

SENIOR HOTEL FLANDRIA NV

**Verslag van de commissaris aan de
algemene vergadering der aandeelhouders
over de jaarrekening over het boekjaar
afgesloten op 31 december 2013**

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering der aandeelhouders van de vennootschap Senior Hotel Flandria NV over de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013

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

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Senior Hotel Flandria NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van 1.696.283,67EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 98.259,65 EUR.

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

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

Overeenkomstig deze normen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter staving van de in de jaarrekening opgenomen bedragen en inlichtingen. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling en van de inschatting van het risico op materiële afwijkingen in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting, hebben wij rekening gehouden met de interne controle van de vennootschap met betrekking tot de opstelling en de getrouwe weergave van de jaarrekening om controleprocedures vast te leggen die geschikt zijn in de gegeven omstandigheden, maar niet om een oordeel te geven over de doeltreffendheid van die interne controle.



Wij hebben tevens een beoordeling gemaakt van het passend karakter van de waarderingsregels, de redelijkheid van de door de vennootschap gemaakte boekhoudkundige ramingen en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel. Ten slotte hebben wij van het bestuursorgaan en de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controle noodzakelijke verduidelijkingen en inlichtingen bekomen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Bijkomende vermeldingen

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

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

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Overeenkomstig artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen, dienen wij tevens verslag uit te brengen over de hiernavolgende verrichtingen die hebben plaatsgevonden sinds de laatste gewone algemene vergadering. Uit de notulen van de raad van bestuur op 12/12/2013 blijkt een tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard van de bestuurder. Het relevante uittreksel uit voormelde proces-verbaal luidt als volgt:

3. Goedkeuring van het addendum aan de huurovereenkomst dd. 11 december 2006 tussen de Vennootschap en de bvba Happy Old People

De heer Ivan Desender, zowel in persoonlijke naam als als vaste vertegenwoordiger van de bvba Happy Old People, deelt, voor zoveel als nodig, voorafgaandelijk mee dat hij bij de beslissing omtrent dit agendapunt mogelijk een strijdig belang heeft in de zin van artikel 523 §1 W.Venn. om volgende redenen:

- hij is de enige aandeelhouder van de bvba Happy Old People, die de huurder is;
- hij is de enige zaakvoerder van de bvba Happy Old People, die de huurder is.

De raad van bestuur neemt nota van deze verklaring.



De raad van bestuur beslist vervolgens met unanimiteit van de stemmen dat de Vennootschap het addendum bij de huurovereenkomst dd. 11 december 2006 met de bvba Happy Old People sluit conform de tekst, die als bijlage 1 aan onderhavige notulen is gehecht. Dit addendum treedt in werking op de Datum van Realisatie.

Hierbij geeft de raad van bestuur in uitvoering van artikel 523 §1 W.Venn. een omschrijving en verantwoording voor de genomen beslissing en vermeldt tevens de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap.

In het licht van de aangehaalde overdracht van de aandelen in de bvba Happy Old People worden, in overleg met de koper van deze aandelen, in het addendum een aantal wijzigingen aangebracht aan de bestaande huurovereenkomst dd. 11 december 2006, waarvan de belangrijkste zijn:

- verlenging van de duur van de overeenkomst tot 20 december 2033;
- verhoging van de jaarlijkse huurprijs naar 600.000 EUR met ingang van 1 januari 2014. De huurprijs is maandelijks vooraf betaalbaar en is gekoppeld aan het Indexcijfer van de gezondheidsindex;
- de huurder kan de overeenkomst overdragen aan een met haar verbonden vennootschap;
- alle belastingen, taksen of andere contributies, waaronder de onroerende voorheffing, zijn ten laste van de huurder.

Voor de overige wijzigingen wordt verwezen naar de ontwerp tekst in bijlage 1.

In het licht van het voorgaande is de raad van bestuur derhalve van mening dat voormelde beslissing verantwoord is en in het belang is van de Vennootschap.

De raad van bestuur zal ten gepaste tijde de nodige initiatieven nemen met het oog op de publicatie conform de bepalingen van artikel 523 §1, 2^{de} alinea W.Venn. alsook de commissaris van de Vennootschap hiervan inlichten.



4. Tenlasteneming door de Vennootschap van alle kosten (i) ingevolge de eventuele afwezigheid van brandwerende deuren van de liften, (ii) ingevolge de opmerkingen in het brandweerverslag en (iii) ingevolge de opmerkingen in de keuringsverslagen van de liften, teneinde de nodige rechtsgeldige attesten te bekomen en te voldoen aan de geldende wettelijke en reglementaire vereisten voor het gebruik van het gebouw van de Vennootschap als assistentiewooncomplex

De heer Ivan Desander, zowel in persoonlijke naam als als vaste vertegenwoordiger van de bvba Happy Old People, deelt, voor zoveel als nodig, voorafgaandelijk mee dat hij bij de beslissing omtrent dit agendapunt mogelijks een strijdig belang heeft in de zin van artikel 523 §1 W.Venn. om reden dat hij, als verkoper van de aandelen in de bvba Happy Old People, ten aanzien van de koper zich ertoe heeft verbonden om de eventuele schade te vergoeden aan de koper (i) ingevolge de eventuele afwezigheid van brandwerende deuren van de liften, (ii) ingevolge de opmerkingen in het brandweerverslag en (iii) ingevolge de opmerkingen in de keuringsverslagen van de liften, teneinde de nodige rechtsgeldige attesten te bekomen en te voldoen aan de geldende wettelijke en reglementaire vereisten voor het gebruik van het gebouw van de Vennootschap als assistentiewooncomplex.

De raad van bestuur neemt nota van deze verklaring.

De raad van bestuur beslist vervolgens met unanimiteit van de stemmen dat de Vennootschap, als eigenaar en verhuurder van het gebouw, alle kosten (i) ingevolge de eventuele afwezigheid van brandwerende deuren van de liften, (ii) ingevolge de opmerkingen in het brandweerverslag en (iii) ingevolge de opmerkingen in de keuringsverslagen van de liften, teneinde de nodige rechtsgeldige attesten te bekomen en te voldoen aan de geldende wettelijke en reglementaire vereisten voor het gebruik van het gebouw van de Vennootschap als assistentiewooncomplex, ten laste neemt.

Hierbij geeft de raad van bestuur in uitvoering van artikel 523 §1 W.Venn. een omschrijving en verantwoording voor de genomen beslissing en vermeldt tevens de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap.

Als eigenaar en verhuurder van het gebouw, gelegen te 8310 Brugge, Baron Ruzetteleaan 74, is het verantwoord dat de Vennootschap alle kosten (i) ingevolge de eventuele afwezigheid van brandwerende deuren van de liften, (ii) ingevolge de opmerkingen in het brandweerverslag en (iii) ingevolge de opmerkingen in de keuringsverslagen van de liften, teneinde de nodige rechtsgeldige attesten te bekomen en te voldoen aan de geldende wettelijke en reglementaire vereisten voor het gebruik van het gebouw van de Vennootschap als assistentiewooncomplex,

ten laste neemt. Het is op dit ogenblik moeilijk in te schatten hoe hoog deze eventuele kosten zouden kunnen oplopen doch, gezien het om een wettelijke verplichting gaat, kan het niet anders dan, voor zover nodig, deze kosten moeten worden gemaakt.

In het licht van het voorgaande is de raad van bestuur derhalve van mening dat voormelde beslissing verantwoord is en in het belang is van de Vennootschap.

De raad van bestuur zal ten gepaste tijde de nodige initiatieven nemen met het oog op de publicatie conform de bepalingen van artikel 523 §1, 2^{de} alinea W.Venn. alsook de commissaris van de Vennootschap hiervan inlichten.

5. Wijziging URL en overdracht van de URL www.seniorhotelflandria.be aan de bvba Happy Old People

De heer Ivan Desender, zowel in persoonlijke naam als als vaste vertegenwoordiger van de bvba Happy Old People, deelt, voor zoveel als nodig, voorafgaandelijk mee dat hij bij de beslissing omtrent dit agendapunt mogelijks een strijdig belang heeft in de zin van artikel 523 §1 W.Venn. om volgende redenen:

- hij is de enige aandeelhouder van de bvba Happy Old People, die de overnemer is;
- hij is de enige zaakvoerder van de bvba Happy Old People, die de overnemer is.

De raad van bestuur neemt nota van deze verklaring.

De raad van bestuur beslist vervolgens met unanimitelt van de stemmen dat de Vennootschap de URL www.seniorhotelflandria.be overdraagt aan de de bvba Happy Old People en een nieuwe URL aanneemt, met name (nog te onderzoeken)

Hierbij geeft de raad van bestuur in uitvoering van artikel 523 §1 W.Venn. een omschrijving en verantwoording voor de genomen beslissing en vermeldt tevens de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap.

In het kader van de aangehaalde overdracht van de aandelen in de bvba Happy Old People wenst te koper van de aandelen dat de bvba Happy Old People, als uitbater van het assistentiewooncomplex in de gebouwen van de Vennootschap, eigenaar wordt van de URL www.seniorhotelflandria.be. Voor deze overdracht wordt er aan de Vennootschap geen vergoeding betaald.

In het licht van het voorgaande is de raad van bestuur derhalve van mening dat voormelde beslissing verantwoord is en in het belang is van de Vennootschap.

De raad van bestuur zal ten gepaste tijde de nodige Initiatieven nemen met het oog op de publicatie conform de bepalingen van artikel 523 §1, 2^{de} alinea W.Venn. alsook de commissaris van de Vennootschap hiervan inlichten.

6. Beëindiging van de dienstverleningsovereenkomst tussen de Vennootschap en de bvba Happy Old People die werd gesloten conform de prijsofferte dd. 25 september 2007

De heer Ivan Desender, zowel in persoonlijke naam als als vaste vertegenwoordiger van de bvba Happy Old People, deelt, voor zoveel als nodig, voorafgaandelijk mee dat hij bij de beslissing omtrent dit agendapunt mogelijks een strijdig belang heeft in de zin van artikel 523 §1 W.Venn. om volgende redenen:

- hij is de enige aandeelhouder van de bvba Happy Old People, die de dienstverlener is;
- hij is de enige zaakvoerder van de bvba Happy Old People, die de dienstverlener is.

De raad van bestuur neemt nota van deze verklaring.



De raad van bestuur beslist vervolgens met unanimititeit van de stemmen dat de Vennootschap de dienstverleningsovereenkomst, die werd gesloten conform de prijs offerte dd. 25 september 2007, in onderling akkoord met de bvba Happy Old People, beëindigt met ingang van 1 januari 2014. De bvba Happy Old People zal, in het kader van de dienstverleningsovereenkomst, nog de boekhoudkundige gegevens voor het boekjaar 2013 verwerken, waarvoor de Vennootschap aan de bvba Happy Old People nog een bedrag verschuldigd is gelijk aan 500 (vijfhonderd) EUR. Met uitzondering van deze vergoeding zijn beide partijen wederzijds geen enkele vergoeding meer zijn verschuldigd uit hoofde van de uitvoering en de beëindiging ervan.

Hierbij geeft de raad van bestuur in uitvoering van artikel 523 §1 W.Venn. een omschrijving en verantwoording voor de genomen beslissing en vermeldt tevens de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap.

Gezien voormelde dienstverleningsovereenkomst wordt beëindigd zal de Vennootschap uit dien hoofde geen vergoedingen meer zijn verschuldigd aan de bvba Happy Old People, met uitzondering van de vergoeding ad. 500 (vijfhonderd) EUR voor de verwerking van de boekhoudkundige gegevens voor het boekjaar 2013. De Vennootschap is evenmin enige vergoeding verschuldigd uit hoofde van de beëindiging ervan gezien dit in onderling akkoord tussen partijen is gebeurd.

In het licht van het voorgaande is de raad van bestuur derhalve van mening dat voormelde beslissing verantwoord is en in het belang is van de Vennootschap.

De raad van bestuur zal ten gepaste tijde de nodige initiatieven nemen met het oog op de publicatie conform de bepalingen van artikel 523 §1, 2^{de} alinea W.Venn. alsook de commissaris van de Vennootschap hiervan inlichten.

De raad van bestuur beslist vervolgens met unanimititeit van de stemmen om de boekhouding vanaf het boekjaar 2014 te laten uitvoeren door Ernst en Young, met kantoor te 8200 Brugge, Gistelse Steenweg 300.

Roeselare, 5 mei 2014

BDO/Bedrijfsrevisoren Burg. Ven. CVBA
Commissaris
Vertegenwoordigd door Peter Vandewalle