



# DE LANDGENOTEN

Breng grond tot leven

## VERSLAG VAN DE CONTROLERENDE VENNOTEN BOEKJAAR 2017 & 2018 & 2019 & 2020

### BOEKJAAR 2020

#### **Verslag van de controlerende vennoten aan de algemene vergadering van De Landgenoten cvso over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020**

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 27 april 2019. Dit verslag betreft de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020.

#### **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 2020, opgesteld in overeenstemming met het in België vigerend boekhoudkundig referentiestelstel. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2020, de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de toelichtingen. Het balanstotaal bedraagt EUR 1.308.252,66 en de resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar van EUR 5.843,80. Samen met het overgedragen verlies van vorig boekjaar (EUR 80,42), geeft dit een over te dragen verlies van EUR 5.924,22.

#### **Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening**

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening volgens het in België vigerend boekhoudkundig referentiestelstel. Ze is tevens verantwoordelijk voor het implementeren van de beheersystemen die nodig zijn voor het opstellen van een jaarrekening die geen significante afwijkingen bevat, ten gevolge van fraude of fouten.

#### **Verantwoordelijkheid van de controlerende vennoten**

Het is onze taak een oordeel over de jaarrekening te geven op basis van een grondige controle. Deze controle omvat 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. De controle omvat eveneens een evaluatie van de gehanteerde waarderingsregels (bvb. afschrijvingen) en van de redelijkheid van de gemaakte inschattingen.

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 en geschikt is om hierop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

#### **Oordeel zonder voorbehoud**



# DE LANDGENOTEN

Breng grond tot leven

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van DLG op 31 december 2020, evenals van haar financiële resultaten voor het boekjaar eindigend op die datum.

## Andere opmerkingen

Net als in 2019, werden in het werkingsjaar 2020 geen gronden aangekocht. De redenen voor deze achterstand zijn dezelfde als in 2019: geen akkoorden gesloten en afgerond omwille van een te hoge vraagprijs of door het lange traject om een project te laten slagen. Er werden echter wel dossiers voorbereid die in 2021 tot grondaankoop zullen leiden, of reeds geleid hebben.

DLG wordt op een transparante wijze beheerd en de fondsen worden weloverwogen ingezet. Tijdens de controle werden enkele aanbevelingen gedaan om de transparantie verder te verhogen. Voornamelijk de waarde van de gronden in eigendom en de samenwerking met de stichting kunnen nog meer toegelicht worden.

Vanuit onze taak als controlerende vennoten stellen wij daarnaast de vraag naar de financiële gezondheid van DLG afgelopen jaar en de komende jaren. Hoewel strikt genomen geen deel van de controle-opdracht, wensen wij bepaalde bezorgdheden aan te kaarten. Vooral volgende zaken aan de inkomstzijde van de cvso vielen ons op: verlaging van de huurprijzen, lagere inkomsten uit advisering van lokale besturen en minder subsidiemogelijkheden.

De inkomsten uit de gebruiksvergoeding van gronden daalden van EUR 15.163,44 in 2019 naar EUR 7.135,00 in 2020, zoals voorzien. DLG heeft de vergoedingen in 2020 ongeveer gehalveerd om marktconform te zijn in vergelijking met de geldende pachtprijzen in Vlaanderen.

De inkomsten uit grondgebruik waren de voorgaande jaren niet voldoende om de vennootschap te dragen. Nu de huurprijzen gehalveerd zijn (om de bioboeren een eerlijke huurprijs aan te rekenen), is dit uiteraard nog minder het geval. Verder werpt het aanbod van DLG aan de gemeentelijke besturen (als intermediaire dienstverlener die betaald wordt voor het in kaart brengen en matchen van gronden en bioboeren) niet de verwachte vruchten af, voornamelijk door het lange beslissingstraject bij de gemeentelijke besturen. De vraag rijst hoe het grondareaal sneller kan worden uitgebreid, en welke andere vormen van inkomsten DLG voor zichzelf kan genereren.

De Landgenoten cvso heeft mede dankzij subsidies steeds voldoende inkomsten gerealiseerd om haar werking te financieren. Slechts een deel van deze projecten loopt nog verder in 2021. In het werkingsjaar 2020 werden daarenboven geen nieuwe subsidieaanvragen ingediend. De lagere inkomsten vereisen een voorzichtige aanpak in de komende jaren. De Landgenoten cvso zal moeten besparen op de kosten en/of nieuwe inkomsten moeten aanboren, om niet structureel verlieslatend te worden. We zijn daarom van mening dat de financiële draagkracht van de cvso goed overwogen moet worden in deerschikking van het organigram Stichting – Coöperatie.

Antwerpen, 12 april 2021

Sander Arnout, Evert De Nolf, Floris Lepercq



# DE LANDGENOTEN

Breng grond tot leven

## BOEKJAAR 2019

### **Verslag van de controlerende vennoten aan de Algemene Vergadering van De Landgenoten CVBA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019**

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 CVBA op datum van 27 april 2019. Dit verslag betreft de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019.

#### **Verslag over de jaarrekening zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van De Landgenoten CVBA (“de Coöperatie”) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019, opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelstel. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2019, de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de toelichting. Het balanstotaal bedraagt EUR 1.261.046,93 en de resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar van EUR 80,42.

#### **Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening**

De raad van bestuur (“de Raad”) is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelstel. De Raad is tevens verantwoordelijk voor het implementeren van de beheerssystemen die nodig zijn voor het opstellen van een jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat, ten gevolge van fraude of fouten.

#### **Verantwoordelijkheid van de controlerende vennoten**

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over de jaarrekening te geven op basis van onze controle. Deze controle omvat 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, facturen, het vennootschapsregister en het grondenregister. Een controle omvat eveneens een evaluatie van de gehanteerde waarderingsregels (bv. afschrijvingen) en van de redelijkheid van door de Raad gemaakte schattingen, alsmede van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de verantwoordelijken en van de Raad de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

#### **Oordeel zonder voorbehoud**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Coöperatie van 31 december 2019, evenals van haar financiële



# DE LANDGENOTEN

Breng grond tot leven

resultaten voor het boekjaar eindigend op die datum en dit in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelstel.

## Andere opmerkingen

In 2019 werden geen gronden aangekocht. Ook in het werkingsjaar 2019 heeft de Coöperatie dus een aanzienlijke achterstand met betrekking tot de geplande aankoop en verhuur van gronden. Hiervoor zijn er een aantal redenen. De voornaamste reden is dat geen akkoorden worden gesloten en afgerond, omwille van een te hoge vraagprijs of omwille van het lange traject om project te laten slagen. Er werd wel een akkoord gesloten voor een schenking van 8 ha in naakte eigendom aan de stichting in 2020, wat een waardevolle stap is voor het maatschappelijk doel, maar dus niet tot grondaanwas of inkomsten zal leiden voor de cvba. De inkomsten uit de gebruiksvergoeding van gronden stegen in 2019 tot EUR 15.163,44. Dit blijft echter beperkt, doordat er vooralsnog weinig gronden in beheer zijn (17,08 hectare). Bovendien zullen de vergoedingen in 2020 afnemen om marktconform te zijn in vergelijking met de geldende pachtprizen in Vlaanderen.

Gezien de inkomsten uit grondgebruik niet voldoende zijn om de vennootschap te dragen, heeft De Landgenoten vorig jaar beslist zijn bedrijfsmodel bij te sturen naar meer dat van een intermediaire dienstverlener die betaald wordt voor het in kaart brengen en matches van gronden en bio-boeren. Er werd geïnvesteerd in een aanbod en mediacampagne, maar ook hier bleek het moeilijk op korte termijn veel projecten te verkopen en te realiseren, voornamelijk door het lange beslissingstraject bij de gemeentelijke besturen. Deze activiteit draagt daardoor nog maar beperkt bij tot de inkomsten. Er is op dit moment wel een pijplijn met enkele geïnteresseerde gemeentebesturen.

De Landgenoten heeft door subsidies voldoende inkomsten behaald en zijn kennis en netwerk kunnen ontwikkelen. Dit biedt op korte termijn voldoende zekerheid. Op lange termijn is het echter noodzakelijk tot een nieuw verdienmodel te komen. Er werd ons verzekerd dat hier hard aan gewerkt wordt, maar de oplossing is nog niet duidelijk.

Vorig jaar werd gesteld dat er geen belastingen dienden te worden betaald, maar dit dient mogelijk herzien te worden. Voor 2019 is dit, gezien het jaar met een klein verlies werd afgesloten, zeker niet het geval.

Het vorige jaar werd opgemerkt dat de boekhoudkundige verwerking van de subsidies zou moeten gestroomlijnd worden en extracomptabel toegelicht. Er werd een overzicht voorzien van projectbudgetten per subsidiërende instelling en per jaar. Het dient echter ook duidelijk te zijn, hoeveel subsidies werden toegezegd maar nog te ontvangen zijn, hoeveel subsidies in het boekjaar ontvangen werden, hoeveel hiervan werden gebruikt in het boekjaar en hoeveel subsidies dienen overgedragen te worden naar volgende jaren.

Antwerpen, 27 juni 2020

Erika Van Roost, Sander Arnout, Evert De Nolf, Floris Lepercq (namens Hinkelspel)



# DE LANDGENOTEN

Breng grond tot leven

## BOEKJAAR 2018

### **Verslag van de controlerende vennoten aan de algemene vergadering van De Landgenoten CVBA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018**

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 CVBA op datum van 23 april 2015. Dit verslag betreft de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2018.

#### **Verslag over de jaarrekening zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van De Landgenoten CVBA (“de Coöperatie”) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018, opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelstel. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2018, de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de toelichting. Het balanstotaal bedraagt EUR 1.171.835,88 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 1.221,05.

#### **Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening**

De raad van bestuur (“de Raad”) is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelstel. De Raad is tevens verantwoordelijke voor het implementeren van de beheerssystemen die nodig zijn voor het opstellen van een jaarrekening die geen afwijkingen van materiaal belang bevat, die het gevolg zijn van fraude of fouten.

#### **Verantwoordelijkheid van de controlerende vennoten**

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over de jaarrekening te geven op basis van onze controle. Deze controle omvat 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, facturen, het vennootschapsregister en het grondenregister. Een controle omvat eveneens een evaluatie van de gehanteerde waarderingsregels (bv. afschrijvingen) en van de redelijkheid van door de Raad gemaakte schattingen, alsmede van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de verantwoordelijken en van de Raad de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

#### **Oordeel zonder voorbehoud**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Coöperatie van 31 december 2018, evenals van haar financiële resultaten voor het boekjaar eindigend op die datum en dit in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelstel.



# DE LANDGENOTEN

Breng grond tot leven

## Andere opmerkingen

Gezien de notionele interest (EUR 2.531) voor 2018 groter is dan het resultaat (EUR 1.221,05), dienen er geen verschuldigde belastingen geboekt te worden en is het resultaat voor belastingen tevens het resultaat na belastingen.

In 2018 werden gronden aangekocht met onbestemd kapitaal uit vorige jaren. Dit verklaart enerzijds waarom de waarde van de gronden in eigendom sterker gegroeid is dan het geplaatst kapitaal en anderzijds waarom de liquide middelen fors gedaald zijn ten opzichte van vorig boekjaar. Dit illustreert ook dat de Landgenoten voorfinanciering nodig heeft voor de aankoop van de gronden. Hiervoor kan dit onbestemd kapitaal gebruikt worden. Tevens heeft de Landgenoten hiervoor een open kredietlijn bij Hefboom cvba voor een totaal van EUR 500.000. Tot op heden werd deze kredietlijn echter niet aangewend.

Op balansdatum waren er nog een aantal openstaande facturen die op het moment van de controle reeds alle betaald waren. Ook het openstaande saldo op R/C Stichting was op datum van de controle reeds doorgestort aan de Stichting.

De boekhoudkundige verwerking van de subsidies zou moeten gestroomlijnd worden en extracomptabel toegelicht. In de boeken moet duidelijk zijn, hoeveel subsidies werden toegezegd maar nog te ontvangen zijn, hoeveel subsidies in het boekjaar ontvangen werden, hoeveel hiervan werden gebruikt in het boekjaar en hoeveel subsidies dienen overgedragen te worden naar volgende jaren. Deze informatie moet beschikbaar zijn per subsidiërende instelling.

Ook in het werkingsjaar 2018 heeft de Coöperatie aanzienlijke achterstand met betrekking tot de geplande aankoop en verhuur van gronden. Hiervoor zijn er een aantal redenen. Een belangrijk reden is toch wel dat (beschikbare) gronden duur zijn en dat huurgelden die dienen aangerekend te worden om zelf-bedruipend te zijn, te zwaar wegen voor de boer. De Landgenoten heeft reeds vroeger deze vaststelling gedaan en is daarom zijn bedrijfsmodel aan het bijsturen naar meer dat van een dienstverlener die betaald wordt voor zijn diensten in verband met de intermediaire rol die De Landgenoten speelt bij het ter beschikking stellen van gronden voor bio-boeren.

Antwerpen, 25 maart 2019

Erika Van Roost, Hugo Couderé



# DE LANDGENOTEN

Breng grond tot leven

## BOEKJAAR 2017

### **Verslag van de controlerende vennoten aan de algemene vergadering van De Landgenoten CVBA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017**

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 CVBA op datum van 23 april 2015. Dit verslag betreft de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2017.

#### **Verslag over de jaarrekening zonder voorbehoud**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van De Landgenoten CVBA (“de Coöperatie”) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017, opgesteld in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelstel. Deze jaarrekening omvat de balans op 31 december 2017, de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum, evenals de toelichting. Het balanstotaal bedraagt EUR 1.116.690 en de resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van EUR 6.550.

#### **Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening**

De raad van bestuur (“de Raad”) is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelstel. De Raad is tevens verantwoordelijke voor het implementeren van de beheerssystemen die nodig zijn voor het opstellen van een jaarrekening die geen afwijkingen van materiaal belang bevat, die het gevolg zijn van fraude of fouten.

#### **Verantwoordelijkheid van de controlerende vennoten**

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over de jaarrekening te geven op basis van onze controle. Deze controle omvat 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 en facturen of eigendomstitels van vaste activa (onder meer de gronden). Een controle omvat eveneens een evaluatie van de gehanteerde waarderingsregels (bv afschrijvingen) en van de redelijkheid van door de Raad gemaakte schattingen, alsmede van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van de verantwoordelijken en van de Raad de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel zonder voorbehoud te baseren.

#### **Oordeel zonder voorbehoud**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Coöperatie van 31 december 2017, evenals van haar financiële resultaten voor het boekjaar eindigend op die datum en dit in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelstel.



# DE LANDGENOTEN

Breng grond tot leven

## **Andere opmerkingen**

Het secretariaat heeft belangrijke vooruitgang geboekt in het realiseren van een aangepast vennootschapsregister en een register der eigendommen.

De tabel met de afschrijvingspercentages per subrubriek van het actief moet nog in de waarderingsregels worden opgenomen.

Ook in het werkingsjaar 2017 heeft de Coöperatie een aanzienlijke achterstand met betrekking tot de geplande aankoop en verhuur van gronden, waardoor de financiële zelfstandigheid van de Coöperatie niet meer binnen de voorziene termijn kan gewaarborgd worden. Voor de jaren 2018 en 2019 heeft de Coöperatie echter voldoende subsidies kunnen verwerven, zodat de werking in beide jaren verzekerd blijft.

Antwerpen, 10 maart 2018

Erika Van Roost, Hugo Couderé