



CARBOFISC

BOEKHOUD- & FISCAAL ADVIESKANTOOR

Verslag als Commissaris van de VME Grand Hotel Belle Vue

CARBOFISC BOEKHOUD- EN FISCAAL ADVIESKANTOOR BV

Proosdijstraat 72
8020 Oostkamp (Hertsberge)
Tel. 050/54 61 92

Limburgstraat 4
8400 Oostende
059/70 63 20

Email: info@carbofisc.be - website : <http://www.carbofisc.be>

BTW BE 0475658801 - Erkend ITAA 50.227.610 - RPR Gent afdeling Brugge

Inhoud

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

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 20 maart 2023 ten kantore van de syndicus, La Plage, syndicus van de VME Grand Hotel Belle Vue, 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 2022.

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.

Op de rekening van het reservefonds is er 1 afname, zijnde een correctie van de dubbele betaling van de aanleg in augustus, van 2 maal 9872,00 €.

Cut offs

Er is een provisie van 12100 € aangelegd voor kosten van de architect die nog niet werden gefactureerd.

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.

Stand Bankrekening

BE 48 4753 2372 8927 – spaarrekening pro :	0,00 > afgesloten
BE 67 7480 4073 8487- spaarrekening pro :	177723.74
BE 39 4753 2372 8119 - business pro zichtrekening	111407.34

Bijkomende opmerkingen

Nihil

BESLUIT

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

We stellen dan ook voor om de jaarrekening goed te keuren alsook kwijting te geven aan de syndicus, en daarbij vragen wij u dan ook om kwijting voor ons.

Alain Carels
Bestuurder Carbofisc BV