

Verslag van de controlerende vennoten aan de algemene vergadering van De Landgenoten cvso over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat als controlerende vennoten, ons gegeven door de algemene vergadering van De Landgenoten cvso op datum van 15 april 2023. Dit verslag betreft de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.

Verslag over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van De Landgenoten cvso (kortweg "DLG") over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023, opgesteld in overeenstemming met het boekhoudkundig referentiestelsel dat van toepassing is in België. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2023, de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen. Het balanstotaal bedraagt 2.536.077,82 euro, waarvan het overgrote deel (2.108.160,16 euro, zijnde 83,13%) bestaat uit gronden die in de loop van de voorbije tien jaar aangekocht werden. Samen met de registratierechten (227.401,34 euro) en de aankoopkosten (68.626,67 euro, dit zijn de kosten voor notaris en andere deskundigen) geeft dit 2.404.188,17 euro, wat neerkomt op 94,80% van het balanstotaal. De balans van DLG bestaat dus voor ongeveer 95% uit grond. De resultatenrekening sluit af met een **winst over het boekjaar** van 5.753,15 euro. Samen met het **overgedragen verlies** van vorig boekjaar (-17.745,81 euro) geeft dit een over te dragen verlies van -11.992,66 euro.

De inbreng in het kapitaal van de coöperatie is toegenomen met 84.750 euro (zijnde 339 aandelen van 250 euro) en bedraagt 2.115.500 euro (waarvan 20.000 euro onbeschikbare inbreng). Het streefdoel van 800 nieuwe aandelen in 2023 is dus niet gehaald. Dit valt minstens ten dele te verklaren door het vertrek van de bewegingsmedewerker, Evert Nicolai, in het begin van het jaar.

Enkele opmerkingen in detail bij de jaarrekening

Het viel ons op dat de vorderingen op klanten (lijn 400000 onder handelsvorderingen op de balans) toch wel 5.544,51 euro bedragen. Echter, op datum 16-02-2024 zijn al deze openstaande bedragen ontvangen. Verder is er een 'te innen opbrengst' (lijn 404000 onder handelsvorderingen) van 1.393,00 euro die wegvalt tegen een 'op te maken creditnota' (lijn 444100 onder handelsschulden) voor hetzelfde bedrag. Er is dus geen probleem met achterstallige betalingen.

Met het oog op transparantie stellen wij voor om de leveranciersrekening (lijn 440000 onder handelsschulden op de balans) op te splitsen in 'de Stichting' enerzijds en 'overige leveranciers' anderzijds, vermits de Stichting in de nieuwe constellatie (de coöperatie maakt nu gebruik van het personeel van de Stichting) een belangrijke leverancier geworden is van diensten aan de coöperatie.

Dezelfde suggestie geldt voor de rekening 'Externe prestaties algemeen' (lijn 613100 onder bedrijfskosten in de resultatenrekening). Ook hier kan best duidelijk gemaakt worden dat dit aan de Stichting betaald is voor geleverde diensten (en eventuele prestaties door externe partijen op een aparte lijn zetten).

Verantwoordelijkheid van het bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening volgens het in België geldend boekhoudkundig referentiestelsel. Verder is het bestuur verantwoordelijk voor het implementeren van de beheersystemen die nodig zijn voor het opstellen van een jaarrekening die geen significante afwijkingen bevat, ten gevolge van fouten of fraude.

Verantwoordelijkheid van de controlerende vennoten

Het is onze taak een oordeel over de jaarrekening te vellen op basis van een grondige controle. Deze controle zou moeten omvatten: de inzage in de boekhoudkundige documentatie en de daarbij horende informatie, die aan de grondslag ligt van de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Voorbeelden hiervan zijn de bankuittreksels, de facturen, het vennootschapsregister en het grondenregister. Net als vorig jaar (controle boekjaar 2022) beperkte onze controle zich echter tot een grondig nalezen van het financieel verslag.

In het kader van onze controle-opdracht hebben wij van Petra Tas, coördinator bij DLG, de gevraagde ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de gegeven informatie voldoende is om hierop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Voor zover wij kunnen zien, geeft het financieel verslag een getrouw beeld van de balans en de financiële toestand van DLG op 31 december 2023, evenals van haar financiële resultaten voor het boekjaar eindigend op die datum. Anderzijds zouden wij een diepgaander onderzoek willen voeren waarbij de hierboven genoemde stukken (bankuittreksels, facturen, vennootschapsregister, grondenregister) ter inzage gegeven worden.

Andere opmerkingen

In het werkingsjaar 2023 werden geen nieuwe gronden aangekocht, zoals ook voorzien was in het jaarplan. Lopende crowdfundingen werden voortgezet en leningen werden afgelost zoals gepland. We moeten vaststellen dat DLG in 2023 weinig vooruitgang heeft geboekt. Het blijkt moeilijk om voldoende fondsen te werven, zowel op vlak van subsidies (die waren sowieso aflopend voor de coöperatie) als op vlak van nieuwe aandelen. Wat dat laatste betreft, is 2024 een cruciaal jaar: de nieuwe bewegingsmedewerker, Jorid van Laer, zal samen met de vrijwilligers de lopende crowdfundingen nieuw leven inblazen en een nieuwe crowdfunding opstarten.

De inkomsten uit de verhuur van de gronden aan bioboeren stegen van 15.347,00 euro in 2022 naar 21.145,88 euro in 2023. Deze stijging is deels toe te schrijven aan de nieuwe pachtcoëfficiënten (die worden om de drie jaar aangepast, de laatste aanpassing was in december 2022). Verder werden in de loop van 2022 wel gronden aangekocht en die leveren extra huurinkomsten op in 2023. In de komende jaren valt ook hier geen grote stijging van de inkomsten te verwachten: de pachtcoëfficiënten liggen vast voor drie jaar (tot december 2025) en de financiële slagkracht van DLG om gronden aan te kopen is beperkt.

De personeelsbezetting bij de coöperatie werd in de loop van 2023 tot nul herleid, alle medewerkers staan nu op de loonlijst van de Stichting. Dit verklaart de drastische daling in loonkosten (van 46.676,50 euro in 2022 naar 12.699,19 euro in 2023) wat er mede voor gezorgd heeft dat het boekjaar afgesloten werd met een mooie winst van 5.753,15 euro.

Samenvattend kunnen we stellen dat DLG na tien jaar toe is aan een nieuw plan van aanpak (met het opstellen van een nieuw vijfjarenplan is hier wel reeds een begin gemaakt). De gevolgde strategie van het aankopen van grond, deels met eigen middelen en deels met geleend geld, waarna een crowdfunding opgestart wordt die voldoende middelen genereert, blijkt steeds moeilijker te realiseren.

Gent, 20 april 2024

Evert De Nolf

Sander Arnout

Steven Beerts

Guido Van Damme