

**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 6.7, 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.

Nr.	BE 0700.252.797	VKT 2.1
-----	-----------------	---------

**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.	BE 0700.252.797		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

Nr.	BE 0700.252.797	VKT 3.2
-----	-----------------	---------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	401.823,02	20.033,89
Kapitaal		10	62.500	62.500
Geplaatst kapitaal		100	62.500	62.500
Niet-opgevraagd kapitaal		101		
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	38.308.891,94	16.198.258,68
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	XXXXXXXXXXX	1.380,77
8029		
8039		
8049		
8059	1.380,77	
8129P	XXXXXXXXXXX	1.380,77
8079		
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	1.380,77	
21		

Nr.	BE 0700.252.797	VKT 6.1.2
-----	-----------------	-----------

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	XXXXXXXXXXX	15.821.891,99
8169	22.231.315,12	
8179		
8189		
8199	38.053.207,11	
8259P	XXXXXXXXXXX	
8219	735.963,62	
8229		
8239		
8249		
8259	735.963,62	
8329P	XXXXXXXXXXX	
8279	395.922,54	
8289		
8299		
8309		
8319		
8329	395.922,54	
22/27	38.393.248,19	

Nr.	BE 0700.252.797	VKT 6.3
-----	-----------------	---------

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	

Nr.	BE 0700.252.797	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)

Vergoeding bedrijfsrevisor

Boekjaar
2.669

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 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)			

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