

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **Promiris Student**

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Mechelsesteenweg

Nr: 34 BUS 108

Bus:

Postnummer: 2000 Gemeente: Antwerpen

Land België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van: Antwerpen, afdeling Antwerpen

Internetadres:

Ondernemingsnummer BE 0672.991.245

Datum van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

24-05-2019

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van

22-05-2020

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2018

tot

16-05-2019

Vorig boekjaar van

22-03-2017

tot

31-12-2017

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

VKT 2.2, VKT 6.1.1, VKT 6.1.3, VKT 6.2, VKT 6.3, VKT 6.4, VKT 6.5, VKT 6.7, VKT 6.9, VKT 7.1, VKT 7.2, VKT 9, VKT 10, VKT 11, VKT 12, VKT 13, VKT 14, VKT 15, VKT 16, VKT 17, VKT 18, VKT 19

Nr.	BE 0672.991.245	VKT 2.1
-----	-----------------	---------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

PROMIRIS MANAGEMENT SERVICES NV

BE 0668.737.202

Chaussée de Bruxelles 135A/3

1310 La Hulpe

BELGIE

Begin van het mandaat: 22-03-2017

Einde van het mandaat: 05-10-2018

Gedelegeerd bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

FILIP DE POORTER BVBA .

Avenue des Mûriers 1

1170 Watermaal-Bosvoorde

BELGIE

XIOR STUDENT HOUSING NV

BE 0547.972.794

Mechelsesteenweg 34/108

2018 Antwerpen

BELGIE

Begin van het mandaat: 08-12-2017

Einde van het mandaat: 24-04-2023

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

TEUNISSEN Christian

De Zevenster 35

2970 Schilde

BELGIE

WOLKONSKY Cyril

Rue de l'Aurore 22

1000 Brussel

BELGIE

Begin van het mandaat: 22-03-2017

Einde van het mandaat: 05-10-2018

Bestuurder

LIMPENS Marc

Rue de Monastère 58

Nr.	BE 0672.991.245		VKT 2.1
-----	-----------------	--	---------

1330 Rixensart
BELGIE

Begin van het mandaat: 22-03-2017 Einde van het mandaat: 05-10-2018 Bestuurder

THEUNISSEN Christian

De Zevenster 35
2970 Schilde
BELGIE

Begin van het mandaat: 08-12-2017 Einde van het mandaat: 24-04-2023 Bestuurder

SNAUWAERT Frederik

Diksmuidestraat 33/31
8300 Knokke-Heist
BELGIE

Begin van het mandaat: 08-12-2017 Einde van het mandaat: 24-04-2023 Bestuurder

PRICEWATERHOUSECOOPERS BEDRIJFSREVISOREN (B00009)

BE 0429.501.944
Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe
BELGIE

Begin van het mandaat: 08-12-2017 Einde van het mandaat: 07-12-2020 Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

WALGRAVE Damien (A02037)

Bedrijfsrevisor
Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe
BELGIE

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		3.401,56
VASTE ACTIVA		21/28	13.412.300	8.381.494,97
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	13.412.300	8.381.494,97
Terreinen en gebouwen		22	13.412.300	6.066.792,62
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		2.314.702,35
Financiële vaste activa	6.1.3	28		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	62.608,51	81.558,27
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	29.384,9	
Handelsvorderingen		40	29.384,9	
Overige vorderingen		41		
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	32.313,73	81.082,72
Overlopende rekeningen		490/1	909,88	475,55
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	13.474.908,51	8.466.454,8

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	409.303,9	-8.714,49
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.4	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	241.658,59	850,39
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4	3.640	
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	134.279,33	19.639,75
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	29.725,98	-29.204,63
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	11,01	0,6
Recurrente financiële opbrengsten		75	11,01	0,6
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	145.252,61	
Recurrente financiële kosten		65	145.252,61	
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	-115.515,62	-29.204,03
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77	96.000	
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	-211.515,62	-29.204,03
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	-211.515,62	-29.204,03

Nr.	BE 0672.991.245	VKT 5
-----	-----------------	-------

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-240.719,65	-29.204,03
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-211.515,62	-29.204,03
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-29.204,03	
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-240.719,65	-29.204,03
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8199P	XXXXXXXXXX	8.381.494,97
8169	4.423.721,45	
8179		
8189		
8199	12.805.216,42	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219	845.340,61	
8229		
8239		
8249		
8259	845.340,61	
8329P	XXXXXXXXXX	
8279	238.257,03	
8289		
8299		
8309		
8319		
8329	238.257,03	
22/27	13.412.300	

Nr.	BE 0672.991.245	VKT 6.6
-----	-----------------	---------

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorname voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Codes	Boekjaar
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Ereloon commissaris

Boekjaar
2.617

TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN

Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

Boekjaar

WAARDERINGSREGELS

1. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd, behalve met betrekking tot waardering materiële vaste activa - zie onder.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir.

2. Vaste activa

Oprichtingskosten:

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen.

Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden materiële vaste activa geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord:

Rekening houdende met de fusie met Xior Student Housing NV op 16/05/2019 werd de latente meerwaarde (verschil tussen de boekwaarde en de waarde kosten koper van het gebouw) op het vastgoed uitgedrukt.

Op deze meerwaarde dient exit taks betaald te worden. Er werd een provisie voor exit taks aangelegd.

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	Methode	Basis NG / G	Afschrijvingspercentages	
			Hoofdsom	Bijkomende kosten
	L (lineaire)	NG (niet-geherwaardeerde)	Min. - Max.	Min. - Max.
	D (degressieve)	G (geherwaardeerde)		
	A (andere)			

Gebouwen				
Gebouwen	L	NG	3,00 - 5,00	0,00 - 0,00
Inrichting gebouwen	L	NG	10,00 - 20,00	0,00 - 0,00

3. Passiva

Schulden:

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente.

Nr.	BE 0672.991.245	VKT 8
-----	-----------------	-------

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DATUM VAN DE JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen, artikel 631 §2 en artikel 632 §2; de wet van 2 mei 2007 betreffende de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen, artikel 14 vierde lid; en het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten, artikel 5.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de onderneming in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de maatschappelijke zetel, zo het een rechtspersoon betreft) en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			
	Aard	Aantal stemrechten		%
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	
Xior Student Housing NV BE 0547.972.794 Mechelsesteenweg 34/108 2018 Antwerpen BELGIË	aandelen zonder nominale waarde	1.000		100