



FINACTOR
Overnamebemiddeling

**OVERNAME-MEMORANDUM
I.V.M. VERKOOP
VASTGOEDVENNOOTSCHAP**

DD&S IMMO BV

DISCLAIMER

De informatie die in dit dossier is opgenomen werd meegedeeld door de huidige eigenaar.

Zij werd niet systematisch gecontroleerd door Finactor.

Zij houdt geen enkele verbintenis of aansprakelijkheid in van Finactor.

Gezien het vertrouwelijk karakter van de in dit dossier vermelde gegevens, verzoekt Finactor u er strikt persoonlijk en alleen voor investeringsdoeleinden gebruik van te maken. Het heeft als enig doel dat de kandidaat zich een idee kan vormen omtrent een eventuele mogelijkheid tot overname of participatie en om met kennis van zaken eventuele onderhandelingen tot overname of participatie of samenwerking aan te vatten.

Met het in ontvangst nemen van dit overname-memorandum gaat de kandidaat er automatisch mee akkoord dat dit dossier niet zal worden gekopieerd of vermenigvuldigd, en dat de inhoud van dit dossier niet zal gebruikt worden voor commerciële of andere doeleinden.

Deze informatie kan door Finactor gelijktijdig aan andere geïnteresseerde kandidaten overgemaakt worden, en is dus niet-exclusief voor de ontvanger.

Gelieve voor verdere info hieromtrent contact op te nemen met Finactor.

CONTACTGEGEVENS



**OVERNAMEBEMIDDELING & ADVIES
IN AANKOOP & VERKOOP VAN KMO'S**

BEDRIJFSWAARDERING

**VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN
REAL ESTATE & PROJECTEN**

FINACTOR BV

BTW BE 0828.580.532

Tel : +32 9 336 38 30

Bestuurder : Hans Certyn

GSM : +32 497 26 99 37

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren

Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren

E-mail : info@finactor.be

Website : www.finactor.be

BIV-nummer : 506 469

E-mail : hans@finactor.be

Bedrijfsfiche

JURIDISCHE INFORMATIE DD&S IMMO BV	
Naam vennootschap	DD&S IMMO BV
Activiteit	zuivere vastgoedvennootschap
Handelsbenaming	DD&S IMMO BV
Aandelen	De heer Luc DECAT 400 aandelen in volle eigendom De heer Johan DENEWET 400 aandelen in volle eigendom De heer Alex SAELEN 200 aandelen in volle eigendom
Bestuurders	BV DECAT - SCHOKKAERT (vv door Luc Decat) niet-statutair bestuurder BV S.M. CONSULT (vv door Johan Denewet) niet-statutair bestuurder
Oprichtingsdatum	21-4-2006
Juridische vorm	Besloten Vennootschap - BE 0881.022.393
RPR	Gent, afdeling Dendermonde
Onbeschikbare inbreng	€ 100.000,00
Maatschappelijke zetel	Keiberg 90 - 9340 Lede
Boekjaar	01 januari - 31 december

De vennootschap **DD&S IMMO BV** is volle eigenaar van volgend **onroerend goed**:

1. een moderne en rustige, doch zeer centraal gelegen, **alleenstaande woning met praktijkruimte** met een totale bewoonbare oppervlakte van ca 420 m² op een grond met een oppervlakte van 756 m²
2. gelegen in residentiële omgeving in een landelijk gebied uitkijkend op veel groen adres = Jan De Keersmaeckerstraat 25 te 1731 Zellik
3. dit gebouw dateert van 2010
4. en kan zowel gebruikt worden als 100% woning, maar ook deels als woning en deels als kantoor (de onderste 2 verdiepingen werden vergund als kantoor en de 2 bovenste verdiepingen als woning)
5. het gebouw beschikt over 3 volwaardige verdiepingen
6. het onroerend goed werd in 2019 geschat op **1.115.000 EUR**
7. er wordt naar gestreefd om de aandelen van de BV te verkopen

Detailbeschrijving onroerend goed

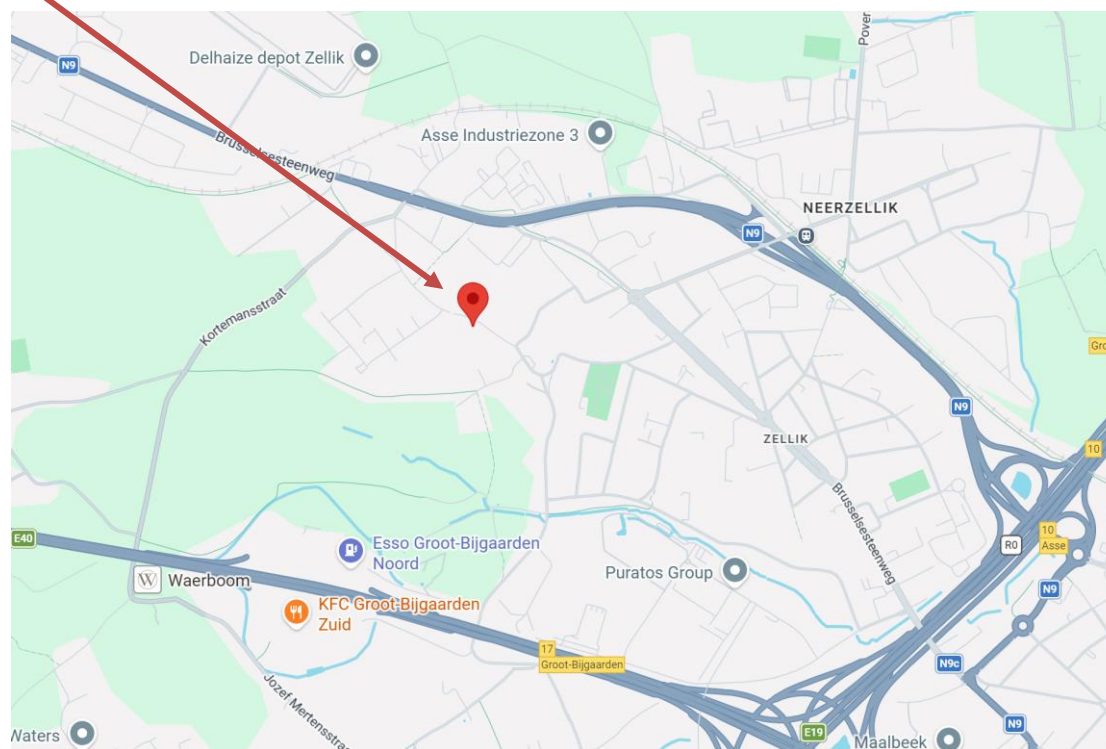
Woning / kantoorgebouw gelegen te 1731 – Jan De Keersmaeckerstraat 25



LIGGING

Adres: Jan De Keersmaeckerstraat 25 – 1731 Zellik

Deze woning is gelegen op een zeer landelijke locatie, midden in het groen.
Maar toch is de woning zeer vlot bereikbaar via de E40 of de Ring rond Brussel.
Het centrum van Zellik bevindt zich op een afstand van ca 2 km.



Overname-memorandum vastgoedvennootschap DD&S IMMO BV

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale gegevens: Asse 6 AFD / Zellik / Sectie A - perceel 67 / 00F
P0001

Aard: huis

Bouwjaar: 2010

Grondoppervlakte: 756 m²
Bewoonbare oppervlakte: 420 m²
Gevelbreedte: ca 15 m
Perceelsbreedte: ca 22 m
Perceelsdiepte: ca 35 m

Niet-geïndexeerde KI: 3.233,00 EUR

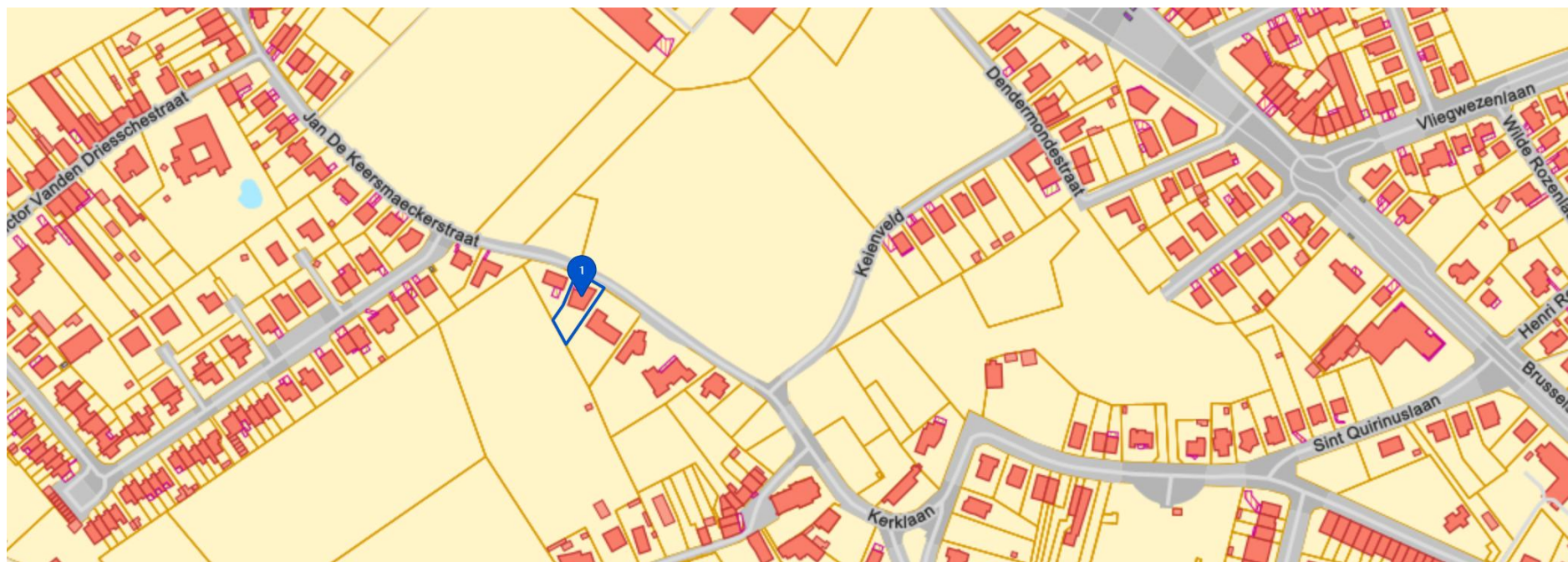
Eigenaar(s) en rechten

Eigenaar	Straat	Gemeente	Recht
DD&S IMMO (881022393)	Keiberg 90	9340 Lede - BE	- VE 1/1 - Volle eigendom

Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

Kadastrale afdeling: 23095 ASSE 6 AFD/ZELLIK/ (Jan De Keersmaeckerstraat)
Status: Gekadastreerd
Jaar einde opbouw: 2010

Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Ligging	Belastbare oppervlakte	P/W	Klassering KI/Ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A67/00F	P0001	HUIS	Jan De Keersmaeckerstraat	7a 56ca			2F	3233€	



Ter info:

Dit gebouw werd gedurende 15 jaar enkel als kantoor gebruikt – er werd dus nooit een privé-persoon officieel ingeschreven op dit adres. Officieel zijn de onderste 2 verdiepingen vergund als “kantoor” en de bovenste 2 verdiepingen als “privé-woning”.

Het gebouw kan officieel als volgt gebruikt worden:

- ofwel 100% privé-woning
- ofwel gemengd gebruik privé-kantoor

ALGEMENE BESCHRIJVING

Dit pand beschikt over 3 volwaardige verdiepingen en kent volgende indeling:

Gelijkvloers	7 kamers / bureelruimtes (tussen 8 m ² en 15 m ²) een doucheruimte een technische ruimte
Eerste verdieping	een ruime, volledig uitgeruste keuken / eetruimte 6 aparte kamers / bureelruimtes (tussen 14 m ² en 27 m ²)
Tweede verdieping	4 ruime kamers een toilet
Derde verdieping	een grote studio / vergaderruimte van ca 60 m ² voorzien van een toilet en een gezellig terras
Nutsvoorzieningen	elektriciteit / aardgas / stadswater / kabel distributie telefoon / internet / riolering / alarm / airco
Attesten	EPC = label X = niet-residentiële eenheid certificaat 20230821-0013652007-NR-1 keuring elektriciteit : geen tekorten vastgesteld
Varia	dubbele beglazing, thermische en akoestische onderbreking buiten is er parkeergelegenheid voor 10 wagens op het gebouw liggen 17 zonnepanelen van 365 W, met in totaal 6.205 W (geplaatst in 2020)

LUCHTFOTO



Overname-memorandum vastgoedvennootschap DD&S IMMO BV



Overname-memorandum vastgoedvennootschap DD&S IMMO BV



STEDENBOUWKUNDIGE INFO

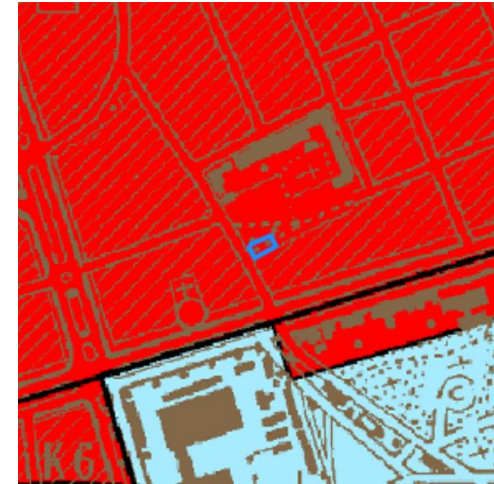
- Vg - gebouw is volledig vergund
Wg - gelegen in “woongebied met landelijk karakter” volgens origineel gewestplan Antwerpen (14) dd. 03-10-1979
+ aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, °1 punt 2
Gdv - geen dagvaarding uitgebracht
Vkr - voorkooprecht van toepassing voor
1. Providentia
2. Agentschap voor Woon- en
Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant
3. Gemeente Asse
Gvv - geen verkavelingsvergunning
Gelegen in gewestelijk RUP

Overstromingsrapport:

- P-score = B (kleine kans op overstromingen onder
klimaatverandering)
G-score = A (geen overstroming gemodelleerd)
Niet gelegen in signaalgebied
Niet gelegen in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied
Niet gelegen in risicozone voor overstromingen

- Geen beschermd onroerend erfgoed
Niet opgenomen in een vastgestelde en/of wetenschappelijke inventaris
Niet opgenomen in de Unesco Werelderfgoedlijst

Mobiscore: 8,1 / 10



Overname-memorandum vastgoedvennootschap DD&S IMMO BV

BOEKHOUDING & SCHATTING

Schattingswaarde:	deze woning werd in 2019 geschat op	1.115.000,00 EUR
	deze woning werd in de waardering van de aandelen gewaardeerd op	<u>950.000,00 EUR</u>
Boekwaarde:	aanschaffingswaarde terrein	223.120,00 EUR
	aanschaffingswaarde gebouw	919.477,10 EUR
	afschrijvingen tem 31-12-2025	457.495,15 EUR
	boekwaarde 31-12-2025	<u>685.101,95 EUR</u>
Latente meerwaarde 31-12-2025:		264.898,05 EUR

Financiële informatie DD&S IMMO BV

De gedetailleerde interne jaarrekeningen + afschrijvingstabellen zijn beschikbaar op aanvraag.

Hierbij enkele opmerkingen :

1. De BV DD&S IMMO bezat op 31-12-2025 een Eigen Vermogen = 513.948,77 EUR
2. In de BV DD&S IMMO zijn nog volgende investeringskredieten lopende:

OVERZICHT LOPENDE KREDIETEN DD&S IMMO BV										
Bank	Type krediet	Nummer	Kredietbedrag	Doel krediet	Looptijd	Intrest	Intrest	Maandelijkse last	Saldo kapitaal 31-12-2025	Einddatum
KBC Bank	IK	726-4716392-41	€ 765.000,00	Bouw woning	240	3,31%	5/5	€ 3.575,00	€ 137.062,50	jul-29
KBC Bank	IK	726-7262728-30	€ 250.000,00	Aankoop grond	240	5,16%	vast	€ 2.008,01	€ 34.690,82	jun-27
								€ 5.583,01	€ 171.753,32	
WAARBORGEN										
Hypothecaire inschrijving	xxxx EUR	op woning	te	Zellik						

3. Er zitten géén privé-matige activa meer in de vennootschap
4. Er zit nog een rekening-courant passief in de vennootschap ten voordele van de huidige aandeelhouders
Deze R/C zal op overnamedatum mee moeten uitbetaald worden in het kader van de verkoop van de aandelen
Bedrag van de R/C per 31-12-2025 = 58.152,00 EUR

Transactie

Reden van verkoop = uit-onverdeeldheidtreiding van de huidige aandeelhouders

Er wordt aan de kandidaat-koper de mogelijkheid geboden om **100% van de aandelen van de BV** over te kopen (share-deal)

Dit alles wordt aangeboden aan volgende **vraagprijs**:

PRIJSZETTING VERKOOP 100 % AANDELEN DD&S IMMO BV	
Verkoop 100% van de aandelen o.b.v. de cijfers 31-12-2025	€ 680.000,00
TOTALE VERKOOPPRIJS	€ 680.000,00
TE CORRIGEREN MET DE NOG OPENSTAANDE REKENING-COURANTEN OP OVERNAMEDATUM	

De nog openstaande rekening-courant op de aandeelhouder zal op de overnamedatum ofwel volledig terugbetaald worden ofwel verrekend worden met de overnameprijs.

Alle overname-modaliteiten zijn verder te bespreken.

Opmerking:

Een zuivere verkoop van het gebouw is eventueel ook bespreekbaar.



Interesse ?

Wij kunnen – samen met u – in detail de voorgestelde transactie doorlopen en alle mogelijkheden bekijken.

Finactor is gespecialiseerd in de bemiddeling bij het aan- en verkopen van KMO-ondernemingen.

Finactor kan het overname-proces als volgt begeleiden :

- zoeken naar de meest optimale overnamestructuur voor beide partijen
- waardering van de onderneming
- begeleiden van de due diligence
- opmaken van een financieel plan volgens de concrete situatie waarin de kandidaat-overnemer zich bevindt
- opmaken van een financieringsdossier
- begeleiding in de zoektocht naar kapitaal om de overname te financieren
- begeleiding in de opmaak van de contracten
- begeleiding bij de inwerking in het bedrijf
- ...

Op deze manier wensen wij tot een win-win-situatie te komen, zowel voor de overlater als voor de overnemer.

Neem hiervoor gerust contact op :

Finactor BV
Hans Certyn – bestuurder
Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : hans@finactor.be
GSM : +32 497 26 99 37

VEEL SUCCES !!!
