

**JAARREKENING
2010**

WELLER VASTGOED ONTWIKKELING B.V.

Statutaire vestigingsplaats:

Heerlen

Adres:

Honigmannstraat 102

6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen	
1.1. De vennootschap	3
1.2. De doelstellingen	3
1.3. De structuur	3
1.3. Het bestuur	3
1.5. Bespreking van de fiscale positie	3
2. Jaarrekening	
2.1. Balans per 31 december 2010	5
2.2. Winst-en-verliesrekening over 2010	6
2.3. Kasstroomoverzicht 2010	7
2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen	8
2.5. Toelichting op de balans	10
2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	16
2.7. Overige toelichtingen	18
3. Overige gegevens	
3.1. Statutaire bepalingen m.b.t. de winstbestemming	19
3.2. Voorstel resultaatbestemming	19
3.3. Controleverklaring	20

Totaal aantal pagina's in dit rapport: 20

1. ALGEMEEN

1.1 De vennootschap

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Heerlen. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14030017. De vennootschap opereerde tot 29-5-2008 onder de naam Parkstad Sociaal Invest B.V.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2

lid 1

De vennootschap heeft ten doel het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn, alsmede het beleggen van vermogen, een en ander in de meest uitgebreide zin van het woord.

lid 2

Onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden.

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:

- Weller Wonen Holding B.V.: 122.500 aandelen

De aandelen zijn op 5 november 2008 verkregen door Weller Wonen Holding B.V tegen agiostorting van inbrenger Stichting Weller Wonen. De aandelen worden geacht van 1 januari 2008 af voor rekening en risico van de verkrijger te zijn.

1.4. Bestuur

De directie wordt gevoerd door Weller Wonen Holding B.V. zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen.

1.5. Bespreking van de fiscale positie

Voor de boekjaren 2006 / 2007 was Parkstad Social Invest B.V. een zelfstandige belastingplichtige vennootschap. Vanaf 1 januari 2008 vormt Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (vm Parkstad Social Invest B.V.) een fiscale eenheid met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Energie B.V. en Weller Vastgoed Beheer B.V.

De verschuldigde vennootschapsbelasting over 2010 is als volgt berekend:

1.3 FISCALE POSITIE

Balanspositie Ultimo 2009

Accute vordering:

Te vorderen vennootschapsbelasting 2004	€	11.414	
Te vorderen vennootschapsbelasting 2005	€	18.474	

€ 29.888

Actieve latentie voorgaande jaren m.b.t. voorvoegingsverlies

€ 3.005

Inzake 2010

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	€	114.576
Af: waardemutatie vastgoedportefeuille	€	66.017
Af: fiscaal toegestane afchrijvingen	€	.

Belastbaar bedrag 2010

€ 180.593

Vpb-druk: 25,5% x € 180593

€ 46.051

Af: betaald op voorlopige aanslagen

€ .

Via RC Stichting Weller Wonen

€ 46.051

Balanspositie Ultimo 2010

Accute vordering:

Te vorderen vennootschapsbelasting 2004	€	11.414
Te vorderen vennootschapsbelasting 2005	€	18.474

€ 29.888

Actieve latentie voorgaande jaren m.b.t. voorvoegingsverlies

€ 3.005

Vanaf boekjaar 2007 is het fiscaal toegestaan om af te schrijven op onroerende zaken tot de bodemwaarde, zijnde de voor dat jaar afgegeven WOZ-waarde.

De vennootschapsbelasting 2008, 2009 en 2010, respectievelijk € 13.568,-, € -34.088,- en € 46.051,- is verwerkt als schuld danwel vordering op St. Weller Wonen daar vanaf 1-1-2008 sprake is van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tussen Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31 DECEMBER 2010
(voor winstbepemming)

	2010	2009
<u>ACTIVA</u>		
Vaste activa		
Materiele vaste activa	€ 2.603.868	€ 5.332.475
Financiële vaste activa	€ 157.358	€ 99.240
	€ 2.761.226	€ 5.431.715
Vlottende activa		
Vorraden	€ 2.601.933	€ 1.693.884
Vorderingen en overlopende activa	€ 2.158.446	€ 164.277
Liquide middelen	€ 503.686	€ 442.785
	€ 5.264.065	€ 2.300.946
Totaal activa	€ 8.025.291	€ 7.732.661
<u>PASSIVA</u>		
Eigen vermogen		
Geplaast kapitaal	€ 61.250	€ 61.250
Algemene reserve	€ 1.595.299	€ 1.696.314
Onverdeeld resultaat	€ 75.958	€ 101.015
	€ 1.732.507	€ 1.656.549
Langlopende schulden		
Langlopende schulden kredietinstellingen	€ 2.499	€ 26.499
Langlopende schulden groepsmaatschappijen	€ 5.281.746	€ 5.419.805
	€ 5.284.245	€ 5.446.304
Kortlopende schulden		
Onderhanden projecten	€ -	€ 202.553
Overige kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 1.008.539	€ 427.255
	€ 1.008.539	€ 629.808
Totaal passiva	€ 8.025.291	€ 7.732.661

2. JAARREKENING

2.2. WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2010

	2010		2009	
Bedrijfsopbrengsten				
Netto omzet huren	€	132.521	€	156.228
Projectopbrengsten	€	111.343	€	101.237
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>	€	<u>243.864</u>	€	<u>257.465</u>
Afschrijvingen op materiele vaste activa	€	3.150	€	767
Kosten verhuur	€	-	€	12.952
Overige waardeveranderingen	€	92.396	€	-
Directe bedrijfslasten	€	4.721	€	5.452
Overige bedrijfskosten	€	14.929	€	16.788
Projectkosten	€	-	€	372.608
<i>Som der kosten</i>	€	<u>115.196</u>	€	<u>408.567</u>
Bedrijfsresultaat	€	<u>128.668</u>	€	<u>151.102-</u>
Rentebaten	€	173.103	€	129.720
Rentelasten	€	187.195-	€	112.298-
	€	<u>14.092-</u>	€	<u>17.422</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen	€	<u>114.576</u>	€	<u>133.680-</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	€	46.051-	€	34.088
Correctie belastinglatentie voorgaande jaren	€	-	€	-
Resultaat deelnemingen	€	7.433	€	1.423-
Resultaat na belastingen	€	<u><u>75.958</u></u>	€	<u><u>101.015-</u></u>

2. JAARREKENING

2.3. KASSTROMENOVERZICHT 2010

	2010	2009
Kasstroomen uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	€ 75.958	€ 101.015-
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	€ 3.150	€ 767
* Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 89.311	€ -
* Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie voorraden	€ 908.049-	€ 1.333.392-
Mutatie vorderingen	€ 1.994.169-	€ 104.878-
Mutatie onderhanden projecten	€ 202.553-	€ 202.553
Mutatie overige kortlopende schulden	€ 581.284	€ 424.024
	<u>€ 2.523.487-</u>	<u>€ 811.693-</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiele vaste activa	€ 5.624.992-	€ 3.557.381-
Desinvesteringen in materiele vaste activa	€ 8.261.138	€ -
Mutatie financiële vaste activa	€ 58.118-	€ 34.590-
	<u>€ 2.578.028</u>	<u>€ 3.591.971-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aflossing van langlopende schulden	€ 24.000-	€ 32.000-
Mutaties rekening courant schulden	€ 138.059-	€ 4.838.330
	<u>€ 162.059-</u>	<u>€ 4.806.330</u>
Netto kasstroom	<u>€ 60.901</u>	<u>€ 302.418</u>
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€ 442.785	€ 140.367
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€ 503.686	€ 442.785
Mutatie liquide middelen	<u>€ 60.901</u>	<u>€ 302.418</u>

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

2.4. TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 27 juni 2011.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100% dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., en Weller Energie B.V.

Vergelijkende cijfers zijn aangepast ter vergelijkbaarheidsdoeleinden n.a.v. doorvoeren stelselwijziging naar actuele waarde.

Grondslagen van waardering

Materiële vaste activa

Onder de materiële vaste activa zijn vastgoedbeleggingen en voortbrengingskosten van onroerende zaken in ontwikkeling opgenomen.

Onder de materiële vaste activa zijn vastgoedbeleggingen opgenomen. De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Deze is gebaseerd op de waardebeoordeling van een onafhankelijk gecertificeerd taxateur. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze wordt ingevuld middels minimaal één taxatie per twee jaar. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2010 getaxeerd. Winsten ontstaan door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in het eigen vermogen onder de algemene bedrijfsreserve. Verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in het resultaat.

Bij waardering tegen reële waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven.

De onroerende zaken in ontwikkeling betreffen sociale woningcomplexen in aanbouw en zijn gewaardeerd tegen de bestede kosten inzake de tot en met balansdatum aangeane investeringsverplichtingen inclusief de rente tijdens de bouwperiode op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten daarbij rekening houdend met de lagere bedrijfswaarde op basis van de aangeane investeringsverplichtingen.

Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Overeenkomstig deze methode, worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel v/d vennootschap in de netto vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten v/d deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening.

Deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele in staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geldende verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Vorraden

Vorraden worden gewaardeerd tegen bestede kosten.

Liquide middelen

De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor eventuele oninbaarheid wordt een voorziening getroffen.

Langlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd langer dan 1 jaar worden in de balans gewaardeerd tegen nominale waarde.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen projectopbrengsten en -kosten naar de mate waarin de prestaties zijn verricht. Indien een betrouwbare schatting mogelijk is van het projectresultaat wordt tussentijds winst genomen (percentage of completion). Verwachte verliezen worden altijd direct en volledig genomen.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

De schulden met een resterende looptijd korter dan 1 jaar worden in de balans gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het jaar waarin de prestaties zijn verricht. Voor de toerekening van de bedrijfslasten wordt, waar mogelijk de causale samenhang tussen baten en lasten als grondslag gehanteerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Tussen Weller Energie B.V., Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (vm Parkstad Social Invest B.V.) en Weller Vastgoed Beheer B.V. bestaat er een fiscale eenheid. De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats alsof elke maatschappij zelfstandig belastingplichtig is.

De belastingen worden berekend over het fiscale resultaat op basis van geldende bepalingen en tarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

MATERIELE VASTE ACTIVA

	Inventaris	Activa in Exploitatie	Activa in Ontwik.	MVA Totaal
Aanschaffingswaarde	€ 7.669	€ 228.294	€ 5.101.031	€ 5.336.994
Afschrijvingen	€ 4.519-	€ -	€ -	€ 4.519-
Boekwaarde per 1 januari	€ 3.150	€ 228.294	€ 5.101.031	€ 5.332.475
Investeringen	€ -	€ 1.771.944	€ 3.435.962	€ 5.207.906
Interne overheveling (invest.)	€ -	€ 137.558	€ 279.528	€ 417.086
Desinvesteringen	€ -	€ 1.843.485-	€ 1.904.499-	€ 3.747.984-
Interne overheveling (desinvest.)	€ -	€ -	€ 4.513.154-	€ 4.513.154-
Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ -	€ 89.311-	€ -	€ 89.311-
Afschrijvingen	€ 3.150-	€ -	€ -	€ 3.150-
	€ 3.150-	€ 23.294-	€ 2.702.163-	€ 2.728.607-
Aanschaffingswaarde	€ 7.669	€ 228.294	€ 2.398.868	€ 2.700.848
Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ -	€ 23.294-	€ -	€ 89.311-
Afschrijvingen	€ 7.669-	€ -	€ -	€ 7.669-
Boekwaarde 31 december	€ -	€ 205.000	€ 2.398.868	€ 2.603.868

De waarde onder activa in exploitatie (Vastgoedbeleggingen) per ultimo 2010 is de taxatiewaarde per 31 december 2010. Het betreft hier 2 verhuureenheden die, vanwege het stopzetten van ontwikkeling van het project Caumerpoort (Heerlerbaan) vanuit voorraden zijn opgenomen in activa in exploitatie.

Het onroerend goed van het project Piazza is in 2010 opgeleverd en is van activa in ontwikkeling overgebracht naar activa in exploitatie. In 2010 heeft met betrekking tot dit onroerend goed herwaardering plaatsgevonden op basis van taxatiewaarde per 31 december 2010. Het onroerend goed is ultimo 2010 economisch overgedragen tegen deze taxatiewaarde aan Stichting Weller Wonen. In 2011 zal de daadwerkelijke levering plaatsvinden.

Nadere toelichting op de activa in ontwikkeling ultimo 2010

<i>Activa in ontwikkeling</i>	Weller Vastgoed Ontwik.BV	Stichting Weller Wonen	Totaal
Investeringen project Maankwartier Heerlen	€ 2.398.868	€ -	€ 2.398.868
	€ 2.398.868	€ -	€ 2.398.868
Waarvan in balans enkelvoudige jaarrekening Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.			€ 2.398.868

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

Deelneming Exploitatiemaatschappij Noorderkroon BV:

- 50% Grouwels Daelmans Vastgoed C.V.
- 50% Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.

	2010	2009
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 39.891	€ 41.314
Resultaat deelneming	€ 7.433	€ 1.423
Opheffing deelneming	€ 47.324	€ -
<i>Saldo per 31 december</i>	€ -	€ 39.891

De besloten vennootschap Exploitatiemaatschappij Noorderkroon is per 20 december 2010 opgeheven.

	2010	2009
Vorderingen op Groepsmaatschappijen		
RC Exploitatie Mij. Noorderkroon BV	€ -	€ 35.000
RC Weller Energie BV	€ 23.688	€ 21.344
RC Weller Vastgoed Beheer BV	€ 130.665	€ -
	€ 154.353	€ 56.344
Belastinglatentie		
Actieve belastinglatentie	€ 3.005	€ 3.005

VOORRADEN

<i>Voorraden per 31 december</i>	€ 2.601.933	€ 1.693.884
----------------------------------	-------------	-------------

Vanaf 1 januari 2009 worden gemengde en commerciële projecten, waarvan de grond is of wordt aangekocht door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., ontwikkeld vanuit Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. De geactiveerde (voortbrengings) kosten onder voorraden hebben betrekking op onroerend goed met een verkoopbestemming, specifiek op het per ultimo 2010 nog niet verkochte vastgoed in het project.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

Nadere toelichting op de investeringen ultimo 2010	Weller Vastgoed Ontwik.BV	Stichting Weller Wonen	Totaal
<i>Vorraden</i>			
Investeringen project Woendershof Brunssum	€ 71.067	€ -	€ 71.067
Investeringen project Landvoogdstraat Heerlen	€ 770.131	€ -	€ 770.131
Investeringen project Maankwartier Heerlen	€ 1.649.392	€ -	€ 1.649.392
	€ 2.490.590	€ -	€ 2.490.590
Resultaat project Landvoogdstraat Heerlen	€ 111.343	€ -	€ 111.343
	€ 2.601.933	€ -	€ 2.601.933
Waarvan in balans enkelvoudige jaarrekening Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.			€ 2.601.933

Met betrekking tot het project Landvoogdstraat, ontwikkeling van 22 koopwoningen zijn per ultimo 2010 14 woningen verkocht. De woningen zijn in 2010 opgeleverd. Het resultaat van verkoop van 14 verkochte woningen is deels, conform de percentage of completion methode, genomen in 2009.

<u>VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA per 31-12</u>	2010	2009
Huurdebiteuren	€ 9.350	€ 40.234
Voorziening debiteuren	€ -	€ 12.952
Overige debiteuren	€ 22.861	€ 34.529
Overige vorderingen	€ 115.244	€ -
Overlopende activa	€ 550	€ 3.151
Carryback 2004 / 2005	€ 29.888	€ 29.888
Af te wikkelen vastgoedtransactie	€ 1.843.485	€ -
Te vorderen BTW	€ 137.068	€ 69.427
	€ 2.158.446	€ 164.277
Het verloop van de post voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 12.952	€ 12.952
Dotatie voorziening	€ -	€ -
Ontrekking voorziening	€ 12.952	€ -
<i>Saldo 31 december</i>	€ -	€ 12.952

Ultimo 2009 is een voorziening debiteuren gevormd in verband met mogelijke oninbaarheid. In 2010 is de debiteur zijn betalingsverplichtingen nagekomen en is de voorziening vrijgevallen ten gunste van het resultaat.

LIQUIDE MIDDELEN per 31-12

ABN-AMRO rekening-courant	€ 59.814	€ 162.547
ABN-AMRO deposito	€ 4.485	€ 4.451
BNG rekening-courant	€ 439.387	€ 275.787
	€ 503.686	€ 442.785

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

EIGEN VERMOGEN**Geplaatst kapitaal**

Geplaatst en volgestort zijn 122.500 aandelen van elk nominaal € 0.50. Alle aandelen zijn in bezit van Stichting Weller Wonen.

	2010	2009
Algemene reserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 1.696.314	€ 124.092-
Waardeverandering onroerend goed	€ -	€ 1.771.944
<i>Gecorrigeerd saldo per 1 januari</i>	€ 1.696.314	€ 1.647.852
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€ 101.015-	€ 48.462
<i>Saldo 31 december</i>	€ 1.595.299	€ 1.696.314
Onverdeeld resultaat		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 101.015-	€ 48.462
Af: overboeking naar Algemene reserve	€ 101.015	€ 48.462-
Bij: resultaat na belastingen	€ 75.958	€ 101.015-
<i>Saldo 31 december</i>	€ 75.958	€ 101.015-
LANGLOPENDE SCHULDEN per 31-12		
Langlopende schulden		
Langlopende schulden	€ -	€ 24.000
Waarborgsommen	€ 2.499	€ 2.499
	€ 2.499	€ 26.499

Van de langlopende lening is in 2010 een bedrag van € 24.000 vervallen waarmee de lening per ultimo 2010 is afgelost.

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel achterstallige huur en mutatiekosten.

	2010	2009
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Rekening Courant Stichting Weller Wonen	€ 5.281.746	€ 5.416.742
Rekening Courant Weller Wonen Holding BV	€ -	€ 147
Rekening Courant Weller Vastgoed Beheer BV	€ -	€ 2.916
	€ 5.281.746	€ 5.419.805

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u> <i>per 31-12</i>	2010	2009
Onderhanden projecten		
Onderhanden projecten	€ -	€ 202.553

Vanaf 1 januari 2009 worden gemengde en commerciële projecten, waarvan de is of wordt aangekocht, ontwikkeld vanuit Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. De geactiveerde kosten en opbrengsten onder **onderhanden projecten** hebben betrekking op vastgoed met een verkoopbestemming, specifiek op het per ultimo 2009 verkocht vastgoed in het project. Winstneming vindt plaats volgens de percentage of completion methode.

	2010	2009
Overige kortlopende schulden		
Crediteuren	€ 996.564	€ 403.166
Overlopende passiva	€ 11.975	€ 24.089
	€ 1.008.539	€ 427.255

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN**Maankwartier**

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het huidige stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten zullen in één bouwstroom plaatsvinden en worden gerealiseerd tussen 2011 en 2016. In dit project worden de volgende onderdelen gebouwd : 67 huurwoningen, 36 koopwoningen, 1150 parkeerplaatsen, 15.350 m² kantoren, 12.475 m² GDV (supermarkten), 2.575 m² KDV en 7.300 m² hotel.

De totale investeringskosten voor Weller bedragen € 94,4 miljoen (grond € 19,7 miljoen en opstellen incl. financieringsrente € 74,7 miljoen). Het begrote resultaat m.b.t. de realisatie van de huurwoningen bedraagt € 3,7 miljoen negatief. De overige vastgoedonderdelen zullen naar verwachting een positief resultaat behalen van € 15,1 miljoen.

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In deze entiteit zal t.z.t. de aankoop van de gronden en de detaillering over aangegane verplichtingen en risico's, zoals deze nog niet uit de balans blijken, worden toegelicht.

De Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. De risico's, die mogelijk uit deze garantstelling voortvloeien, zijn via een samenhangend geheel van maatregelen afgedekt tot een acceptabel niveau. Zo is er pas sprake van een afnameplicht van de grond wanneer er een bruikbare bouwvergunning is verleend. Voorts zijn er ontbindende voorwaarden opgenomen ingeval de bouwkosten vooraf bepaalde grenzen zullen overschrijden.

Tenslotte zijn er, op dit moment, voor ca. 70% van het totale project afspraken (contractueel, pré-contractueel of vergevorderde afspraken) gemaakt met solide derde partijen voor langjarige huur en/of koop.

Financiering van het project zal binnen Weller Vastgoed Ontwikkeling plaatsvinden tegen commerciële tarieven.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2010	2009
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Huren	€ 116.719	€ 156.228
Projectopbrengsten Landvoogdstraat	€ 111.343	€ 101.237
Overige opbrengsten	€ 15.802	€ -
	€ 243.864	€ 257.465
<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>		
Afschrijvingen op materiele vaste activa		
Inventaris	€ 3.150	€ 767
Onroerend goed in exploitatie	€ -	€ -
	€ 3.150	€ 767
Kosten verhuur		
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	€ -	€ 12.952
	€ -	€ 12.952
Waardeveranderingen vastgoed		
Overige waardeveranderingen	€ 92.396	€ -
	€ 92.396	€ -
Directe bedrijfslasten		
Onderhoudskosten	€ 1.740	€ 2.556
Belastingen	€ 2.981	€ 2.790
Verzekeringen	€ -	€ 106
	€ 4.721	€ 5.452
Overige bedrijfskosten		
Drukkosten/kantoorbenodigdheden	€ 685	€ 753
Accountantskosten	€ 4.820	€ 2.750
Advieskosten	€ 676	€ 1.526
Verzekeringen	€ -	€ 524
Promotie	€ 800	€ 10.340
Algemene kosten	€ 7.948	€ 895
	€ 14.929	€ 16.788
Doorbelasting uren		
De doorbelaste uren van Stichting Weller Wonen zijn in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. volledig geactiveerd op de projecten.		
Projectkosten		
Projectkosten Landvoogdstraat	€ -	€ 81.339
Projectkosten Central	€ -	€ 291.269
	€ -	€ 372.608

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2010	2009
Rentebaten		
Rente rekening-courant	€ 388	€ 2.499
Rente RC Weller Energie B.V.	€ 1.101	€ 1.014
Geactiveerde rente projecten	€ 171.614	€ 110.914
Overige rentebaten	€ -	€ 15.293
	€ <u>173.103</u>	€ <u>129.720</u>
Rentelasten		
Rente langlopende schulden	€ 229	€ 1.384
Rente RC Stichting Weller Wonen	€ 186.844	€ 110.914
Rente RC Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 122	€ -
	€ <u>187.195</u>	€ <u>112.298</u>

De aan Stichting Weller Wonen verschuldigde rentekosten over het rekening courant, ad € 186.844,- zijn in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. grotendeels op de projecten geactiveerd (€ 171.614,-).

2.7. OVERIGE TOELICHTINGEN

De vennootschap heeft in 2010 geen werknemers in dienst.

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten

De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten

De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten

Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten

Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.

Artikel 20, lid 5 van de statuten

De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.2. Voorstel resultaatbestemming

De directie stelt voor het resultaat over 2010 na belastingen ten bedrage van: € 75.958
ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2010 van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst- en verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met g BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht, 27 juni 2011

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.M. Heijster RA