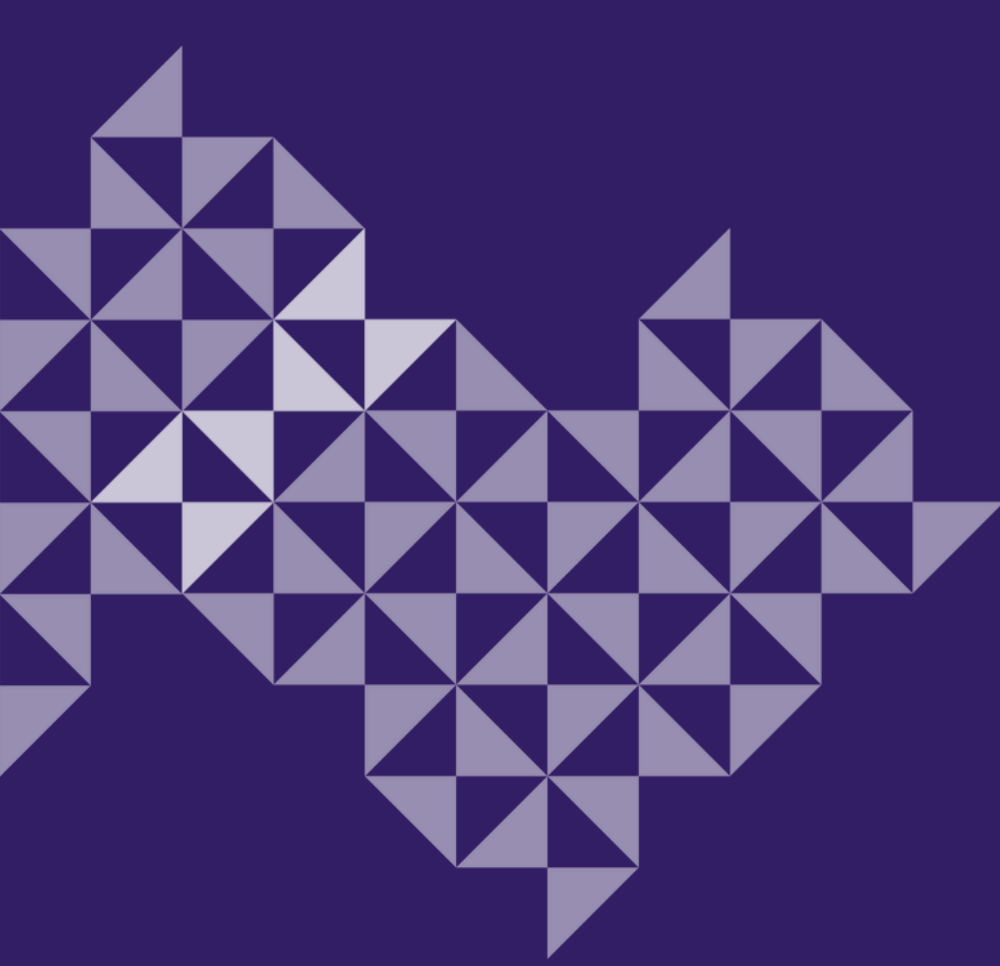
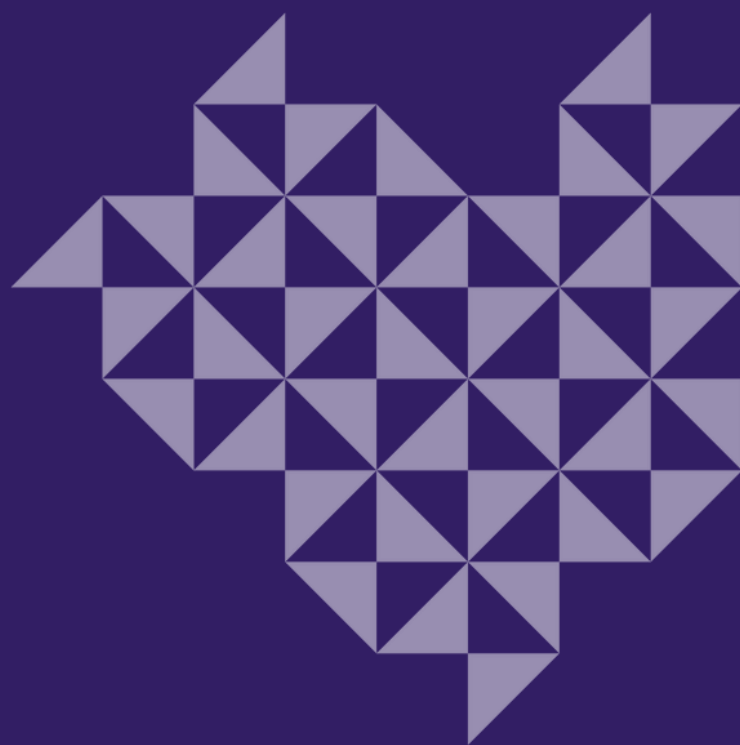




weller



Rapport jaarstukken 2025

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

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

Rapport inzake jaarstukken 2025

ALGEMEEN

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

FINANCIEEL VERSLAG**JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2025	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	6
3	Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2025	7
4	Toelichting op de balans per 31 december 2025	10
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	14
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	16

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	18
---	-------------------------------------	----

ALGEMEEN

1 ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. 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 2025

Winst-en-verliesrekening over 2025

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2025

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025

Overige informatie

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
ACTIVA			
Vlottende activa			
Liquide middelen per 31 december	(1)	57.955	90.404

57.955	90.404
--------	--------

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(2)		
Geplaatst kapitaal		61.250	61.250
Overige reserves		(20.397.658)	(19.372.076)
Onverdeeld resultaat		(747.803)	(1.025.582)
		<u>(21.084.211)</u>	<u>(20.336.408)</u>
Langlopende schulden	(3)		
Schulden aan groepsmaatschappijen		21.099.740	20.367.661
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers		0	5
Overlopende passiva		42.426	59.146
		<u>42.426</u>	<u>59.151</u>
		<u>57.955</u>	<u>90.404</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
	€	€
Opbrengst overige activiteiten	(4) 26.000	0
Nettoresultaat overige activiteiten	26.000	0
Overige organisatiekosten	(5) (94)	(104)
Bedrijfsresultaat	25.906	(104)
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(6) 894	2.972
Rentelasten en soortgelijke kosten	(7) (774.603)	(1.028.450)
Financiële baten en lasten	(773.709)	(1.025.478)
Resultaat	<u>(747.803)</u>	<u>(1.025.582)</u>

3 GRONDSLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2025

ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. 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 2025 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 2025 geen activiteiten plaatsgevonden en zullen ook in de toekomst niet plaatsvinden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Liquide middelen per 31 december

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.

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.

Bij ontvangen steun in de vorm van een bijdrage wordt beoordeeld of op basis van de economische realiteit sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. Volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord onder de overige organisatiekosten.

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.

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 2025

ACTIVA

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
1. Liquide middelen per 31 december		
Bank Nederlandse Gemeenten	57.955	90.404

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de stichting.

PASSIVA

2. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 122.500 gewone aandelen nominaal € 0,50	61.250	61.250
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000.		
	2025	2024
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	(19.372.076)	(18.494.875)
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	(1.025.582)	(877.201)
Stand per 31 december	(20.397.658)	(19.372.076)
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	(1.025.582)	(877.201)
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	1.025.582	877.201
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	(747.803)	(1.025.582)
Stand per 31 december	(747.803)	(1.025.582)

3. Langlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Beheer B.V.	19.984.043	19.251.964
Stichting Weller Wonen	1.115.697	1.115.697
	<u>21.099.740</u>	<u>20.367.661</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%.

	2025	2024
	€	€
<i>Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	19.251.964	18.282.749
	<u>19.251.964</u>	<u>18.282.749</u>
Rente	732.079	969.215
	<u>19.984.043</u>	<u>19.251.964</u>
<i>Stichting Weller Wonen</i>		
Stand per 1 januari	1.115.697	1.115.697
Overige mutaties	(42.426)	0
	<u>1.073.271</u>	<u>1.115.697</u>
Rente	42.426	0
	<u>1.115.697</u>	<u>1.115.697</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	0	5
	<u>0</u>	<u>5</u>
Overlopende passiva		
Nog te betalen rente Stichting Weller Wonen	42.426	0
Overige posten	0	59.146
	<u>42.426</u>	<u>59.146</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

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

In de loop van het jaar 2026 wordt Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. opgeheven.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

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.

	2025	2024
	€	€
4. Opbrengst overige activiteiten		
Overige opbrengsten overige activiteiten	26.000	0
5. Overige organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	94	104

Financiële baten en lasten

	2025	2024
	€	€
6. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten liquide middelen	894	2.972
	<u>894</u>	<u>2.972</u>
7. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Bankkosten	(98)	(89)
Rente schuld Weller Vastgoed Beheer B.V.	(732.079)	(969.215)
Rente schuld Stichting Weller Wonen	(42.426)	(59.146)
	<u>(774.603)</u>	<u>(1.028.450)</u>

6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2024 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 2025 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, 15 juni 2026

Weller Vastgoed Ontwikkeling 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.