



FINACTOR
Overnamebemiddeling

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

QUALICORP 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

Maatschappelijke zetel : Nachtegaallaan 29 – 9160 Lokeren
Bureel : Tweebruggenstraat 32 / 0301 – 9160 Lokeren
E-mail : info@finactor.be
Website : www.finactor.be

Bestuurder : Hans Certyn
GSM : +32 497 26 99 37

BIV-nummer : 506 469
E-mail : hans@finactor.be

Bedrijfsfiche

JURIDISCHE INFORMATIE QUALICORP BV	
Naam vennootschap	QUALICORP BV
Activiteit	vastgoedvennootschap met IT-consultancy-activiteit
Handelsbenaming	QUALICORP
Aandelen	De heer Johan NAUDTS 100 aandelen in volle eigendom
Bestuurders	De heer Johan NAUDTS niet-statutair bestuurder
Oprichtingsdatum	10-12-2004
Juridische vorm	Besloten Vennootschap - BE 0870.684.272
RPR	Gent, afdeling Dendermonde
Onbeschikbare inbreng	€ 6.200,00
Maatschappelijke zetel	Vennestraat 2 bus i - 9230 Wetteren
Boekjaar	01 oktober - 30 september

De vennootschap **QUALICORP BV** is volle eigenaar van volgend **onroerend goed**:

1. een mooi en modern appartement, gelegen in het historische stadscentrum van Gent – het Patershol - met een bewoonbare oppervlakte van ca 108 m² + een terras van ca 14 m²
2. met een eigen autostaanplaats aan de straatzijde gelegen
3. gelegen in aangename residentiële omgeving
adres = Vrouwebroersstraat 11 / 1.2 te 9000 Gent
4. dit gebouw dateert van 2009
5. het appartement is verhuurd aan een **huurprijs** = 1.185,00 EUR per maand
6. de autostaanplaats is verhuurd aan een **huurprijs** = 121,00 EUR / maand
7. er zijn géén huurachterstallen
8. het totale gebouw telt 8 appartementen + 1 woning
9. het onroerend goed wordt geschat op **650.000 EUR**
10. de IT-consultancy-activiteit zal tegen de overname volledig stopgezet worden

Detailbeschrijving onroerend goed

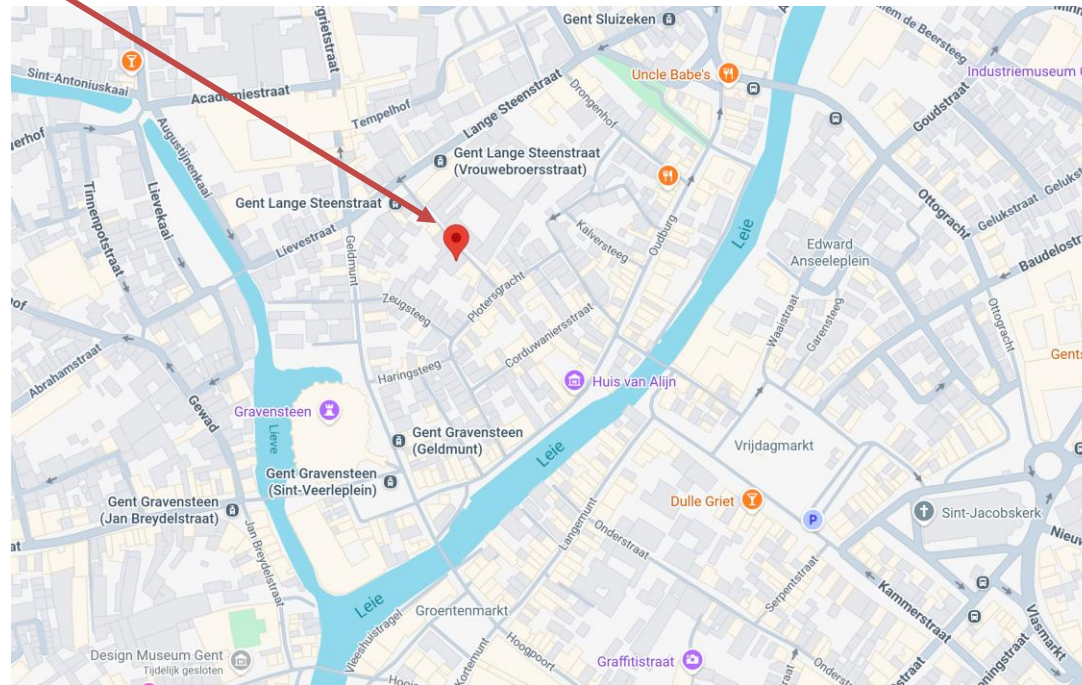
Appartement met staanplaats gelegen te 9000 Gent – Vrouwebroersstraat 11 bus 1.2



LIGGING

Adres: Vrouwebroersstraat 11 – 9000 Gent op de eerste verdieping aan de rechterzijde van het hoofdgebouw – appartement 11/1.2

Dit gebouw is gelegen in het “Patershol” - op een zeer rustige locatie, midden in het stadscentrum.
Goede bereikbaarheid met de wagen.



Overname-memorandum vastgoedvennootschap QUALICORP BV

KADASTRALE GEGEVENS

Kadastrale gegevens: Gent 1 AFD / Sectie A - perceel 519 / 00L
P0005 (= appartement 1.2)
P0030 (= staanplaats P10)

Aard: appartement

Bouwjaar: 2009

Grondoppervlakte: 874 m²
Bebouwde oppervlakte: 361 m²
Perceelsbreedte: ca 14 m
Perceelsdiepte: max 39 m
Percentage bebouwde opp van het terrein 41%

Niet-geïndexeerde KI: 745,00 EUR + 43,00 EUR = 788,00 EUR

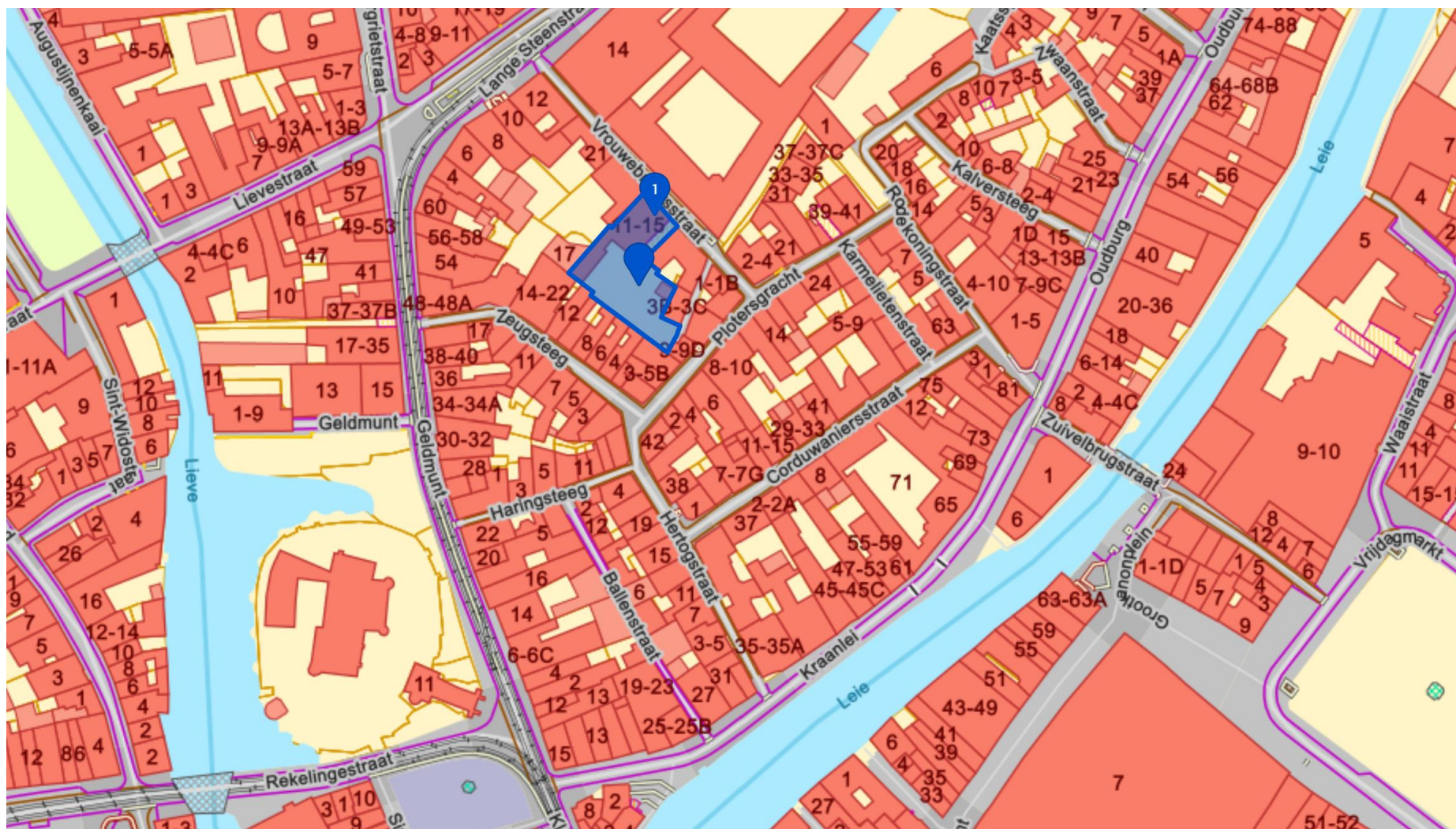
Eigenaar(s) en rechten

Eigenaar	Straat	Gemeente	Recht
QualiCorp (870684272)	Vennestraat 2 i	9230 Wetteren - BE	- VE 1/1 - Volle eigendom

Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

Kadastrale afdeling: 44021 GENT 1 AFD (Vrouwebroersstraat)
Status: Gekadastreerd
Jaar einde opbouw: voor 1850

Sectie en perceelnr	Partitie	Aard detail(s)	Ligging	Belastbare oppervlakte	P/W	Klassering KI/Ha	Code KI	KI	Einde vrijstelling
A519/00L	P0005	PRIVATIEF DEEL# AP01 A1/11- 1.2/FH5	Vrouwebroersstraat	0ca			2F	745€	



ALGEMENE BESCHRIJVING

Dit pand beschikt over 8 appartementen + 1 woning.

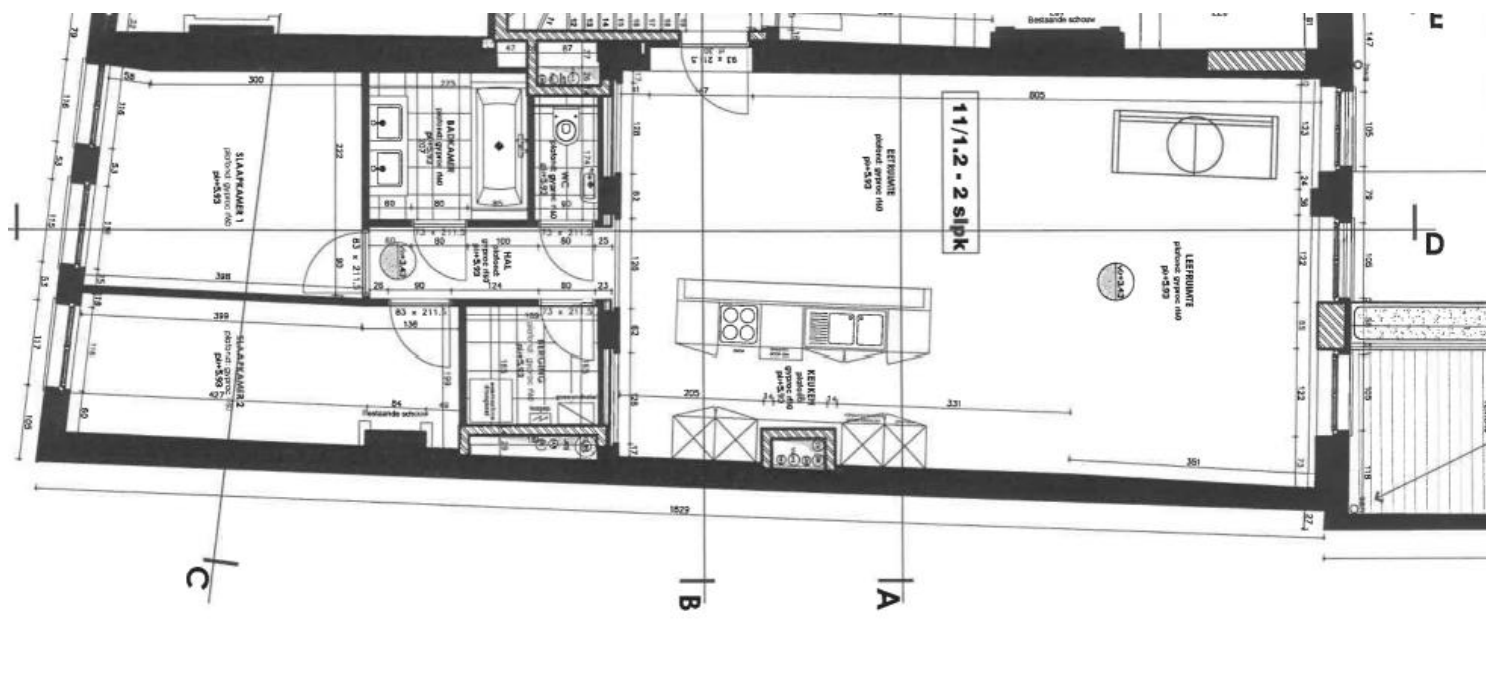
Het appartement 1.2 kent volgende indeling

Eerste verdieping	een ruim appartement in een aangename stijl living met open keuken – volledig geïnstalleerd – en terras nachthal berging 2 slaapkamers badkamer met douchebad apart toilet de fietshaak met nummer 5 in de voorschreven fietsen- en afvalberging
Nutsvoorzieningen	elektriciteit / aardgas / stadswater / kabel distributie telefoon / internet / riolering / alarm / airco
Attesten	EPC = label A = 73 kWh / (m ² jaar) certificaat 20250831-0003667847-RES-1 keuring elektriciteit : geen tekorten vastgesteld
Varia	zuid-west georiënteerd parlofonie & videofonie lift
Autostaanplaats	P10 – op de binnenkoer

LUCHTFOTO



GRONDPLAN APPARTEMENT



STEDENBOUWKUNDIGE INFO

Vg -	gebouw is volledig vergund
Wg -	gelegen in “woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde” volgens origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone dd. 14/09/1977
Gdv -	geen dagvaarding uitgebracht
Vkr -	voorkooprecht van toepassing voor 1. Thuispunt Gent 2. Stad Gent
Gvw -	geen verkavelingsvergunning

Overstromingsrapport:

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

Beschermd onroerend erfgoed – “Patershol en omgeving”

Beschermd stads- of dorpsgezicht

Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed – historische stadskern van Gent

Wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed

Unesco werelderfgoed bufferzone

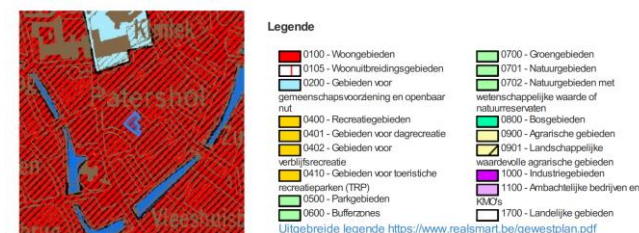
Niet opgenomen in het ergoedlandschap

Niet opgenomen in de Unesco Werelderfgoedlijst

Gewestplan

Hoofdbestemming (*):	woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde
Datum goedkeuring gewestplan:	14/09/1977
Gewestplan:	origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone
Categorie:	Wonen

Indicatieve kaartweergave



Mobiscore

Wat?

Hoe gemakkelijk raak je met de fiets of te voet van je huis of nieuwe thuis naar de dichtstbijzijnde scholen, winkels, openbaar vervoerhaltes en andere voorzieningen? Je berekent het met de Mobiscore. Die helpt je in je zoektocht naar een nieuwe, duurzaam gelegen woning. Hoe hoger de Mobiscore op de schaal van 0 tot 10, hoe lager de mobiliteits- en milieu-impact van je woonplaats.

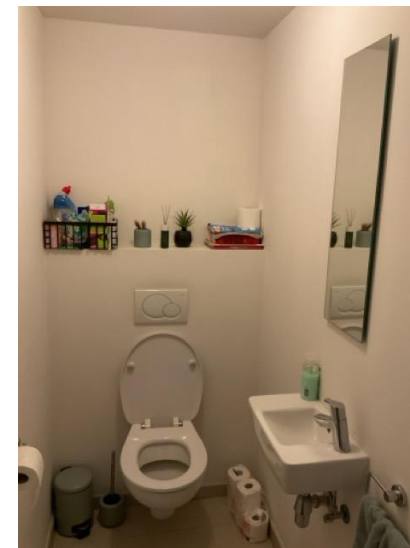
Waarom?

Met de Mobiscore kun je bewust kiezen voor een nieuwe woonplaats waar je zelden of nooit een auto nodig hebt. Zo draag je bij aan minder files, luchtvervuiling, geluidsoverlast en geurhinder. Je kunt je mobiliteitsimpact verkleinen door je woonplaats strategisch te kiezen – vlak bij voorzieningen en goed bereikbaar te voet en met de fiets.

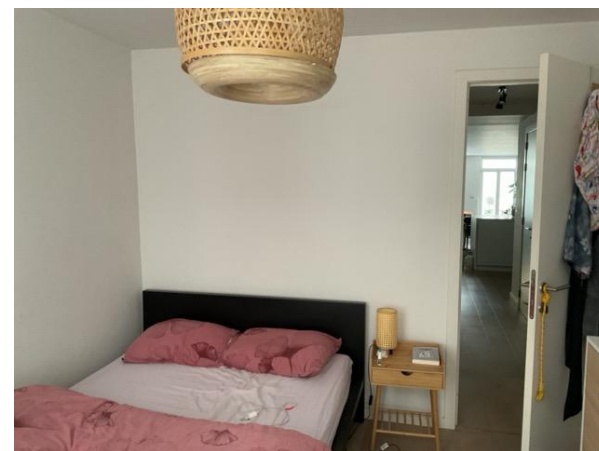
44021A0519/00L000

9,4/10

Overname-memorandum vastgoedvennootschap QUALICORP BV



Overname-memorandum vastgoedvennootschap QUALICORP BV



Overname-memorandum vastgoedvennootschap QUALICORP BV



Overname-memorandum vastgoedvennootschap QUALICORP BV

BOEKHOUDING & SCHATTING

Schattingswaarde:	het appartement wordt geschat op	625.000,00 EUR
	de staanplaats wordt geschat op	25.000,00 EUR

650.000,00 EUR

Boekwaarde:	aanschaffingswaarde terrein	119.478,12 EUR
	aanschaffingswaarde gebouw	313.688,07 EUR
	inrichtingskosten gebouw	16.735,00 EUR

waardevermindering op grond	- 13.228,12 EUR
afschrijvingen op gebouw	- 162.686,74 EUR
afschrijvingen op inrichting gebouw	- 1.735,00 EUR

boekwaarde 30-09-2025 **272.251,33 EUR**

Latente meerwaarde 30-09-2025: **377.748,67 EUR**

Gegevens VME

Gegevens VME VME Residentie SANCTUS
 ondernemingsnummer = BE 0818.534.302

Syndicus Vastgoedbeheer De Vuyst
 Laarnesteenweg 25
 9230 Wetteren

het appartement vertegenwoordigt 160/1.000 in de gemene delen
de parkeerplaats vertegenwoordigt 10/1.000 in de gemene delen

de gemeenschappelijke kosten worden via de syndicus afgerekend per 6 maanden
voor de periode 04/2025 tem 09/2025 bedroegen deze kosten 1.642,62 EUR

er zijn geen achterstallen
er zijn géén lopende procedures

notulen AV + basisakte + periodieke afrekeningen + balansen zijn beschikbaar

Financiële informatie QUALICORP BV

De gedetailleerde interne jaarrekeningen + afschrijvingstabellen zijn beschikbaar op aanvraag.

Hierbij enkele opmerkingen :

1. De BV QUALICORP had op 30-09-2025 een Eigen Vermogen = 438.408,06 EUR
2. In de BV QUALICORP zitten nog voor 249.366,88 EUR liquidatiereserves (op 30-09-2025)
3. De liquide middelen zullen op overnamedatum in de vennootschap blijven zitten
4. In de BV QUALICORP zijn nog 2 kredieten lopende:
een lening “Voorafbetaling belastingen” < 12 maanden
een financiering voor aankoop personenwagen voor een bedrag = 25.000 EUR – met looptijd tot 10/2030
5. In de vennootschap wordt nog een activiteit uitgebaat : IT-consultancy. Deze activiteit zal volledig stopgezet worden bij overname.
6. Er zit nog een rekening-courant actief in de vennootschap op de huidige aandeelhouder
Deze R/C zal op overnamedatum volledig terugbetaald worden of verrekend worden met de overnameprijs
Bedrag van de R/C per 30-09-2025 = 47.612,93 EUR
7. Alle private activa die eigendom zijn van de vennootschap, zullen tegen de overnamedatum uit de BV gehaald worden (waarmee het lopende krediet terug zal betaald worden).
8. De 2 kunstwerken die eigendom zijn van de vennootschap, zullen tegen de overnamedatum uit de BV gehaald worden, via een uitkering van liquidatiereserves.
9. De Mercedes EQE 350 is ondertussen uit de vennootschap verdwenen.

Transactie

Reden van verkoop =erschikking familiaal vermogen

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 QUALICORP BV			
	Verkoop 100% van de aandelen o.b.v. de cijfers 31-03-2026		€ 720.000,00
	TOTALE VERKOOPPRIJS		€ 720.000,00
	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.

Overname-memorandum vastgoedvennootschap QUALICORP BV



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 !!!