



EDDA21 NV

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van
aandeelhouders over de jaarrekening voor het boekjaar
afgesloten op 11 december 2019

20 maart 2020



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN EDDA21 NV OVER DE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 11 DECEMBER 2019

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Edda21 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 2 augustus 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 11 december 2019. 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 11 december 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting. Deze jaarrekening vertoont een balanstotaal van EUR 15.762.871 en de resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar van EUR 369.874.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 11 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 het jaarverslag, 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, het jaarverslag, 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.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

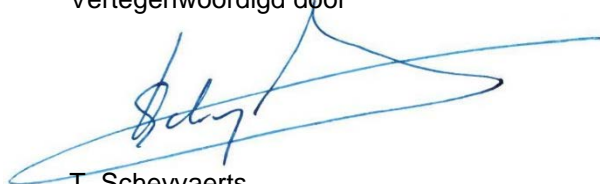
Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

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.
- Ten slotte melden wij u dat op 11 december 2019 de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van Edda21 NV en Intervest Offices & Warehouses NV de geruisloze fusie door overneming van Edda21 Nv heeft goedgekeurd. Als gevolg van deze fusie heeft Intervest Offices & Warehouses NV geheel het actief en passief vermogen van Edda21 overgenomen.

Antwerpen, 20 maart 2020

De commissaris
PwC Bedrijfsrevisoren BV
Vertegenwoordigd door



T. Scheyvaerts
Bedrijfsrevisor

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0673.956.988	Blz.	E.	D.	VOL 1

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **Edda21**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **Uitbreidingstraat**

Nr.: **66**

Postnummer: **2600**

Gemeente: **Berchem (Antwerpen)**

Land: **België**

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

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer **0673.956.988**

DATUM **11/12/2019** 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

goedgekeurd door de algemene vergadering van **29/04/2020**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **1/01/2019** tot **11/12/2019**

Vorig boekjaar van **6/04/2017** tot **31/12/2018**

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

Totaal aantal neergelegde bladen: **27** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.5, 6.3.6, 6.4.1, 6.4.2, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.6, 6.8, 6.12, 6.14, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Gunther Gielen
Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Johannes Buijs
Bestuurder

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ 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

Jean-Paul Sols BVBA 0465.360.864

Dennenlaan 22, 2222 Itegem, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 3/12/2018- 2/04/2024

Vertegenwoordigd door :

1. Sols Jean-Paul

Dennenlaan 22 , 2222 Itegem, België

PWC Bedrijfsrevisoren BC BVBA 0429.501.944

Generaal Lemanstraat 67, 2018 Antwerpen 1, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00009

Mandaat : 2/08/2018- 7/04/2020

Vertegenwoordigd door :

1. Scheyvaerts Tom

Generaal Lemanstraat 67 , 2018 Antwerpen 1, België

, Lidmaatschapsnummer : A01825

Hengst Marco

Kempische Steenweg 30, 3500 Hasselt, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 3/12/2018- 2/04/2024

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 1999 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)

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	15.250.425	15.620.788
Immateriële vaste activa	6.2	21		
Materiële vaste activa	6.3	22/27	15.250.425	15.620.788
Terreinen en gebouwen		22	15.250.425	11.738.823
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		3.881.965
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28		
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8		
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>512.446</u>	<u>142.847</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3		
Vorraden		30/36		
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	214.513	55.660
Handelsvorderingen		40	214.513	13.816
Overige vorderingen		41		41.844
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	277.808	87.187
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	20.125	
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	15.762.871	15.763.635

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	3.234.898	3.604.772
Kapitaal	6.7.1	10	3.400.034	3.400.034
Geplaatst kapitaal		100	3.400.034	3.400.034
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101		
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	10.237	10.237
Wettelijke reserve		130	10.237	10.237
Onbeschikbare reserves		131		
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	-175.373	194.501
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		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	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168		

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>12.527.973</u>	<u>12.158.863</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17		
Financiële schulden		170/4		
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173		
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	12.304.464	12.138.863
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		1.667.342
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	67.049	574.142
Leveranciers		440/4	67.049	574.142
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	37.022	756.553
Belastingen		450/3	37.022	756.553
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	12.200.393	9.140.826
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	223.509	20.000
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	15.762.871	15.763.635

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	1.479.292	1.033.229
Omzet	6.10	70	1.289.485	967.645
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	189.807	65.584
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A		
Bedrijfskosten		60/66A	657.880	611.419
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60		
Aankopen		600/8		
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609		
Diensten en diverse goederen		61	237.169	290.063
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	420.364	269.588
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8		
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	347	51.768
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	821.412	421.810

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B		2
Recurrente financiële opbrengsten		75		2
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751		2
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten	6.11	65/66B	322.618	111.650
Recurrente financiële kosten		65	322.618	111.650
Kosten van schulden		650	322.261	111.362
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming)(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	357	288
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting(+)/(-)		9903	498.794	310.162
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	6.13	67/77	868.668	105.424
Belastingen		670/3	881.632	105.424
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	12.964	
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	-369.874	204.738
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	-369.874	204.738

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	-175.373	204.738
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-369.874	204.738
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	194.501	
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		10.237
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserve	6920		10.237
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	-175.373	194.501
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		

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	11.967.119
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	50.000	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8181	3.923.257	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	15.940.376	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	228.295
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	311.235	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	150.421	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	689.951	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	15.250.425	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
LEASING EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.923.257
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8164		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8174		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8184	-3.923.257	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8194		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8254P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8214		
Verworven van derden	8224		
Afgeboekt	8234		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8244		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8254		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324P	xxxxxxxxxxxxxxxx	41.292
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8274	109.129	
Teruggenomen	8284		
Verworven van derden	8294		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8304		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8314	-150.421	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8324		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)		
WAARVAN			
Terreinen en gebouwen	250		
Installaties, machines en uitrusting	251		
Meubilair en rollend materieel	252		

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXXXXXX	3.400.034
(100)	3.400.034	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
 Soorten aandelen

Aandelen zonder nominale waarde
 Aandelen op naam.....
 Gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	3.400.034	100.001
8702	XXXXXXXXXXXXXX	100.001
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)		XXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXX	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen
 Gehouden door haar dochters
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

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	
Intervest Offices & Warehouses NV Uitbreidingstraat 66 2600 Berchem (Antwerpen) België 0458.623.918	100.001	0	0	100,00

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (42)

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar 8912

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar 8913

GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	

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

Financiële schulden	8922	
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	
Kredietinstellingen	8962	
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen.....	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten.....	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062	

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** (post 450/3 en 178/9 van de passiva)

	Codes	Boekjaar
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-ervallen belastingschulden	9073	37.022
Geraamde belastingschulden	450	

Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 en 178/9 van de passiva)

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

- Over te dragen opbrengsten - huur/andere
- Toe te rekenen vastgoedkosten

Boekjaar	
	194.034
	29.475

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		
Teruggenomen	9113		
Vorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115		
Bestedingen en terugnemingen	9116		
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	347	51.768
Andere	641/8		
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de onderneming	617		

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125		
Interestsubsidies	9126		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	6501		
Geactiveerde interesten	6503		
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510		
Teruggenomen	6511		
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653		
Vorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560		
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Bankkosten		357	288

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	881.632
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	881.632
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Geraamde belastingsupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

Exit tax

729.728

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties	9141
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142
Passieve latenties	9144
Uitsplitsing van de passieve latenties	

BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	52.265	197.054
Door de onderneming	9146	57.654	135.881

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing	9147
Roerende voorheffing	9148

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	52.265	197.054
9146	57.654	135.881
9147		
9148		

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	(280/1)		
Deelnemingen	(280)		
Achtergestelde vorderingen	9271		
Andere vorderingen	9281		
Vorderingen	9291		
Op meer dan één jaar	9301		
Op hoogstens één jaar	9311		
Geldbeleggingen	9321		
Aandelen	9331		
Vorderingen	9341		
Schulden	9351	12.200.393	9.140.826
Op meer dan één jaar	9361		
Op hoogstens één jaar	9371	12.200.393	9.140.826
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	9381		
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming.....	9391		
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9401		
Financiële resultaten			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421		
Opbrengsten uit vlottende activa	9431		1
Andere financiële opbrengsten	9441		
Kosten van schulden	9461	322.058	111.362
Andere financiële kosten	9471		
Realisatie van vaste activa			
Verwezenlijkte meerwaarden	9481		
Verwezenlijkte minderwaarden	9491		

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	9253		
Deelnemingen	9263		
Achtergestelde vorderingen	9273		
Andere vorderingen	9283		
Vorderingen	9293		
Op meer dan één jaar	9303		
Op hoogstens één jaar	9313		
Schulden	9353		
Op meer dan één jaar	9363		
Op hoogstens één jaar	9373		
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen	9383		
Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming.....	9393		
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9403		
ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT			
Financiële vaste activa	9252		
Deelnemingen	9262		
Achtergestelde vorderingen	9272		
Andere vorderingen	9282		
Vorderingen	9292		
Op meer dan één jaar	9302		
Op hoogstens één jaar	9312		
Schulden	9352		
Op meer dan één jaar	9362		
Op hoogstens één jaar	9372		

Boekjaar

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

Codes	Boekjaar
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	9500
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien	
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon	
Aan bestuurders en zaakvoerders	9503
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504

Codes	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)	
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505 14.000
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)	
Andere controleopdrachten	95061
Belastingadviesopdrachten	95062
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)	
Andere controleopdrachten	95081
Belastingadviesopdrachten	95082
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083

Vermeldingen in toepassing van artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen

WAARDERINGSREGELS

Waarderingsgrondslagen

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen, zoals opgenomen in het boek II Titel I, Hoofdstuk II van het Koninklijk Besluit van 10 Januari 2001 ter uitvoering van de wet van 7 mei 1999, wetboek van vennootschappen.

Deze waarderingsregels hebben betrekking op de waardering van alle bezittingen en vorderingen, schulden en verplichtingen van welke aard ook die betrekking hebben op de onderneming en van de eigen middelen daaraan verstrekt, bij de vaststelling en toepassing van de waarderingsregels wordt ervan uitgegaan dat de onderneming haar bedrijf zal voortzetten.

Algemene waarderingsregels

Elk bestanddeel van het vermogen wordt afzonderlijk gewaardeerd. Als algemene regel geldt dat elk actiefbestanddeel wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans wordt opgenomen, onder aftrek van eventuele afschrijvingen en waardeverminderingen. Afschrijvingen, waardeverminderingen en de voorziening voor risico's en kosten worden stelselmatig gevormd en hangen niet af van het resultaat van het boekjaar.

1. Oprichtingskosten

Deze kosten worden voor hun aanschaffingsprijs geboekt en 100% ten laste van het resultaat genomen.

2. Immateriële en materiële vaste activa

Deze kosten worden gewaardeerd aan aanschaffingsprijs. In het jaar van aanschaffing worden ze pro rata temporis afgeschreven. Ze worden afgeschreven volgens lineaire methode over hun geschatte levensduur als volgt:

- Software : 3 jaar
- Goodwill : 5 - 10 jaar
- Gebouwen :
- Hal 1 : 3% - 5%
- Hal 2 : 3% - 5%
- Hal 3 : 3% - 5%
- Installatie, machines en uitrusting : 5 - 10 jaar
- Meubilair en rollend materieel: 3 - 10 jaar
- Leasing en soortgelijke rechten : 6 - 36 jaar
- Overige materiële vaste activa : 5 - 10 jaar
- Activa in aanbouw en vooruitbetalingen : afschrijvingen gebeuren vanaf de eerste ingebruikname.

2.1 Ingeval van technische veroudering van materiële vaste activa, worden aanvullende afschrijvingen geboekt.

2.2 Ingeval van wijziging van bestemming van materiële vaste activa, worden aanvullende afschrijvingen geboekt.

2.3 De kosten van schulden worden niet geactiveerd, maar rechtstreeks in het resultaat genomen.

3. Vorderingen en schulden

De vorderingen en schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Vorderingen en schulden uitgedrukt in vreemde valuta worden gewaardeerd aan de wisselkoers op balansdatum. De omrekeningsresultaten worden in de financiële opbrengsten/financiële kosten verantwoord.

4. Waardeverminderingen

4.1 Waardeverminderingen op klanten en vorderingen

Vorderingen waarvan het dossier doorgestuurd wordt naar de advocaat worden voor 100% waardeverminderingen genomen.

5. Tegoeden en schulden uitgedrukt in vreemde valuta

De tegoeden en schulden uitgedrukt in vreemde valuta worden op volgende wijze omgerekend:

- in de loop van het boekjaar : omgezet aan de koers van de dag
- op balansdatum : de tegoeden en schulden worden als volgt gervaloriseerd: indicatieve koers op balansdatum.

6. Voorzieningen en risico's en kosten

De risico's en kosten worden op individuele basis voorzien.

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

1. Subconcessie - hal 1 + 2

In 2011 heeft DSV Solutions NV een subconcessie gegeven op het dak van hal 1 + 2 voor de plaatsing van zonnepanelen voor een duurtijd van 20 jaar met een bijkomende verlenging van 5 jaar. De subconcessie overeenkomst werd afgesloten met Helexia Belgium en Eneco Solar

Edda21
Uitbreidingstraat 66
2600 Berchem (Antwerpen)
Ondernemingsnummer 0673.956.998 (RPR-Antwerpen)
B.T.W.-nummer: BE-673.956.988

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR
AAN DE JAARVERGADERING VAN AANDEELHOUDERS

Mijne heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit over het boekjaar dat werd afgesloten op 11 december 2019.

Op 11 december 2019 heeft de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van Edda21 NV en Intervest Offices & Warehouses NV de geruisloze fusie door overneming van Edda21 NV goedgekeurd.

Als gevolg van deze fusie neemt Intervest Offices & Warehouses NV geheel het actief en passief vermogen van Edda21 NV over.

De geschatte exit taks, verschuldigd doordat de vennootschap wordt overgenomen door een gereguleerde vastgoedvennootschap, werd reeds opgenomen in de jaarrekening betreffende boekjaar 2019.

Het boekjaar vertoont een verlies van € 369.873 EUR, voornamelijk het gevolg van het boeken van de verschuldigde exit taks, zijnde € 729.728.

Wij stellen voor dit resultaat als volgt te verwerken:

Te verwerken verlies van het boekjaar:	-369.873,42 EUR
Overgedragen winst van het vorige boekjaar:	194.500,65 EUR
Over te dragen verlies naar het volgend boekjaar:	-175.372,77 EUR
Toevoeging aan de wettelijke reserves:	0,00 EUR

De Raad van Bestuur wijst er op dat gezien de fusie met Intervest Offices & Warehouses NV dit resultaat over gaat naar Intervest Offices & Warehouses NV per 11 december 2019.

De Raad van Bestuur stelt vast dat het artikel 96,6 van het Wetboek van vennootschappen in deze situatie van toepassing is, aangezien uit de balans een overgedragen verlies blijkt. De Raad van Bestuur is evenwel van oordeel dat de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit gehandhaafd kunnen blijven, aangezien op 11 december 2019 de fusie met Intervest Offices & Warehouses NV, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, goedgekeurd werd waarbij al de activa en passiva overgenomen zijn met continuïteit.

De wet van 13 januari 2006 (zoals verschenen in het Staatsblad op 20 januari 2006) wijzigde artikel 96 1° van het wetboek van Vennootschappen aangaande de inhoud van het jaarverslag. Conform deze wetswijziging beschouwt de vennootschap de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt, als strategische risico's, operationele risico's, financiële risico's en compliance risico's.

Sinds de afsluiting van het boekjaar hebben er zich geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een invloed kunnen hebben op de jaarrekening per 11 december 2019.

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

Er werden geen werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

Er werden geen eigen aandelen gedurende het boekjaar verworven.

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten inzake de beheersing van het renterisico.

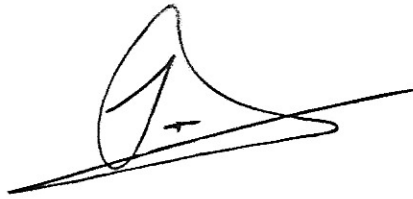
De vennootschap heeft geen bijkantoren.

Wij vragen u hierbij kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en commissaris voor het uitoefenen van hun respectieve mandaten tijdens het afgelopen boekjaar.

Getekend op 18 maart 2020



Gunther Gielen
Bestuurder



Johannes Buijs
Bestuurder