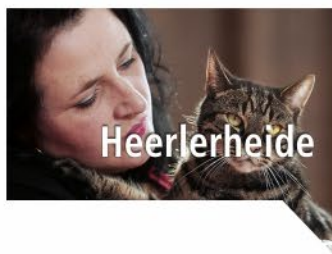




Heerlerbaan



Heerlerheide

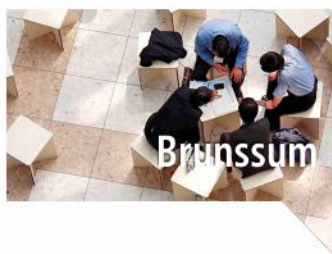
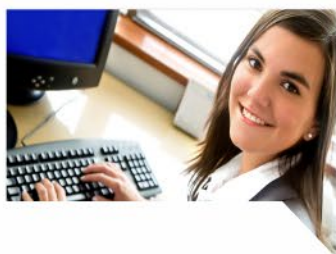


Heerlen-Centrum

Rapport inzake jaarstukken 2021

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

weller



Brunssum



Schinveld

**WELLER VASTGOED ONTWIKKELING B.V.
TE HEERLEN**

Rapport inzake jaarstukken 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

1	Algemeen	2
---	----------	---

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	6
3	Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2021	7
4	Toelichting op de balans per 31 december 2021	11
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	17
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	19

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	21
---	-------------------------------------	----

ALGEMEEN

1 ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's. Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, die statutair gevestigd is in Heerlen en kantoor houdt te Heerlen.

De (kern)activiteiten van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. zijn 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.

Enig aandeelhouder is Weller Wonen Holding B.V. met 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 vanaf 1 januari 2008 voor rekening en risico van verkrijger te zijn.

De directie wordt gevormd door Weller Wonen Holding B.V., zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen. De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen bestuursverslag van de directie opgesteld.

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is opgericht op 20 april 1984 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14030017.

JAARREKENING

Balans per 31 december 2021

Winst-en-verliesrekening over 2021

Toelichting op de balans per 31 december 2021

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021

Overige informatie

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(3)		
Geplaatst kapitaal		61	61
Overige reserves		(18.223)	(16.820)
Onverdeeld resultaat		(42)	(1.403)
		<u>(18.204)</u>	<u>(18.162)</u>
Langlopende schulden	(4)		
Schulden aan groepsmaatschappijen		18.256	16.801
Kortlopende schulden	(5)		
Schulden aan leveranciers		0	1.566
Overlopende passiva		28	93
		<u>28</u>	<u>1.659</u>
		<u>80</u>	<u>298</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	€	€
Overige waardeveranderingen	(8) (12)	(1.374)
Waardeveranderingen	<u>(12)</u>	<u>(1.374)</u>
Opbrengst overige activiteiten	(9) 97	0
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>97</u>	<u>0</u>
Overige organisatiekosten	(10) (12)	(94)
Bedrijfsresultaat	<u>73</u>	<u>(1.468)</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(11) 39	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	(12) (168)	(273)
Saldo financiële baten en lasten	<u>(129)</u>	<u>(273)</u>
Resultaat voor belastingen	<u>(56)</u>	<u>(1.741)</u>
Belastingen	(13) 14	338
Nettoresultaat na belastingen	<u><u>(42)</u></u>	<u><u>(1.403)</u></u>

3 GRONDSLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021

ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in euro's.

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. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Schattingen en veronderstellingen

Ultimo 2021 is het eigen vermogen van de vennootschap negatief. Aangezien de aandeelhouder heeft toegezegd Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. financieel te zullen steunen, zijn de in de jaarrekening toegepaste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit.

In Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. hebben in 2020 geen activiteiten plaatsgevonden en zullen ook in de toekomst niet plaatsvinden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en vermindert met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post netto-omzet/wijziging in onderhanden projecten zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde

Langlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

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.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Op basis van de RJ Uiting 2021-11 zijn volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V. en Weller Vastgoed Beheer B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het fiscale resultaat van de vennootschap. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van de geldende fiscale belastingtarieven.

GRONDSLAGEN VOOR KASSTROOMOVERZICHT

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is te kwalificeren als een kleine rechtspersoon, waardoor het opstellen van een kasstroomoverzicht niet is vereist op grond van de vigerende regelgeving op het gebied van financiële verslaglegging.

4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VLOTTENDE ACTIVA

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Onderhanden projecten		
Bouw- en bijkomende kosten	0	1.374
Waarderingsherziening onderhanden projecten	0	(1.374)
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

1. Vorderingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Overheid		
Gemeente Heerlen en Brunssum	<u>0</u>	<u>3</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	<u>0</u>	<u>261</u>
Overlopende activa		
Nog te ontvangen rente Mijnwater	<u>39</u>	<u>0</u>
2. Liquide middelen		
Bank Nederlandse Gemeenten	<u>41</u>	<u>34</u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

3. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Gepaatst en volgestort zijn 122.500 gewone aandelen nominaal € 0,50	<u>61</u>	<u>61</u>
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000.		
Overige reserves		
Stand per 1 januari	(16.820)	(16.205)
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	<u>(1.403)</u>	<u>(615)</u>
Stand per 31 december	<u>(18.223)</u>	<u>(16.820)</u>
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	(1.403)	615
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	<u>1.403</u>	<u>(615)</u>
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	<u>(42)</u>	<u>(1.403)</u>
Stand per 31 december	<u>(42)</u>	<u>(1.403)</u>

4. Langlopende schulden

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen

	2021	2020
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V.	368	304
Weller Vastgoed Beheer B.V.	11.580	10.524
Stichting Weller Wonen	6.308	5.973
	<u>18.256</u>	<u>16.801</u>

Voor de rekening courant schulden zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt gerekend met een rente van het driemaands euribor tarief plus 1,5%.

Weller Wonen Holding B.V.

Stand per 1 januari	305	0
Bankmutaties	60	300
	<u>365</u>	<u>300</u>
Rente	3	4
Langlopend deel per 31 december	<u>368</u>	<u>304</u>

Weller Vastgoed Beheer B.V.

Stand per 1 januari	10.524	10.015
Herrubricering van vorderingen	950	350
	<u>11.474</u>	<u>10.365</u>
Rente	106	159
Langlopend deel per 31 december	<u>11.580</u>	<u>10.524</u>

Voor de rekening courant schulden zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt gerekend met een rente van het driemaands-euribor tarief plus 1.5%.

Stichting Weller Wonen

Stand per 1 januari	5.973	6.301
Bankmutaties	290	(100)
Vennootschapsbelasting	(14)	(338)
	<u>6.249</u>	<u>5.863</u>
Rente	59	110
Langlopend deel per 31 december	<u>6.308</u>	<u>5.973</u>

5. Kortlopende schulden

	2021	2020
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	0	1.566
	<u>0</u>	<u>1.566</u>
Overlopende passiva		
Accountantskosten	0	6
Bouwkosten	28	87
	<u>28</u>	<u>93</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Juridische claims

Op 15 januari 2020 zijn Metroprop BV en de Stichting tot Behoud van de Monumenten Laurentius en Petronella (beide entiteiten zijn terug te herleiden naar Jos van de Mortel) middels een dagvaarding een bodemprocedure gestart tegen Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en de gemeente Heerlen. In essentie wordt gesteld dat Weller het onder-opstalrecht voor haar deel van de Plaat in Maankwartier te duur heeft betaald en daarmee in strijd met het Europees staatssteunrecht heeft gehandeld. Van de Mortel is van mening dat Weller en de Gemeente zich daarmee hebben ingelaten met "ongeoorloofde staatssteun" en "onrechtmatig handelen jegens Metroprop". Gevorderd wordt inzicht in de ORO en UO (en dan met name de vertrouwelijke (financiële) bijlagen) en verder wordt vernietiging van het onder-opstalrecht met terugdraaiing van deze transactie en schadevergoeding gevraagd.

Weller is uiteraard van menig dat de vorderingen onterecht zijn. Ingeschat wordt dat deze procedure, nog afgezien van een mogelijk hoger beroep, nog geruime tijd gaat duren alvorens er een uitspraak is.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Stichting Weller Wonen. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Ten tijde van het vaststellen van deze jaarrekening werd Nederland getroffen door het Coronavirus (Covid-19). De impact van de Coronacrisis is nog niet in te schatten, maar zal voor Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. niet leiden tot twijfel over de continuïteit van de vennootschap. Er hebben dus geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die de huidige financiële positie in belangrijke mate doen afwijken van hetgeen uit de balans per 31 december 2021 blijkt of die een verandering of toelichting noodzakelijk maken in de jaarrekening.

Niet in de balans opgenomen activa

In de jaarrekening 2021 is geen rekening gehouden met de (door)verkoop van het Maanhotel. Zodra deze (door)verkoop gerealiseerd is zal een mogelijke meeropbrengst worden opgenomen in de dan voorliggende jaarrekening. Een eventueel verlies bij de doorverkoop van het Maanhotel heeft geen gevolgen voor Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

6. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

.

Personeelsleden

Gedurende de verslagperiode waren geen werknemers in dienst van de vennootschap. De door Stichting Weller Wonen doorbelaste personeelskosten worden volledig geactiveerd op de onderhanden projecten.

7. Lasten onderhoudsactiviteiten

WAARDEVERANDERINGEN

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
8. Overige waardeveranderingen		
Ontwikkelresultaat	<u>(12)</u>	<u>(1.374)</u>

Voor een nadere toelichting van het projectverlies ad € 1.374.327 verwijzen we naar de post "onderhanden projecten" in de toelichting op de balans.

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

9. Opbrengst overige activiteiten

Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	<u>97</u>	<u>0</u>
----------------------------------------------------------	-----------	----------

10. Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	<u>12</u>	<u>94</u>
--------------------------------	-----------	-----------

In de toegerekende organisatiekosten is een bedrag van € -6.080 (2020: € 8.183) aan accountantskosten opgenomen.

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen

Saldo financiële baten en lasten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
11. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	39	0
	<u>39</u>	<u>0</u>
12. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schuld Weller Wonen Holding B.V.	(3)	(4)
Rente schuld Weller Vastgoed Beheer B.V.	(107)	(159)
Rente schuld Stichting Weller Wonen	(59)	(110)
	<u>(169)</u>	<u>(273)</u>
13. Belastingen		
<i>Belastingdruk winst-en-verliesrekening</i>		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	14	338
	<u>14</u>	<u>338</u>

6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Informatieverschaffing over COVID-19-effecten

Sinds eind februari 2020 is de aanwezigheid van het COVID-19-virus in Nederland vastgesteld, met ernstige gevolgen voor de volksgezondheid. Thans zijn er vaccins voor dit virus beschikbaar, welke in 2021 zijn ingezet, echter de snelle verspreiding van het virus heeft geleid tot ingrijpende overheidsmaatregelen gericht op het 'maximaal controleren' van het virus.

Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2020 ten laste van de algemene reserve te brengen. Dit resultaat is zo verwerkt in de winst en verliesrekening. De directie stelt voor om het resultaat na belastingen over 2021 conform de statutaire bepalingen ten laste van het onverdeelde resultaat te brengen.

Bezoldiging Bestuur

De bezoldiging van het Bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 Burgelijk Wetboek bedraagt nihil.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken en vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Algemene Vergadering.

Heerlen, 28 juni 2022

Weller Wonen Holding B.V.
Namens deze,

Drs. B.H.J. Braeken

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is opgenomen dat de winst ter vrije beschikking van de onderneming staat. Winstuitkeringen aan aandeelhouders en andere gerechtigden zijn slechts toegestaan indien en voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de wettelijk vereiste reserves. Uitkering vindt slechts plaats na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat deze geoorloofd is.