



**FINACTOR**  
Overnamebemiddeling

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

**ZENNS 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**



**FINACTOR**  
Overnamebemiddeling

**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](mailto:info@finactor.be)  
Website : [www.finactor.be](http://www.finactor.be)

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

BIV-nummer : 506 469  
E-mail : [hans@finactor.be](mailto:hans@finactor.be)



**FINACTOR**  
Overnamebemiddeling

## Bedrijfsfiche

JURIDISCHE INFORMATIE ZENNS BV	
Naam vennootschap	ZENNS
Activiteit	kleinhandel in vrouwenkleding - om te vormen tot zuivere vastgoedvennootschap
Handelsbenaming	NANU FASHION
Aandelen	Mevrouw Zoubida EL AKADI 98 aandelen in volle eigendom (= 98%) De heer Steven JORIS 2 aandelen in volle eigendom (= 2%)
Bestuurders	Mevrouw Zoubida EL AKADI niet-statutair bestuurder
Oprichtingsdatum	18-2-2016
Juridische vorm	Besloten Vennootschap - BE 0648.822.013
RPR	Brussel - nederlandstalige kamer
Statuten aangepast aan nieuwe Wetboek Vennootschappen	ja - op 17-11-2023
Onbeschikbare inbreng	€ 25.000,00
Maatschappelijke zetel	Londerzeelseweg 73 - 1880 Kapelle-op-den-Bos
Boekjaar	01 januari - 31 december

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

1. een gelijkvloers handelspand – zonder woonst - gelegen in het centrum van Londerzeel  
adres = Dorpsstraat 44 – 1840 Londerzeel  
bebouwde oppervlakte = 120 m<sup>2</sup>
2. in dit handelspand werd steeds een kledingwinkel uitgbaat onder de naam NANU FASHION
3. deze winkelactiviteit werd echter stopgezet in het najaar van 2024
4. alle materiële vaste activa en alle voorraad werden ondertussen uit de vennootschap verkocht
5. het onroerend goed werd gewaardeerd op **289.000 EUR**
6. er wordt naar gestreefd om de aandelen van de BV te verkopen

**Detailbeschrijving onroerend goed  
zuiver handelspand gelegen te 1840 Londerzeel – Dorpsstraat 44**



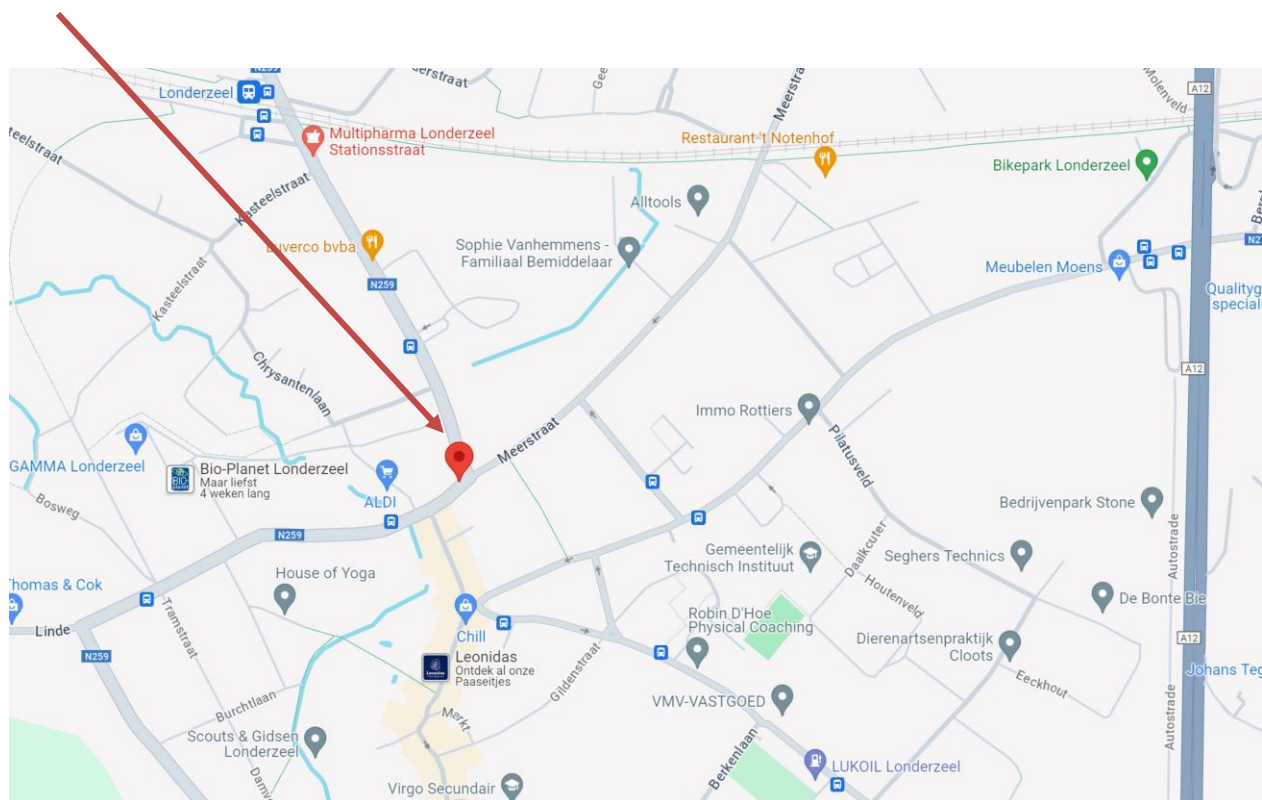
# Overname-memorandum vastgoedvennootschap ZENNS BV

## LIGGING

Adres: Dorpsstraat 44 – 1840 Londerzeel

Dit handelspand is gelegen in het centrum van Londerzeel, in de buurt van het gemeentehuis en vele andere detailhandels, in een straat met druk doorgaand verkeer.

In de buurt van het gebouw is ruim voldoende parkeergelegenheid.



# Overname-memorandum vastgoedvennootschap ZENNS BV

## KADASTRALE GEGEVENS

**Kadastrale gegevens:** Londerzeel 1 AFD / Londerzeel - Sectie F - perceel 121 / 00F  
P0038

**Aard:** handelsgelijkvloers

**Bouwjaar:** 1963  
renovatiejaar = 2016 (uitgevoerd door de BV ZENNS)

**Grondoppervlakte:** 120 m<sup>2</sup>

**Niet-geïndexeerde KI:** 842,00 EUR  
**Onroerende voorheffing 2023:** 872,35 EUR

### Eigenaar(s) en rechten

EIGENAAR	RECHT
ZENNS (648822013) Londerzeelseweg 73 , 1880 Kapelle-op-den-Bos - BE	- VE 1/1 - Volle eigendom

### Kadastrale / Patrimoniale Perceelsinformatie

23045 LONDERZEEL 1 AFD/LONDERZEEL/ Dorpsstraat 44 Status: Gekadastreerd Jaar einde opbouw: van 1900 tot 1918

SECTIE EN PERCEELNR	PARTITIE	AARD DETAIL(S)	LIGGING	BELASTBARE OPPERVLAKTE	P/W	KLASSERING KI/HA	CODE KI	KI	EINDE VRIJSTELLING
F121/00F	P0038	PRIVATIEF DEEL# HAGV BL.B.44.HA.GV/1	Dorpsstraat 44	0ca			2F	842€	



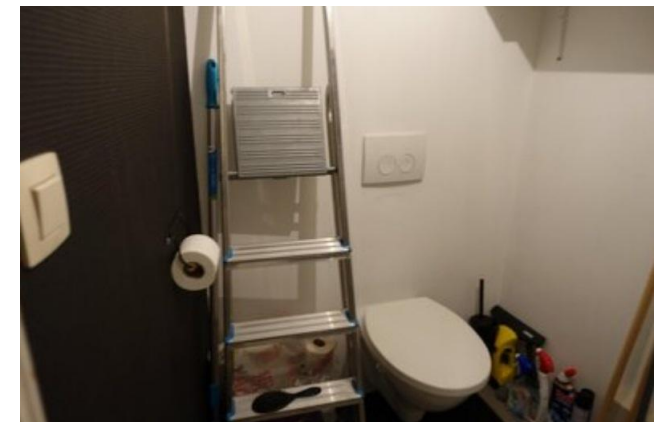




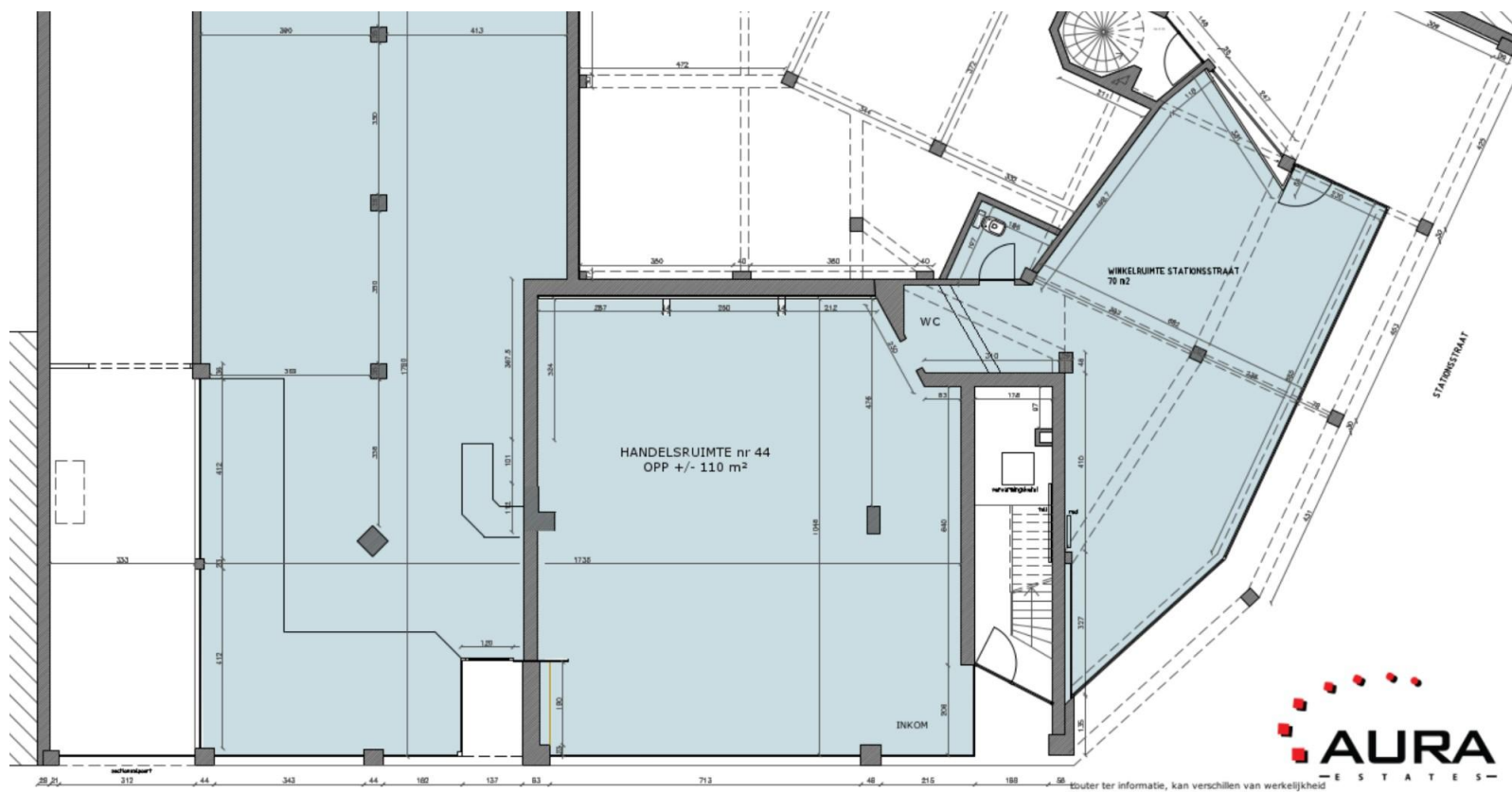
## ALGEMENE BESCHRIJVING

Dit handelspand kent volgende indeling:

<b>Gelijkvloerse verdieping</b>	bebouwde grondoppervlakte ca 120 m <sup>2</sup> winkelruimte van ca 100 m <sup>2</sup> - kledingwinkel achteraan nog 2 pashokjes stockageruimte kitchenette voorzien van spoelbak met afdruipegedeelte toilet
<b>Gevelbreedte</b>	ca 12 m
<b>Gemiddelde perceelsdiepte</b>	ca 21 m
<b>Oriëntatie straatgevel</b>	zuidoosten
<b>Nutsvoorzieningen</b>	elektriciteit / aardgas / stadswater / kabel distributie telefoon / riolering / airco (via stockageruimte) / alarm
<b>Tellers</b>	aparte teller voor gas & elektriciteit water = gemeenschappelijke teller met tussenteller
<b>Attesten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• mazouttank werd geneutraliseerd (attest beschikbaar)</li><li>• EPC = label C certificaat 3201948 dd. 07-04-2024</li><li>• elektrische keuring = conform (attest dd. 16-04-2024)</li></ul>



GRONDPLAN



LUCHTFOTO





### STEDENBOUWKUNDIGE INFO

- Vg - gebouw is volledig vergund
- Wg - gelegen in "woongebied" volgens origineel gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse dd. 15-04-1977
- Gdv - geen dagvaarding uitgebracht
- Gvkr - geen voorkooprecht van toepassing
- Gv - geen verkavelingsvergunning

#### Overstromingsrapport:

- P-score = D (middelgrote kans bij intense neerslag)
- G-score = D (middelgrote kans bij intense neerslag)
- 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: 7,7 / 10



## Overname-memorandum vastgoedvennootschap ZENNS BV

### VME

Dit gebouw behoort tot de “VME Dorpsstraat” (BE 0554.953.727) en verzamelt de gebouwen gelegen Dorpsstraat 44 & Stationsstraat 2

De syndicus = Syndic Pro – Koning Albertstraat 53 te 2800 Mechelen

Deze VME bestaat uit volgende kavels:

- 2 handelsruimtes
- 10 appartementen
- 6 autostaanplaatsen
- 2 bergingen

De kosten bedragen gemiddeld genomen ca 1.000 EUR / jaar (ca 250 EUR / kwartaal)

Er is tot op heden géén reservefonds opgebouwd.

De basisakte is beschikbaar.

De bestemming van de winkelruimte is vrij.



## Overname-memorandum vastgoedvennootschap ZENNS BV

---

### BOEKHOUDING & SCHATTING

<b>Schattingswaarde:</b>	dit gebouw wordt gewaardeerd op	<b><u>289.000,00 EUR</u></b>
<b>Boekwaarde:</b>	aanschaffingswaarde terrein	13.000,00 EUR
	aanschaffingswaarde gebouw	80.000,00 EUR
	verbouwingswerken gebouw	44.288,61 EUR
	afschrijvingen tem 31-12-2024	74.454,97 EUR
	<b>boekwaarde</b>	<b><u>62.833,64 EUR</u></b>
<b>Latente meerwaarde:</b>		<b>226.166,36 EUR</b>



### Financiële informatie ZENNS BV

De gedetailleerde interne jaarrekeningen + afschrijvingstabellen zijn beschikbaar op aanvraag.

#### Hierbij enkele opmerkingen :

1. in de BV ZENNS zijn nog volgende kredieten lopende

OVERZICHT LOPENDE KREDIETEN ZENNS BV										
Bank	Type krediet	Nummer	Kredietbedrag	Doel krediet	Looptijd	Intrest	Maandelijkse last	Saldo kapitaal op 31-01-2024	Restwaarde	Einddatum
KBC Bank	IK	420-1024774-73	€ 90.000,00	Aankoop grond + gebouw	15	3,27%	€ 635,45	€ 47.572,30		okt-31
KBC Bank	IK	420-3820332-91	€ 35.000,00	Verlaging van oorspronkelijk vast voorschot	5	3,88%	€ 643,46	€ 8.790,89		feb-26
KBC Bank	Exploitatiekredietlijn	420-5587452-65	€ 30.000,00	Kaskrediet of vast voorschot						
							€ 1.278,91	€ 56.363,19	€ 0,00	

2. Door KBC Bank werd een hypothecaire inschrijving genomen op het handelspand voor een bedrag = **100.000,00 EUR**

KBC Bank heeft eveneens een volmacht tot vestiging van een pand op de handelszaak voor een bedrag = **25.000,00 EUR**

Tevens werd door Zoubida EL AKADI en door Steven JORIS een solidaire borgstelling ondertekend ten gunste van KBC Bank voor een bedrag = **65.000,00 EUR**.

3. de privé-wagen MINI COUNTRYMAN zal door de verkopende partij uit de vennootschap uitgekocht worden tegen de overnamedatum

## Overname-memorandum vastgoedvennootschap ZENNS BV

### Transactie

**Reden van verkoop** = de uitbaatster van de winkel wenst een nieuwe professionele uitdaging aan te gaan

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 ZENNS BV	
Verkoop 100% van de aandelen	€ 185.000,00
<b>TOTALE VERKOOPPRIJS</b>	<b>€ 185.000,00</b>
<b>TE CORRIGEREN MET DE NOG OPENSTAANDE REKENING-COURANTEN OP OVERNAMEDATUM</b>	

De eventuele nog openstaande rekeningen-courant op de aandeelhouders zullen op de overnamedatum ofwel volledig terugbetaald worden ofwel verrekend worden met de overnameprijs

Alle overname-modaliteiten zijn verder te bespreken.

### 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](mailto:hans@finactor.be)  
GSM : +32 497 26 99 37

**VEEL SUCCES !!!**

