

20				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0453.609.810	Biz.	E.	D.	VKT 1

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

**IDENTIFICATIEGEGEVENS**

NAAM: Retail Design

Rechtsvorm: BVBA

Adres: Mechelesesteenweg

Nr.: 34, bus 108

Postnummer: 2018

Gemeente: Antwerpen 1

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van Antwerpen, afdeling Antwerpen

Internetadres<sup>1</sup>:

Ondernemingsnummer **0453.609.810**

DATUM **9/10/2015** 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.

JAARREKENING **IN EURO (2 decimalen)** <sup>2</sup>

goedgekeurd door de algemene vergadering van **18/05/2017**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2016** tot **16/12/2016**

Vorig boekjaar van **1/01/2015** tot **31/12/2015**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet <sup>3</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 16 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1.1, 6.1.3, 6.2, 6.3, 6.5, 7.1, 7.2, 8, 9, 12, 10, 11

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Sнауwaert Frederik**  
Bestuurder

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Teunissen Christian**  
Bestuurder

<sup>1</sup> Facultatieve vermelding.

<sup>2</sup> Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

<sup>3</sup> Schrapen wat niet van toepassing is.

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

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

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

**Calixto BVBA 0811.909.103**

Diksmuidestraat 33, bus 31, 8300 Knokke-Heist, België

Functie : Zaakvoerder

Mandaat : 11/12/2015- 16/12/2016

Vertegenwoordigd door :

1. Snauwaert Frederik

Diksmuidestraat 33 , bus 31, 8300 Knokke-Heist, België

**Xlor Student Housing NV 0547.972.794**

Mechelsesteenweg 34, bus 10B, 2018 Antwerpen 1, België

Functie : Zaakvoerder

Mandaat : 11/12/2015- 16/12/2016

Vertegenwoordigd door :

1. Teunissen Christian

De Zevenster 35 , 2970 Schilde, België

**PriceWaterhouseCoopers Bedrijfsrevisoren BV o.v.v. CVBA 0429.501.944**

Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00009

Mandaat : 22/01/2016- 18/05/2017

Vertegenwoordigd door :

1. Walgrave Damien

Woluwedal 18 , 1932 Sint-Stevens-Woluwe, België

, Lidmaatschapsnummer : A02037

**Teunissen Christian**

De Zevenster 35, 2970 Schilde, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 16/12/2016- 18/05/2017

**Snauwaert Frederik**

Diksmuidestraat 33, bus 31, 8300 Knokke-Heist, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 16/12/2016- 18/05/2017

**Uwens Joost**

Hillarestraat 4 A, 9160 Lokeren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 16/12/2016- 18/05/2017

**Van den Noste Kathleen**

Borsbekestraat 100, 9551 Ressaegem, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 16/12/2016- 18/05/2017

## LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

**Neven Wilfried**

Bosstraat 23, 3401 Walshoutem, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 16/12/2016- 18/05/2017

**De Maeseneire Wouter**

Gaverspontweg 7, 9910 Nazareth, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 16/12/2016- 18/05/2017

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1998 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd / werd niet \* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming \*\*.
- B. Het opstellen van de jaarrekening \*\*.
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

\* Schrappen wat niet van toepassing is.

\*\* Facultatieve vermelding.

## JAARREKENING

## BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Voig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b> .....		20		
<b>VASTE ACTIVA</b> .....		21/28	<u>3.113.539,28</u>	<u>1.880.334,79</u>
Immateriële vaste activa .....	6.1.1	21		
Materiële vaste activa .....	6.1.2	22/27	3.113.539,28	1.880.334,79
Terreinen en gebouwen .....		22	3.113.539,28	1.880.334,79
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		
Financiële vaste activa .....	6.1.3	28		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b> .....		29/58	<u>1.850.334,60</u>	<u>1.544.295,05</u>
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	1.519.204,06	1.491.553,16
Handelsvorderingen .....		40	73.348,57	3.057,89
Overige vorderingen .....		41	1.445.855,49	1.488.495,47
Geldbeleggingen .....		50/53		
Liquide middelen .....		54/58	72.409,23	12.741,89
Overlopende rekeningen .....		490/1	58.721,31	40.000,00
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b> .....		20/58	<u>4.763.873,88</u>	<u>3.424.629,84</u>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b> .....		10/15	<u>5.397.175,42</u>	<u>2.524.005,25</u>
Kapitaal .....		10	20.000,00	20.000,00
Geplaatst kapitaal .....		100	20.000,00	20.000,00
Niet-opgevraagd kapitaal <sup>4</sup> .....		101		
Uitgiftepremies .....		11		
Herwaarderingsmeerwaarden .....		12	2.097.280,99	819.295,74
Reserves .....		13	472.049,59	472.049,59
Wettelijke reserve .....		130	2.000,00	2.000,00
Onbeschikbare reserves .....		131		
Voor eigen aandelen .....		1310		
Andere .....		1311		
Belastingvrije reserves .....		132	470.049,59	470.049,59
Beschikbare reserves .....		133		
Overgedragen winst (verlies) .....	(+)(-)	14	807.844,84	1.212.669,92
Kapitaalsubsidies .....		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief <sup>5</sup> .....		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b> ..		16	<u>242.038,85</u>	<u>242.038,85</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten .....		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen .....		160		
Fiscale lasten .....		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken .....		162		
Milieuplichtingen .....		163		
Overige risico's en kosten .....		164/5		
Uitgestalde belastingen .....		168	242.038,85	242.038,85

<sup>4</sup> Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

<sup>5</sup> Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Volg boekjaar
<b>SCHULDEN</b> .....		17/49	<u>1.124.659,61</u>	<u>658.585,74</u>
Schulden op meer dan één jaar .....	6.3	17		
Financiële schulden .....		170/4		
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden .....		172/3		
Overige leningen .....		174/0		
Handelsschulden .....		175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		176		
Overige schulden .....		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar .....	6.3	42/48	1.114.057,21	658.585,74
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....		42		
Financiële schulden .....		43		
Kredietinstellingen .....		430/8		
Overige leningen .....		436		
Handelsschulden .....		44	490,23	64.418,06
Leveranciers .....		440/4	490,23	64.418,06
Te betalen wissels .....		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....		45	1.107.522,61	588.113,31
Belastingen .....		450/3	1.107.522,61	588.113,31
Bezoldigingen en sociale lasten .....		454/8		
Overige schulden .....		47/48	6.054,37	6.054,37
Overlopende rekeningen .....		482/3	10.592,40	
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b> .....		10/49	<u>4.763.873,88</u>	<u>3.424.629,84</u>

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge .....		9900	142.776,01	301.747,70
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....		76A		
Omzet* .....		70	395.471,82	675.690,14
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen* .....		60/61	252.695,81	373.942,44
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen .....	6.4	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....		630	71.524,81	73.439,08
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....		635/8		
Andere bedrijfskosten .....		640/6	12.067,80	21.481,05
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten .....		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten .....		66A		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsvoortjes) .....</b>		9901	<u>59.183,40</u>	<u>208.827,57</u>
<b>Financiële opbrengsten .....</b>	6.4	75/76B	55.663,62	4.091.059,44
Recurrente financiële opbrengsten .....		75	55.663,62	3.059,44
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies .....		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten .....		76B		4.088.000,00
<b>Financiële kosten .....</b>	6.4	65/66B	252,80	2.373.569,55
Recurrente financiële kosten .....		65	252,80	92.820,80
Niet-recurrente financiële kosten .....		66B		2.280.768,75
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting .....</b>		9903	<u>114.594,22</u>	<u>1.924.297,46</u>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen .....		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen .....		680		
<b>Belastingen op het resultaat .....</b>		67/77	519.409,30	588.112,13
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar .....</b>		9904	<u>-404.815,08</u>	<u>1.336.185,33</u>
Onttrekking aan de belastingvrije reserves .....		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves .....		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....</b>		9905	<u>-404.815,08</u>	<u>1.336.185,33</u>



**RESULTAATVERWERKING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) .....(+)/(-)	9905	807.844,84	1.212.659,92
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)	(9905)	-404.615,08	1.336.185,33
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar .....(+)/(-)	14P	1.212.659,92	-123.525,41
Onttrekking aan het eigen vermogen .....	791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen .....	691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremie .....	691		
aan de wettelijke reserve .....	6920		
aan de overige reserves .....	6921		
Over te dragen winst (verlies) .....(+)/(-)	(14)	807.844,84	1.212.659,92
Tussenkomen 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		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8199P	XXXXXXXXXXXXXX	2.930.118,77
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8169	26.744,05	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8179		
Overboekingen van een post naar een andere .....	8189	(+)(-)	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8199	2.956.862,82	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b> .....	8259P	XXXXXXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8219	1.277.985,25	
Verworven van derden .....	8229		
Afgeboekt .....	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8249	(+)(-)	
Meerwaarden per einde van het boekjaar .....	8259	1.277.985,25	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> ....	8329P	XXXXXXXXXXXXXX	1.049.783,98
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8279	71.524,81	
Teruggenomen .....	8289		
Verworven van derden .....	8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8309		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8319	(+)(-)	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar ....	8329	1.121.308,79	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(22/27)	3.113.539,28	

**RESULTATEN****PERSONEEL EN PERSONEELSKOSTEN**

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in volledige equivalenten .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087		
<b>OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN</b>		
Niet-recurrente opbrengsten .....	7B	4.088.000,00
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten .....	(76A)	
Niet-recurrente financiële opbrengsten .....	(76B)	4.088.000,00
Niet-recurrente kosten .....	6B	2.280.768,75
Niet-recurrente bedrijfskosten .....	(66A)	
Niet-recurrente financiële kosten .....	(66B)	2.280.768,75
<b>FINANCIËLE RESULTATEN</b>		
Gaactiveerde interesten .....	6503	

**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 .....

Codes	Boekjaar
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

**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**

Uitsaande vorderingen op deze personen .....  
 Voornaamste 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 .....

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

PriceWaterhouseCooper Bedrijfsrevisoren BCVBA (0428.501.944 lidnummer B00009) Wolduvedal 18 te 1932 Sint-Steven Woluwe in België vertegenwoordigd door Damien Walgrave (lidnummer A02037). Het ereloon van de commissaris bedraagt EUR 2.500,00

Boekjaar
2.500,00

**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  
 Nihil

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie  
 Nihil

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

Aard van de transactie  
 Nihil

Boekjaar

**VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING****INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE ONDERNEMING INDIEN ZIJ DOCHTERONDERNEMING OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERONDERNEMING IS**

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)\*:

Xior Student Housing

Mechelsesteenweg 34 , bus 108

2018 Antwerpen 1, België

0547.972.794

De moederonderneming stelt een geconsolideerde jaarrekening op en maakt deze openbaar en dit voor het grootste geheel.

Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is\*:

---

\* Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de vennootschap als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

## 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.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels:

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord:

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming:

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing (gewijzigd) (niet gewijzigd) zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op:

en heeft zij een (positieve) (negatieve) invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van EUR.

De resultatenrekening (wordt) (wordt niet) op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op:

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar; en wel om de volgende reden:

(Voor de vergelijkbaarheid worden de cijfers van het vorige boekjaar op volgende punten aangepast)

(Voor de vergelijking van de jaarrekeningen van beide boekjaren moet met volgende elementen rekening worden gehouden):

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

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:

### 2. Vaste activa

#### Oprichtingskosten:

De oprichtingskosten werden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd:

#### Herstructureringskosten:

De herstructureringskosten werden (geactiveerd) (niet geactiveerd) in de loop van het boekjaar; zo ja, dan wordt dit als volgt verantwoord:

#### Immateriële vaste activa:

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat voor EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvings-termijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft (meer) (niet meer) dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als volgt verantwoord:

#### Materiële vaste activa:

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

Rekening houdende met de fusie met Xior Student Housing NV op 16/12/2016 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.

**WAARDERINGSREGELS**

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa	Methode L (lineaire) D (degressieve) A (andere)	Basis NG (niet- geherwaardeerde) G(geherwaardeerde)	Afschrijvingspercentages	
			Hoofdsom Min. - Max.	Bijkomende kosten Min. - Max.
1. Oprichtingskosten				
2. Immateriële vaste activa				
3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen*				
Gebouwen	L	NG	3,00 - 5,00	0,00 - 0,00
Inrichting gebouwen	L	NG	10,00 - 20,00	0,00 - 0,00
4. Installaties, machines en uitrusting*				
5. Rollend materieel*				
6. Kantoomaterieel en meubilair*				
7. Andere materiële vaste activa				

\* Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld

Overschot aan toegepaste, fiscaal aftrekbare, versnelde afschrijvingen ten opzichte van de economisch verantwoorde afschrijvingen:

- bedrag voor het boekjaar:

EUR.

- gecumuleerd bedrag voor de vaste activa verworven vanaf het boekjaar dat na 31 december 1983 begint:

EUR.

Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar (worden) (worden geen) deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord

3. Vlottende activa

Voorraden:

Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermijden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde:

1. Grond- en hulpstoffen:

2. Goederen in bewerking - gereed product:

3. Handelsgoederen:

4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop:

Producten:

- De vervaardigingsprijs van de producten (omvat) (omvat niet) de onrechtstreekse productiekosten.

- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar bestaat. (omvat) (omvat geen) financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

Bij het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer

% meer dan hun boekwaarde.

(Deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).

Bestellingen in uitvoering:

Bestellingen in uitvoering worden gewaardeerd (tegen vervaardigingsprijs)

(tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken).

**WAARDERINGSREGELS****4. Passiva****Schulden:**

De passiva (bevat) (bevatten geen) schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente; zo ja, dan wordt op deze schulden (een) (geen) disconto toegepast dat wordt geactiveerd.

**Vreemde valuta:**

De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen:

De resultaten uit de omrekening van vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt:

**Leasingovereenkomsten:**

Wat de niet-geactiveerde gebruiksrechten uit leasingovereenkomsten betreft (artikel 102, §1 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen), beliepen de vergoedingen en huurgelden die betrekking hebben op het boekjaar voor leasing van onroerende goederen: EUR.



## RETAIL DESIGN

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Mechelsesteenweg 34 bus 108

2018 Antwerpen

RPR Antwerpen

Ondernemingsnummer 0453.609.810

### JAARVERSLAG VAN DE ZAAKVOERDERS

aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders te houden op 18 mei 2017 op de zetel van de vennootschap

Geachte aandeelhouders,

Hiermede brengen wij U verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar 2016, dat loopt van 01 januari 2016 tot 16 december 2016 en leggen U de door ons opgemaakte jaarrekening, afgesloten per 16 december 2016, ter goedkeuring voor.

De jaarrekening werd opgesteld conform artikel 92 van het Wetboek van Vennootschappen, en conform Boek III van het Wetboek van Economisch Recht ( WER ) ingevoerd bij wet van 28 februari 2013, B.S. 29 maart 2013 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen en de besluiten ter uitvoering ervan en conform de bijzondere wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen die op de vennootschap van toepassing zijn.

Op 16 december 2016 hebben de bestuurders van de overnemende vennootschap, met name Xior Student Housing nv beslist tot een opslorping van Retail Design bvba door middel van een fusie door overneming .

De verrichting is verwezenlijkt zonder enige retroactiviteit voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, en treedt derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden in werking op de dag van de juridische verwezenlijking ervan.

Bijgevolg wordt geen enkele verrichting, gesteld door Retail Design bvba met betrekking tot de door Xior Student Housing nv in het kader van de verrichting verworven goederen, in de periode voor de juridische verwezenlijking van de verrichting, beschouwd als zijnde boekhoudkundig en fiscaal verricht in naam en voor rekening van Xior Student Housing nv.

Ten gevolge van deze fusie houdt Retail Design bvba vanaf 16 december 2016 op te bestaan.

Rekening houdende met deze fusie 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.

## I. COMMENTAAR OP DE JAARREKENING

Het balans totaal bedraagt EUR 4.763.873,88 . Er werd gedurende het boekjaar een winst voor belasting gerealiseerd ten belope van EUR 114.594,22 na EUR 71.524,81 aan afschrijvingen. Na voorziening exit taks ten bedrage van EUR 480.447,26 en raming van de te betalen vennootschapsbelasting ten bedrage van EUR 38.962,04 is het resultaat van het boekjaar negatief en bedraagt EUR -404.815,08. Het eigen vermogen van de vennootschap is positief en bedraagt EUR 3.397.175,42 na aanleg provisie exit taks en uitdrukking van de meerwaarde op het vastgoed .

De zaakvoerders stellen voor om het verlies toe te rekenen op het overgedragen resultaat dat na verrekening EUR 807.844,84 bedraagt .

Conform art 96 . 1° van het Wetboek van Vennootschappen geeft de jaarrekening een getrouw beeld weer van de realiteit, de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap. Dit overzicht bevat een evenwichtige en volledige analyse van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap die in overeenstemming is met de omvang en de complexiteit van dit bedrijf.

Er dient geen melding gemaakt te worden van hangende geschillen, claims of eventuele andere risico's of onzekerheden waarvoor geen provisie werd aangelegd.

De omzet werd gerealiseerd door ontvangen huurgelden.

De voornaamste risico's waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt zijn deze eigen aan de sector.

## II. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEINVLOEDEN

Na het einde van het boekjaar hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan; noch zijn er te vermelden inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

## III. ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Gedurende het boekjaar werden geen onderzoeks- en/of ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd, zulks gelet op de aard en activiteit van de vennootschap.

## IV. BESTAAN VAN BIJKANTOREN

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

**V. TEGENSTRJDIGE BELANGEN**

Niet van toepassing.

**VI. BIJZONDERE VERRICHTINGEN (kapitaalverhogingen binnen het kader van toegestaan kapitaal & inkoop eigen aandelen)**

Er werden geen kapitaalverhogingen uitgevoerd binnen het kader van het toegestaan kapitaal. De vennootschap is niet overgegaan tot inkoop of behoud van eigen aandelen.

**VII. INZAKE HET GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN DOOR DE VENNOOTSCHAP EN VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENING IS VOOR DE BEOORDELING VAN ACTIVA PASSIVA FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT**

Op het einde van dit boekjaar heeft de vennootschap geen financiële instrumenten zoals vermeld in artikel 96,8° W.Venn.

**VIII. DECHARGE ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS**

Ingevolge de wet en de statuten wordt U verzocht aan de zaakvoerders en commissaris décharge te verlenen voor het in het boekjaar uitgeoefende mandaat gedurende het boekjaar afgesloten op 16 december 2016.

Antwerpen, 31 maart 2017,

Voor de Raad van Bestuur,

(handtekening)

**Christian Teunissen**  
Bestuurder

**Frederik Snauwaert**  
Bestuurder