



ALMA STUDENT NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van
aandeelhouders over de jaarrekening voor het boekjaar
afgesloten op 23 december 2019

20 april 2020



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN ALMA STUDENT NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 23 DECEMBER 2019

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Alma Student NV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Het vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 19 juli 2018, overeenkomstig het voorstel van de raad van bestuur. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 23 december 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR 38.710.714,96 en de resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar van EUR 354.174,49.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 23 december 2019, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "*Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van de raad van bestuur en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur voor het opstellen van de jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die de raad van bestuur noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de raad van bestuur het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee de raad van bestuur de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle.

We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het omzeilen van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door de raad van bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met de raad van bestuur onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vanaf 1 januari 2020, het Wetboek van vennootschappen tot en met 31 december 2019 en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van de statuten en van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vanaf 1 januari 2020 en het Wetboek van vennootschappen tot en met 31 december 2019 te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vanaf 1 januari 2020 en het Wetboek van vennootschappen tot en met 31 december 2019 zijn gedaan of genomen.

Antwerpen, 20 april 2020

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door



Peter Ringoot
Bedrijfsrevisor

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam: **ALMA STUDENT**

Rechtsvorm: Naamloze vennootschap

Adres: Avenue Louise

Nr: 500

Bus:

Postnummer: 1050

Gemeente: Elsene

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van:

Brussel, nederlandstalige

Internetadres:

Ondernemingsnummer

BE 0700.252.797

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.

19-07-2018

JAARREKENING IN EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van

22-05-2020

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2019

tot

23-12-2019

Vorig boekjaar van

19-07-2018

tot

31-12-2018

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 6.1.3, VKT 6.2, VKT 6.4, VKT 6.5, VKT 6.6, VKT 6.7, VKT 6.9, VKT 7.1, VKT 7.2, VKT 8, VKT 9, VKT 10, VKT 11, VKT 12, VKT 13, VKT 14, VKT 15, VKT 16, VKT 17, VKT 18, VKT 19

Deze jaarrekening betreft niet een vennootschap die onderworpen is aan de bepalingen van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019.

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

FILIP DE POORTER

BE 0809.691.662
Moerbeziebomenlaan 1
1170 Watermaal-Bosvoorde
BELGIE

Einde van het mandaat: 04-10-2019 Gedelegeerd bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

DE POORTER Filip

XIOR STUDENT HOUSING

BE 0547.972.794
Mechelsesteenweg 34/108
2018 Antwerpen
BELGIE

Begin van het mandaat: 27-08-2018 Einde van het mandaat: 23-12-2019 Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

TEUNISSEN Christian

AQUILA

BE 0700.188.758
Louizalaan 500
1050 Elsene
BELGIE

Einde van het mandaat: 04-10-2019 Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

LIÉGEOIS Bernard

LEBRUN Emmanuelle

Moerbeziebomenlaan 1
1170 Watermaal-Bosvoorde
BELGIE

Einde van het mandaat: 04-10-2019 Bestuurder

TEUNISSEN Christian

De Zevenster 35
2970 Schilde

Nr.			VKT 2.1
-----	--	--	---------

BELGIE

Begin van het mandaat: 27-08-2018

Einde van het mandaat: 23-12-2019

Voorzitter van de Raad van Bestuur

SNAUWAERT Frederik

Diksmuldestraat 33/31

8300 Knokke-Heist

BELGIE

Begin van het mandaat: 27-08-2018

Einde van het mandaat: 23-12-2019

Bestuurder

PWC REVISEURS D'ENTREPRISES (B00009)

BE 0698.886.879

Woluwedal 18

1932 Sint-Stevens-Woluwe

BELGIE

Begin van het mandaat: 19-07-2018

Einde van het mandaat: 23-12-2019

Bedrijfsrevisor

Direct of indirect vertegenwoordigd door:

RINGOOT Peter

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>38.393.248,19</u>	<u>15.821.891,99</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	38.393.248,19	15.821.891,99
Terreinen en gebouwen		22	38.393.248,19	7.491.223,57
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		8.330.668,42
Financiële vaste activa	6.1.3	28		
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>317.466,77</u>	<u>396.400,58</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	185.671,92	1.121,67
Handelsvorderingen		40	15.957,04	
Overige vorderingen		41	169.714,88	1.121,67
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	96.160,74	392.906,05
Overlopende rekeningen		490/1	35.634,11	2.372,86
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	38.710.714,96	16.218.292,57

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal		10/15	<u>401.823,02</u>	<u>20.033,89</u>
Geplaatst kapitaal		10	62.500	62.500
Niet-opgevraagd kapitaal		100	62.500	62.500
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12	735.963,62	
Reserves		13		
Wettelijke reserve		130		
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-396.640,6	-42.466,11
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16		
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168		
SCHULDEN		17/49	<u>38.308.891,94</u>	<u>16.198.258,68</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	35.477.286,67	16.143.590,2
Financiële schulden		170/4	35.312.066,67	16.143.590,2
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0	35.312.066,67	16.143.590,2
Handelsschulden		175		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	165.220	
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	2.793.119,34	54.668,48
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	563.875,33	3.973,24
Leveranciers		440/4	563.875,33	3.973,24
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	32.105,5	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	110.394,55	50.695,24
Belastingen		450/3	110.394,55	50.695,24
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	2.086.743,96	
Overlopende rekeningen		492/3	38.485,93	
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	38.710.714,96	16.218.292,57

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge (+)/(-)		9900	344.357,82	-7.391,58
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70	679.746,72	
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61	391.533,55	7.391,58
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.4	62	35.528,87	
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	395.922,54	1.380,77
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	11.386,08	33.687,61
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	-98.479,67	-42.459,96
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	6,52	
Recurrente financiële opbrengsten		75	6,52	
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	145.306,8	6,15
Recurrente financiële kosten		65	145.306,8	6,15
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	-243.779,95	-42.466,11
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)		67/77	110.394,54	
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	-354.174,49	-42.466,11
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	-354.174,49	-42.466,11

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-396.640,6	-42.466,11
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	-354.174,49	-42.466,11
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-42.466,11	
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	-396.640,6	-42.466,11
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
STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE 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

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
8059P	XXXXXXXXXX	1.380,77
8029		
8039		
8049		
8059	1.380,77	
8129P	XXXXXXXXXX	1.380,77
8079		
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	1.380,77	
21		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	XXXXXXXXXXXX	15.821.891,99
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	22.231.315,12	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179		
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	38.053.207,11	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8219	735.963,62	
Verworven van derden	8229		
Afgeboekt	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8249		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259	735.963,62	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
	8329P	XXXXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	395.922,54	
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	395.922,54	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	22/27	38.393.248,19	

STAAT VAN DE SCHULDEN

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

GEWAARBORGDE SCHULDEN

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Codes	Boekjaar
42	
8912	
8913	35.477.286,67
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

WAARDERINGSREGELS

1. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 10 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 objective beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaarding van 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 23/12/2019 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	
	L (lineaire)	NG (niet-geherwaardeerde)	Hoofdsom	Bijkomende kosten
	D (degressieve)	G (geherwaardeerde)	Min. - Max.	Min. - Max
	A (andere)			
<hr/>				
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