | + | + | + | + | + | |
| + 4. Installaties, machines en uitrustingen * | L | NG | 33.33 - 33.33 | + | 33.33 - 33.33 | + | |
| + 5. Rollend materieel * | + | + | + | + | + | + | |
| + 6. Kantoor materiaal en meubilair * | + | + | + | + | + | + | |
| + 7. Andere materiële vaste activa * | + | + | + | + | + | + | |

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

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

- bedrag voor het boekjaar : EUR.

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

Financiële vaste activa :

In de loop van het boekjaar [xxxxxxx] [werden geen] deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord :

Voorraden :

Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde :

1. Grond- en hulpstoffen :

/

2. Goederen in bewerking - gereed product :

/

| | | |
|-----|-----------------|-------------|
| Nr. | BE 0645.880.042 | VKT-inb 6.8 |
|-----|-----------------|-------------|

3. Handelsgoederen :

/

4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop :

Elk project wordt individueel gewaardeerd adhv bepalende facturen (ligging, afwerkingskwaliteit,...)

Producten :

- De vervaardigingsprijs van de producten [omvat] [omvat niet] de onrechtstreekse productiekosten.
- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, [omvat] [omvat geen] financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

Bij het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer % meer dan hun boekwaarde.
(deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).

Bestellingen in uitvoering :

Bestellingen in uitvoering worden geherwaardeerd [tegen vervaardigingsprijs] [tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken].

Schulden :

De passiva [bevatten] [bevatten geen] schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormale lage rente; zo ja, dan wordt op deze schulden [een] [geen] disconto toegepast dat wordt geactiveerd.

Vreemde valuta :

De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen :

De resultaten uit de omrekening van de vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt :

Leasingovereenkomsten :

Wat de niet-geactiveerde gebruiksrechten uit leasingovereenkomsten betreft (die betrekking hebben op onroerende goederen en afgesloten vóór 1 januari 1980), beliepen de vergoedingen en huurgelden die betrekking hebben op het boekjaar voor leasing van onroerende goederen : EUR.

| | | |
|-----|-----------------|-------------|
| Nr. | BE 0645.880.042 | VKT-inb 7.1 |
|-----|-----------------|-------------|

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de post 28 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 28 en 50/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap.

| NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER | Aangehouden maatschappelijke rechten | | | Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|-----|-------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------------------|----------------|
| | Aard | rechtstreeks | | dochters | Jaarrekening per | Muntcode | Eigen vermogen | Nettoresultaat |
| | | Aantal | % | % | | | (+) of (-) (in eenheden) | |
| GJN GROND BE 0718.776.334 Besloten vennootschap Benedenstraat 9 3220 Holsbeek BELGIE | Aandelen op naam | 200 | 100 | | 31-12-2020 | EUR | 45.490 | 25.490 |

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **Gjn Vastgoed**

Rechtsvorm : Besloten vennootschap

Adres : Benedenstraat

Nr : 9

Bus :

Postnummer : 3220

Gemeente : Holsbeek

Land : België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Leuven

Internetadres :

E-mailadres :

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van

tot

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

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

VKT-inb 6.1.1, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.4, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF
CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

Arthenem BV

0837602027

Benedenstraat 9

3220 Holsbeek

BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Schoofs Gert

Benedenstraat 9

3220 Holsbeek

BELGIË

Sacsius BV

0502483655

De Burburestraat 11 9

2000 Antwerpen

BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Scherens Jacques

Van Bunneplein 30 62

8300 Knokke-Heist

BELGIË

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 vennootschap*,
- 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.)

| Naam, voornamen, beroep en woonplaats | Lidmaatschapsnummer | Aard van de opdracht (A, B, C en/of D) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|
| Accounting & Tax Partners NV 0475026024 Grauwmeer 1C 3001 Heverlee BELGIË | 50059373 | A B |

| |
|---------------------|
| JAARREKENING |
|---------------------|

BALANS NA WINSTVERDELING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------------------------|-------------------------|
| ACTIVA | | | | |
| OPRICHTINGSKOSTEN | | 20 | | |
| VASTE ACTIVA | | 21/28 | <u>21.100</u> | <u>20.058</u> |
| Immateriële vaste activa | 6.1.1 | 21 | | |
| Materiële vaste activa | 6.1.2 | 22/27 | | 58 |
| Terreinen en gebouwen | | 22 | | |
| Installaties, machines en uitrusting | | 23 | | 58 |
| Meubilair en rollend materieel | | 24 | | |
| Leasing en soortgelijke rechten | | 25 | | |
| Overige materiële vaste activa | | 26 | | |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen | | 27 | | |
| Financiële vaste activa | 6.1.3 | 28 | 21.100 | 20.000 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | 29/58 | <u>8.456.925</u> | <u>7.109.251</u> |
| Vorderingen op meer dan één jaar | | 29 | | |
| Handelsvorderingen | | 290 | | |
| Overige vorderingen | | 291 | | |
| Voorraden en bestellingen in uitvoering | | 3 | 6.450.778 | 3.994.025 |
| Voorraden | | 30/36 | 6.450.778 | 3.994.025 |
| Bestellingen in uitvoering | | 37 | | |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar | | 40/41 | 454.346 | 1.748.075 |
| Handelsvorderingen | | 40 | 84.990 | 6.413 |
| Overige vorderingen | | 41 | 369.356 | 1.741.662 |
| Geldbeleggingen | | 50/53 | | |
| Liquide middelen | | 54/58 | 1.548.878 | 1.362.830 |
| Overlopende rekeningen | | 490/1 | 2.924 | 4.321 |
| TOTAAL VAN DE ACTIVA | | 20/58 | 8.478.025 | 7.129.309 |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|-------|-----------------------|----------------------|
| PASSIVA | | | | |
| EIGEN VERMOGEN | | 10/15 | <u>113.722</u> | <u>53.076</u> |
| Inbreng | | 10/11 | 30.000 | 30.000 |
| Beschikbaar | | 110 | 30.000 | 30.000 |
| Onbeschikbaar | | 111 | | |
| Herwaarderingsmeerwaarden | | 12 | | |
| Reserves | | 13 | 4.942 | 4.942 |
| Onbeschikbare reserves | | 130/1 | 2.075 | 2.075 |
| Statutair onbeschikbare reserves | | 1311 | 2.075 | 2.075 |
| Inkoop eigen aandelen | | 1312 | | |
| Financiële steunverlening | | 1313 | | |
| Overige | | 1319 | | |
| Belastingvrije reserves | | 132 | | |
| Beschikbare reserves | | 133 | 2.867 | 2.867 |
| Overgedragen winst (verlies) | (+)/(-) | 14 | 78.780 | 18.134 |
| Kapitaalsubsidies | | 15 | | |
| Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief | | 19 | | |
| VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN | | 16 | <u>60.565</u> | |
| Voorzieningen voor risico's en kosten | | 160/5 | 60.565 | |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen | | 160 | | |
| Belastingen | | 161 | | |
| Grote herstellings- en onderhoudswerken | | 162 | | |
| Milieuverplichtingen | | 163 | | |
| Overige risico's en kosten | | 164/5 | 60.565 | |
| Uitgestelde belastingen | | 168 | | |

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|-------|------------------|------------------|
| SCHULDEN | | 17/49 | 8.303.738 | 7.076.233 |
| Schulden op meer dan één jaar | 6.3 | 17 | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Financiële schulden | | 170/4 | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden | | 172/3 | | |
| Overige leningen | | 174/0 | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Handelsschulden | | 175 | | |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 176 | | |
| Overige schulden | | 178/9 | | |
| Schulden op ten hoogste één jaar | 6.3 | 42/48 | 1.584.147 | 2.475.306 |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen | | 42 | | |
| Financiële schulden | | 43 | 1.171.557 | 2.249.836 |
| Kredietinstellingen | | 430/8 | 1.171.557 | 2.249.836 |
| Overige leningen | | 439 | | |
| Handelsschulden | | 44 | 350.667 | 171.512 |
| Leveranciers | | 440/4 | 350.667 | 171.512 |
| Te betalen wissels | | 441 | | |
| Vooruitbetalingen op bestellingen | | 46 | | |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten | | 45 | 61.923 | 53.958 |
| Belastingen | | 450/3 | 61.923 | 53.958 |
| Bezoldigingen en sociale lasten | | 454/9 | | |
| Overige schulden | | 47/48 | | |
| Overlopende rekeningen | | 492/3 | 4.219.591 | 2.100.927 |
| TOTAAL VAN DE PASSIVA | | 10/49 | 8.478.025 | 7.129.309 |

RESULTATENREKENING

| | Toel. | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|----------------|----------------|
| Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten | | | | |
| Brutomarge | (+)/(-) | 9900 | 261.058 | 325.737 |
| Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten | | 76A | | |
| Omzet | | 70 | | |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen | | 60/61 | | |
| Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen | (+)/(-) | 62 | | |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa | | 630 | 58 | 352 |
| Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) | (+)/(-) | 631/4 | | |
| Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) | (+)/(-) | 635/8 | 60.565 | |
| Andere bedrijfskosten | | 640/8 | 348 | 508 |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten | (-) | 649 | | |
| Niet-recurrente bedrijfskosten | | 66A | | |
| Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) | (+)/(-) | 9901 | 200.088 | 324.878 |
| Financiële opbrengsten | | | | |
| Recurrente financiële opbrengsten | | 6.4 75/76B | 87.591 | 127.390 |
| Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies | | 75 | 87.591 | 127.390 |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten | | 753 | | |
| | | 76B | | |
| Financiële kosten | | | | |
| Recurrente financiële kosten | | 6.4 65/66B | 206.005 | 174.774 |
| Niet-recurrente financiële kosten | | 65 | 206.005 | 174.774 |
| | | 66B | | |
| Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting | (+)/(-) | 9903 | 81.674 | 277.493 |
| Onttrekking aan de uitgestelde belastingen | | 780 | | |
| Overboeking naar de uitgestelde belastingen | | 680 | | |
| Belastingen op het resultaat | (+)/(-) | 67/77 | 21.028 | 8.282 |
| Winst (Verlies) van het boekjaar | (+)/(-) | 9904 | 60.646 | 269.211 |
| Onttrekking aan de belastingvrije reserves | | 789 | | |
| Overboeking naar de belastingvrije reserves | | 689 | | |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | (+)/(-) | 9905 | 60.646 | 269.211 |

RESULTAATVERWERKING

| | | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|------------------------------------------------------|---------|--------|---------------|----------------|
| Te bestemmen winst (verlies) | (+)/(-) | 9906 | 78.780 | 18.134 |
| Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar | (+)/(-) | (9905) | 60.646 | 269.211 |
| Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar | (+)/(-) | 14P | 18.134 | -251.077 |
| Onttrekking aan het eigen vermogen | | 791/2 | | |
| Toevoeging aan het eigen vermogen | | 691/2 | | |
| aan de inbreng | | 691 | | |
| aan de wettelijke reserve | | 6920 | | |
| aan de overige reserves | | 6921 | | |
| Over te dragen winst (verlies) | (+)/(-) | (14) | 78.780 | 18.134 |
| Tussenkost van de vennoten in het verlies | | 794 | | |
| Uit te keren winst | | 694/7 | | |
| Vergoeding van de inbreng | | 694 | | |
| Bestuurders of zaakvoerders | | 695 | | |
| Werknemers | | 696 | | |
| Andere rechthebbenden | | 697 | | |

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**Meerwaarden per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

| Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|--------------|------------|----------------|
| 8199P | XXXXXXXXXX | 2.139 |
| 8169 | | |
| 8179 | | |
| (+)/(-) 8189 | | |
| 8199 | 2.139 | |
| 8259P | XXXXXXXXXX | |
| 8219 | | |
| 8229 | | |
| 8239 | | |
| (+)/(-) 8249 | | |
| 8259 | | |
| 8329P | XXXXXXXXXX | 2.081 |
| 8279 | 58 | |
| 8289 | | |
| 8299 | | |
| 8309 | | |
| (+)/(-) 8319 | | |
| 8329 | 2.139 | |
| (22/27) | | |

| | Codes | Boekjaar | Vorig boekjaar |
|-------------------------------------------------------------|--------------|---------------|----------------|
| FINANCIËLE VASTE ACTIVA | | | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8395P | XXXXXXXXXX | 20.000 |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Aanschaffingen | 8365 | 1.100 | |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen | 8375 | | |
| Overboekingen van een post naar een andere | (+)/(-) 8385 | | |
| Andere mutaties | (+)/(-) 8386 | | |
| Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar | 8395 | 21.100 | |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8455P | XXXXXXXXXX | |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8415 | | |
| Verworven van derden | 8425 | | |
| Afgeboekt | 8435 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) 8445 | | |
| Meerwaarden per einde van het boekjaar | 8455 | | |
| Waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8525P | XXXXXXXXXX | |
| Mutaties tijdens het boekjaar | | | |
| Geboekt | 8475 | | |
| Teruggenomen | 8485 | | |
| Verworven van derden | 8495 | | |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen | 8505 | | |
| Overgeboekt van een post naar een andere | (+)/(-) 8515 | | |
| Waardeverminderingen per einde van het boekjaar | 8525 | | |
| Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar | 8555P | XXXXXXXXXX | |
| Mutaties tijdens het boekjaar | (+)/(-) 8545 | | |
| Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar | 8555 | | |
| NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR | (28) | 21.100 | |

STAAT VAN DE SCHULDEN

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

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

(42)

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

8912

2.500.000

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

8913

GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

8921

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

891

Overige leningen

901

Handelsschulden

8981

Leveranciers

8991

Te betalen wissels

9001

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 vennootschap

Financiële schulden

8922

1.171.557

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

892

1.171.557

Overige leningen

902

Handelsschulden

8982

Leveranciers

8992

Te betalen wissels

9002

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 vennootschap

9062

1.171.557

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN

Waarvan

Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

| Codes | Boekjaar |
|-------|------------|
| 9149 | |
| 9150 | |
| 91611 | 4.900.540 |
| 91621 | 75.000 |
| 91631 | 18.070.000 |
| 91711 | |
| 91721 | |
| 91811 | |
| 91821 | |
| 91911 | |
| 91921 | |
| 92011 | |
| 92021 | |

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

91612

Bedrag van de inschrijving

91622

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

91632

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

91712

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

91722

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

91812

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

91822

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

91912

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

91922

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

92012

Bedrag van de niet-betaalde prijs

92022

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 91612 | |
| 91622 | |
| 91632 | |
| 91712 | |
| 91722 | |
| 91812 | |
| 91822 | |
| 91912 | |
| 91922 | |
| 92012 | |
| 92022 | |

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

| Boekjaar |
|----------|
| |

REGLING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknpte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------|
| 9220 | |

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

| Boekjaar |
|----------|
|----------|

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)

| Boekjaar |
|----------|
|----------|

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP 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

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

GJN Grond BV (dochteronderneming) - Lopende rekening

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

| Codes | Boekjaar |
|-------|----------------|
| 9294 | |
| 9295 | |
| 9500 | 346.519 |
| 9501 | |
| 9502 | |

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

| Boekjaar |
|----------|
| |

TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN

Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichhoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

| Boekjaar |
|----------|
| |

WAARDERINGSREGELS

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het KB van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels :

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord :

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing [xxxxxxx] [niet gewijzigd]; zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op :

en heeft een [positieve] [negatieve] invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van EUR.

De resultatenrekening [wordt] [wordt niet] op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op :

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden :

[Voor de vergelijkbaarheid worden de cijfers van het vorige boekjaar op de volgende punten aangepast] [Voor de vergelijking van de jaarrekeningen van beide boekjaren moet met volgende elementen rekening worden gehouden]

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir :

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming :

Om een getrouw beeld te creëren in de jaarrekening werd volgende waarderingstechniek toegepast:

De projecten worden geïndividualiseerd en er wordt een financieel plan met een gestaafde en volledige opbrengsten/kostenraming opgesteld waardoor de beoogde winstmarge per project kan berekend worden. Deze winstmarge wordt tijdens het boekjaar meerdere malen herbekeken om na te gaan of de reeds verkochte projecten in de lijn liggen van het verwachte. Om een correcte weergave te weerspiegelen in de jaarrekening wordt er op balansdatum een winst toegekend per project op basis van de inventariswaarde van het project en de beoogde winstmarge.

II. Bijzondere regels

De oprichtingskosten :

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd :

Herstructureringskosten :

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 EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvings- termijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft [meer] [niet meer] dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als verantwoord :

Materiële vaste activa :

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

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar :

| Activa | Methode | Basis | Afschrijvingspercentages | |
|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| | | | Hoofdsom | Bijkomende kosten |
| | L (lineaire) | NG (niet-geherwaardeerde) | Min. - Max. | Min. - Max. |
| 1. Oprichtingskosten | | | | |
| 2. Immateriële vaste activa | | | | |
| 3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen * | | | | |
| 4. Installaties, machines en uitrustingen * | L | NG | 33.33 - 33.33 | 33.33 - 33.33 |
| 5. Rollend materieel * | | | | |
| 6. Kantoor materiaal en meubilair * | | | | |
| 7. Andere materiële vaste activa * | | | | |

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

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.

Financiële vaste activa :

In de loop van het boekjaar [xxxxxxx] [werden geen] deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord :

Voorraden :

Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde :

1. Grond- en hulpstoffen :

/

2. Goederen in bewerking - gereed product :

/

3. Handelsgoederen :

/

4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop :

Elk project wordt individueel gewaardeerd adhv bepalende facturen (ligging, afwerkingskwaliteit,...)

Producten :

- De vervaardigingsprijs van de producten [omvat] [omvat niet] de onrechtstreekse productiekosten.

- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, [omvat] [omvat geen] financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

Bij het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer % meer dan hun boekwaarde. (deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).

Bestellingen in uitvoering :

Bestellingen in uitvoering worden geherwaardeerd [tegen vervaardigingsprijs] [tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken].

Schulden :

deze schulden [een] [geen] disconto toegepast dat wordt geactiveerd.

Vreemde valuta :

De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen :

De resultaten uit de omrekening van de vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt :

Leasingovereenkomsten :

Wat de niet-geactiveerde gebruiksrechten uit leasingovereenkomsten betreft (die betrekking hebben op onroerende goederen en afgesloten vóór 1 januari 1980), beliepen de vergoedingen en huurgelden die betrekking hebben op het boekjaar voor leasing van onroerende goederen : EUR.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN
DOCUMENTEN**

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de post 28 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 28 en 50/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap.

| NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER | Aangehouden maatschappelijke rechten | | | Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|-----|-------------------------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | Aard | rechtstreeks | | dochter s | Jaarrekening per | Muntco de | Eigen vermogen | Nettoresultaat |
| | | Aantal | % | % | | | (+ of (-) (in eenheden)) | |
| GJN Grond 0718776334 Besloten vennootschap Benedenstraat 9 3220 Holsbeek BELGIË | Aandelen op naam | 200 | 100 | | 2021-12-31 | EUR | 322.404 | 276.914 |

LIJST VAN ONDERNEMINGEN WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP ONBEPERKT AANSPRAKELIJK IS IN HAAR HOEDANIGHEID VAN ONBEPERKT AANSPRAKELIJK VENNOOT OF LID

De jaarrekening van elk van de ondernemingen waarvoor de vennootschap onbepert aansprakelijk is, wordt bij de voorliggende jaarrekening gevoegd en samen hiermee openbaar gemaakt, tenzij in de tweede kolom de reden wordt vermeld waarom dit niet het geval is; deze vermelding gebeurt door te verwijzen naar de van toepassing zijnde code (A, B of D) die hieronder wordt gedefinieerd.

De jaarrekening van de vermelde onderneming:

A. wordt door deze onderneming openbaar gemaakt door neerlegging bij de Nationale Bank van België;

B. wordt door deze onderneming daadwerkelijk openbaar gemaakt in een andere lidstaat van de Europese Unie, overeenkomstig artikel 16 van de richtlijn (EU) 2017/1132;

D. betreft een maatschap.

| NAAM, volledig adres van de ZETEL, RECHTSVORM en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER | Eventuele code |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| | |