

◁ C A R B O F I S C ▷

BOEKHOUD - EN FISCAAL ADVIESKANTOOR

Verslag als
Commissaris van de
VME Belle Vue

CARBOFISC BOEKHOUD-EN FISCAAL ADVIESKANTOOR BV

Zetel : Proosdijstraat 97 - 8020 Oostkamp (Hertsberge)

Proosdijstraat 72 – 8020 Oostkamp (Hertsberge) en Elisabethlaan 423 -8400 Oostende

Tel. 050/54 61 92 - info@carbofisc.be – website : <http://www.carbofisc.be>

BTW BE 0475658801 - Erkend boekhouder - fiscalist B.I.B.F. 70021872 - RPR Gent afdeling Brugge

Inhoud

OPDRACHT	3
REGLEMENTAIR KADER	4
AUDIT	5
Cut offs	6
Het voeren van de boekhouding en de controle ervan.....	6
Bijkomende opmerkingen	6
BESLUIT	7

OPDRACHT

Volgens de algemene vergadering van 6 april 2019 kreeg ondergetekende, in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Carbofisc Boekhoud- en fiscaal Advieskantoor, met kantoor gevestigd te Proosdijstraat 97 te 8020 Hertsberge, vertegenwoordigd door zijn zaakvoerder, Alain Carels, de opdracht om als commissaris van de rekeningen op te treden van de VME .

REGLEMENTAIR KADER

We werden benoemd ter controle van de commissaris der Rekeningen. Op zich is er als dusdanig geen wettelijk kader voorhanden. De Commissaris der Rekeningen is bepaald conform de Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, gewijzigd bij wet van 13 augustus 2011 tot wijziging van artikel 19, §2, gewijzigd bij wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek inzake mede-eigendom en van artikel 46, § 2, van het Gerechtelijk Wetboek en de wet van 17 augustus 2013 tot wijziging van de termijn van coördinatie op basis van de teksten gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Daarnaast willen we ook nog verwijzen naar de Advies 2012/14 van de CBN, die meer duidelijkheid brengt omtrent de spelregels binnen de boekhouding en het voeren van de boekhouding binnen een VME.

Aangezien het hier ook over de werking van de commissaris gaat, werd ons ook volgend intern reglement bezorgd voor de werking van de commissaris:

- Correct toepassen van de boekhoudkundige regels
- Controle van de juistheid en volgorde van de facturen, overeenstemming met de offertes, toepassen van juiste BTW percentage, onmogelijkheid om wijzigingen achteraf aan te brengen in het dagboek of informaticasysteem.
- Controle van het gebruik en de stand van de zichtrekening en de rekening met het reservekapitaal van de VME. Verantwoording van mutaties op de rekeningen, aan de hand van facturen en andere stukken.
- Conformiteit van de uitgaven in functie van het reglement van mede-eigendom en de beslissingen van de algemene vergaderingen.
- Gebruik van de juiste verdeelsleutels per kostenpost, conform met basisakte en reglement van mede-eigendom. Het is evenwel niet de taak van de commissaris om, op vraag van bepaalde eigenaars, hun individuele afrekeningen na te rekenen.
- Achterstallige betalingen van mede-eigenaars of andere debiteuren.
- Verdeling van inkomsten zoals de terugbetalingen van schadegevallen door de verzekeringen.
- Controleren of er voldoende offertes opgevraagd zijn voor werken boven het limietbedrag zoals vastgesteld door de algemene vergadering
- Zijn er grote verschillen tussen de begroting en de werkelijke uitgaven en waaraan zijn deze te wijten.
- Alle andere zaken die de commissaris nodig acht.

De commissaris beslist zelf wat hij opneemt in zijn steekproef en zal in zijn schriftelijke verslag vermelden wat wel en wat niet gecontroleerd is, zodat een volgende controle hier op afgestemd kan worden.

AUDIT

Wegens de coronamaatregelen zijn de controlemaatregelen uitgesteld geweest. Uitzonderlijk is dit echter ook toegestaan. We begaven ons op 11 augustus 2020 ten kantore van de syndicus, La Plage, syndicus van de VME Silver Beach, die als dusdanig ook de boekhouding voert en alwaar ons de facturen en bankuittreksels werden voorgelegd, alsook de door ons opgevraagde lijsten uit de computerboekhouding. Alle facturen werden nagekeken en vergeleken met de bankuittreksels van de periode 2019.

Detaillering van de factuur

MRT fac 26/2/2019 detail is "regiewerk" 1 eenheid aan eenheidsprijs 13155,06 is dat gestaafd met offerte of detail, graag bij factuur voegen. Van de andere facturen van MRT zit er telkens een detail bij.

Werken in onroerende staat

Vanaf 12 februari 2016 worden het werk in onroerende staat en de andere handelingen, bedoeld in § 3 van rubriek XXXVIII. van tabel A van de bijlage bij het Btw-KB nr. 20 (tarieven), met uitsluiting van de materialen die een beduidend deel vertegenwoordigen van de verstrekte dienst, onderworpen aan het verlaagd btw-tarief van 6%, voor zover:

de handelingen de omvorming, renovatie, rehabilitatie, verbetering, herstelling of het onderhoud, met uitsluiting van de reiniging, geheel of ten dele van een woning tot voorwerp hebben;

de handelingen betrekking hebben op een woning die, na de uitvoering ervan, hetzij uitsluitend, hetzij hoofdzakelijk, als privéwoning wordt gebruikt;

de handelingen worden verricht aan een woning waarvan de eerste ingebruikneming *ten minste 10 jaar* voorafgaat aan het eerste tijdstip van opeisbaarheid van de btw dat zich voordoet

overeenkomstig artikel 22, § 1 of artikel 22bis van het Btw-wetboek. Opgelet! Om voor sommige werken van het verlaagd btw-tarief van 6% te kunnen genieten, moet de woning ten minste 15 jaar oud zijn (zie rubriek XXXI., tabel A van de bijlage bij het Btw-KB nr. 20 (tarieven));

de handelingen worden verstrekt en gefactureerd aan een eindverbruiker;

de door de dienstverrichter uitgereikte factuur en het dubbel dat hij bewaart, op basis van een duidelijk en nauwkeurig attest van de afnemer, melding maken van het voorhanden zijn van de elementen die de toepassing van het verlaagd tarief rechtvaardigen; behalve in geval van samenspanning tussen de partijen of klaarblijkelijk niet naleven van onderhavige bepaling, ontlast het attest van de afnemer de dienstverrichter van de aansprakelijkheid voor de vaststelling van het tarief.

(wijziging punt 3°, § 1, rubriek XXXVIII., tabel A van de bijlage bij het Btw-KB nr. 20 (tarieven); art. 1, KB van 26 januari 2016).

Opgelet! In het kader van de verlaging ten aanzien van ten minste 10 jaar (maar nog geen 15 jaar) oude woningen, is het verlaagd btw-tarief van 6% in geen geval van toepassing op:

werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen, die geen betrekking hebben op de eigenlijke woning, zoals bebouwingswerkzaamheden, tuinaanleg en oprichten van afsluitingen;

werk in onroerende staat en andere onroerende handelingen, die tot voorwerp hebben de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van zwembaden, sauna's, midgetgolfbanen, tennisterreinen en dergelijke installaties;

het gedeelte van de prijs met betrekking tot de levering van verwarmingsketels in appartementsgebouwen alsook op de levering van de bestanddelen of een gedeelte van de bestanddelen van liftinstallaties.

We merken dat leverancier Femako altijd aan 6% factureert. Enkele van de activiteiten zijn echter geen werken in onroerende staat. Als voorbeeld hiervan : rondleiding RMT, opening kelder, opruimen zand, ... etc.

Hieronder enkele voorbeelden

Femako 13/1/2019	6% aangerekend. Uit de detaillering kan niet worden opgemaakt of dit een correct BTW tarief is . Werk 8/1 (samen met BartRMT) en werk 9/1 samen met Marleen
Femako 17/3/2019	wegdoen restafval – kan niet aan 6%, is geen werk in onroerende staat
Femako 18/3/ 2019	noodverlichting – is geen werk in onroerende staat – Geen 6%
Femako 24/3/2019	opkuis zand in goot - geen werk in onroerende staat – geen 6%
Femako 31/3/ 19	openmaken kelder deur – geen WIOS
Femako 22/4/19	rondleiding 19/4 erfgoed kelders – Geen WIOS
Femako 19/5/19	opsporen waterlek – geen WIOS
Femako 19/5/19	opsporen waterleg – geen WIOS
Femako 16/6/19	opruimen zand – geen wios
Femako 21/07/19	opkuis parking geen werk in onroerende staat
Femako 21/07/19	oud traplokaal – afvalzakken
Femako 04/08/19	restafval algemene deelen
Femako 04/08/19	opkuis parking
Femako 08/09/19	opkuis parking
Femako 05/10/19	opruimen restafval
Femako 12/10/19	opruimen keien
Femako 14/10/19	opruimen keien

Aanleg reservefonds

De problematiek rond het aanleggen van het reservefonds wordt door La Plage goed opgevolgd. Tevens is het aanleggen van reserves en provisionering van de kosten voor het onderhoud goed uitgevoerd. Kosten dienen opgenomen te worden als ze waarschijnlijk zijn. Een factuur is dus niet vereist om de kost aan te leggen.

Cut offs

Hier gaat het om het toewijzen van de facturen aan het correcte tijdperk. Facturen met leverdatum in 2019, factuurdatum in 2019 maar betaling in 2020 werden niet opgenomen in de boekhouding van 2019.

MRT fac 30/11/2018 opgenomen in 2019 – zou moeten geprovisioneerd worden in 2018 ipv 2019 .
Betaling van de factuur primeert niet

Factuur comport company – is van 31/12/2018 opgenomen in 19

Het voeren van de boekhouding en de controle ervan.

Le Plage werkt met een eigen ontwikkeld boekhoudsysteem. Op zich is alles hier duidelijk en overzichtig, maar wordt de wetgeving zoals aangegeven onder het hoofdstuk reglementair kader, niet volledig gevolgd. We raden aan om dit in de toekomst wel te voorzien.

Bijkomende opmerkingen

Nihil

BESLUIT

Bij het nazicht hebben we enkele onvolkomenheden vastgesteld. Deze zijn echter geenszins een belemmering om de jaarrekening goed te keuren.

Alain Carels
Zaakvoerder Carbofisc bv BVBA