

Xior Group NL B.V.

te Antwerpen

Publicatierapport over de periode
1 oktober 2015 tot en met 10 december
2015

Opmerking:

De vennootschap is per 11 december 2015
verdwenen als gevolg van een fusie met
Xior Student Housing N.V., te Antwerpen

Inschrijfnummer Kamer van Koophandel: 58463070

Inhoudsopgave

	Pagina
Balans per 10 december 2015	2
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	3
Toelichting op de balans per 10 december 2015	6
Overige informatie	7

Balans per 10 december 2015

(na resultaatverdeling)

ACTIVA

	10-12-2015		30-9-2015	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Materiële vaste activa		19.000.000		19.003.917
Financiële vaste activa		246.322		176.600
		<u>19.246.322</u>		<u>19.180.517</u>
Vlottende activa				
Vorderingen		332.032		282.672
Liquide middelen		132.774		188.580
		<u>464.806</u>		<u>471.252</u>
Totaal		<u><u>19.711.128</u></u>		<u><u>19.651.769</u></u>

PASSIVA

Eigen vermogen				
Gestort en opgevraagd kapitaal		100.000		100.000
Herwaarderingsreserve		3.349.465		3.343.840
Overige reserves		-943.676		-664.788
		<u>2.505.789</u>		<u>2.779.052</u>
Voorzieningen		1.116.487		1.114.612
Kortlopende schulden		16.088.852		15.758.105
Totaal		<u><u>19.711.128</u></u>		<u><u>19.651.769</u></u>

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

Deze voor deponering bij het handelsregister bestemde balans met toelichting is ontleend aan de door het bestuur van de vennootschap opgemaakte jaarrekening over de periode 1 oktober 2015 tot en met 10 december 2015. Aangezien de vennootschap voldoet aan de wettelijke criteria voor de kleine onderneming zijn in dit rapport vereenvoudigingen aangebracht overeenkomstig artikel 2:396 van het Burgerlijk Wetboek.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 BW 2.

Toelichting op fusies

Op 10 december 2015 heeft er een fusie plaatsgevonden, waarbij de vennootschappen DHNL Building B.V. en MNL Building B.V. (verdwijnende vennootschappen) gefuseerd zijn met Xior Group NL B.V. (verkrijgende vennootschap). De fusie is geëffectueerd met terugwerkende kracht naar 1 oktober 2015.

Vervolgens heeft er op 11 december 2015 een grensoverschrijdende fusie plaatsgevonden, waarbij Xior Group NL B.V. (verdwijnende vennootschap) is gefuseerd met Xior Student Housing N.V. (verkrijgende vennootschap).

Als gevolg waarvan de verdwijnende vennootschappen ophouden te bestaan en de vermogens van de verdwijnende vennootschappen per 11 december 2015 onder algemene titel worden verkregen door de verkrijgende vennootschap Xior Student Housing N.V.

De werkzaamheden van MNL Building B.V., DHNL Building B.V. en Xior Group NL B.V. zullen worden voortgezet door Xior Student Housing N.V. De fusie brengt geen wijziging in de rechtsverhoudingen van de fuserende vennootschappen met derden en de fusie heeft derhalve een zakelijk karakter.

Dit betreft de laatste jaarrekening van de vennootschap Xior Group NL B.V. over de periode 1 oktober 2015 tot en met 10 december 2015.

Vergelijkende cijfers in verband met fusie

Per 10 december 2015 zijn de vennootschappen DHNL Building B.V. en MNL Building B.V. gefuseerd met Xior Group NL B.V. De fusie heeft met terugwerkende kracht naar 1 oktober 2015 plaatsgevonden. In deze jaarrekening over de periode 1 oktober 2015 tot en met 10 december 2015 zijn ter verhoging van het inzicht in de jaarrekening, als vergelijkend cijfer van de balans per 30 september 2015 en de winst -en- verliesrekening over de periode 1 oktober 2014 tot en met 30 september 2015, de geconsolideerde cijfers van DHNL Building B.V., MNL Building B.V. en Xior Group NL B.V. opgenomen.

Op verzoek zijn de enkelvoudige jaarrekeningen per 30 september 2015 beschikbaar ter onderbouwing van de enkelvoudige cijfers van de vennootschappen over voorgaand boekjaar.

Activiteiten

De activiteiten van Xior Group NL B.V. bestaan voornamelijk uit het verwerven, exploiteren en vervreemden van (register)goederen, tevens holding- en financieringsactiviteiten.

Consolidatievrijstelling volgens artikel 407

De vennootschap maakt gebruik van de consolidatievrijstelling zoals bedoeld in artikel 407 lid 2a Titel 9 BW 2.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening dient de ondernemingsleiding, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn

Xior Group NL B.V. te Antwerpen

voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

De algemene grondslag voor de waardering van de activa en passiva is de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde.

Materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen en -terreinen worden gewaardeerd op de geschatte actuele waarde. Deze waarde is gebaseerd op een getaxeerde netto marktwaarde.

Hierbij is het verschil tussen de marktwaarde en de verkrijgingsprijs plus de besteede projectkosten ter ontwikkeling van de gebouwen als herwaardering pand opgenomen. Voor de ongerealiseerde herwaardering is een herwaarderingsreserve opgenomen in het eigen vermogen, onder aftrek van een voorziening voor latent verschuldigde vennootschapsbelasting.

In verband met de waardering op actuele waarde wordt er niet afgeschreven op de bedrijfsgebouwen en -terreinen.

De overige materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Financiële vaste activa

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de nominale waarde.

Onder de financiële vaste activa is een actieve belastinglatentie opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latentie is gewaardeerd tegen nominale waarde en heeft overwegend een langlopend karakter.

Vorderingen

De overige vorderingen worden opgenomen tegen de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten worden verantwoord in het jaar waarin deze zijn gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

De overige baten en lasten worden toegerekend aan de verslagperiode waarop deze betrekking hebben.

Netto-omzet

De netto-omzet betreft de opbrengst voor de aan afnemers (derden) geleverde goederen en diensten onder aftrek van toegestane kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn gerelateerd aan de aanschafwaarde van de betreffende materiële vaste activa.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten betreffen van derden en groepsmaatschappijen ontvangen (te ontvangen) en aan derden en groepsmaatschappijen betaalde (te betalen) interest.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat volgens de winst- en verliesrekening tegen het geldend tarief, rekening houdend met fiscale faciliteiten en beperkingen. Bij de bepaling wordt rekening gehouden met de mutatie in de voorziening voor latente vennootschapsbelasting.

Toelichting op de balans per 10 december 2015

Passiva

Eigen vermogen

Gestort en opgevraagd kapitaal

Het kapitaal bedraagt € 100.000, verdeeld in 70.000 aandelen A van nominaal € 1 en 30.000 aandelen B van nominaal € 1.

Herwaarderingsreserve

De ongerealiseerde herwaarderingsreserve is een wettelijke reserve en is derhalve niet beschikbaar voor uitkering aan aandeelhouders. De herwaarderingsreserve is gevormd in verband met herwaardering van de bedrijfsgebouwen en -terreinen. De herwaarderingsreserve is berekend met inachtneming van latent verschuldigde vennootschapsbelasting.

Zakelijke zekerheden

Leningen o/g ING Bank N.V.

Aan de vennootschap zijn twee hypothecaire geldleningen verstrekt door ING Bank N.V. De leningen hebben ieder een hoofdsom van € 3.500.000 (totaal € 7.000.000).

De leningen hadden een oorspronkelijke looptijd tot 1 juli 2018. Na de fusie in december 2015 worden de leningen echter afgelost bij de beursgang van Xior Student Housing N.V.

Derhalve zijn de leningen in deze jaarrekening gepresenteerd als kortlopende schuld.

Verstreckte zekerheden:

* Eerste hypothecaire inschrijving door ING Bank N.V. voor een bedrag van € 13.000.000 plus opslag van 40% voor boeten, kosten en renten ad € 5.200.000, derhalve totaal € 18.200.000 op het registergoed van de vennootschap, bestaande uit:

Studio's, Eisenhowerlaan 146, te Den Haag

Studio's, Eisenhowerlaan 148, te Den Haag

Zelfstandige woonruimtes, Eisenhowerlaan 150, te Den Haag;

* Eerste pandrecht gevestigd door ING Bank N.V.

Leningen o/g Verzekeringskantoor Van Dessel

Er zijn leningen ontvangen van Verzekeringskantoor Van Dessel met een hoofdsom van € 1.100.000 en € 2.900.000. De rente bedraagt 7%. Deze leningen zijn als kortlopend gepresenteerd aangezien de leningen worden afgelost bij de herstructurering in december 2015.

Verstreckte zekerheden:

Eerste hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 4.000.000 plus opslag van 40% voor boeten, kosten en renten ad € 1.600.000, derhalve totaal € 5.600.000 op het flatgebouw in verhuurde staat met ondergrond gelegen Vijverdalseweg 2 te Maastricht.

Xior Group NL B.V. te Antwerpen

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Fiscale eenheid

Xior Group NL B.V. is vanaf 1 oktober 2014 voor de vennootschapsbelasting opgenomen in een fiscale eenheid met DHNL-Building B.V. en MNL-Building B.V.

Xior Group NL B.V. is hoofdelijk aansprakelijk voor vennootschapsbelastingsschulden voor de periode dat zij deel uitmaakt van bovengenoemde fiscale eenheid.

Overige informatie

Gemiddeld aantal werknemers

In het verslagjaar was gemiddeld 1 personeelslid bij de vennootschap werkzaam (2014-2015: 1).

Antwerpen,
Xior Group NL B.V.
Namens deze,

w.g.

Xior Student Housing N.V.
Bestuurder

Vastgesteld door de Algemene Vergadering d.d. 2016