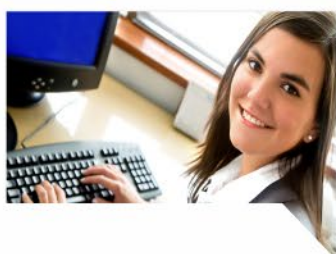


Rapport inzake jaarstukken 2021

Weller Wonen Holding BV

weller



**WELLER WONEN HOLDING 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	10
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	16
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	18

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	20
---	-------------------------------------	----

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 Wonen Holding 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 Wonen Holding B.V. zijn het oprichten van en/of deelnemen in vennootschappen en ondernemingen, alsmede het voeren van de directie van deze of andere ondernemingen.

Enig aandeelhouder is Stichting Weller Wonen met 180 aandelen. De aandelen zijn op 28 september 2006 verkregen door Stichting Weller Wonen.

De directie wordt gevormd door 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. Tevens maakt de directie gebruik van de vrijstelling van art. 2:408 lid 1 BW en stelt derhalve geen geconsolideerde jaarrekening op.

Weller Wonen Holding B.V. is opgericht op 28 september 2006 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14091276.

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

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming) (in duizenden euro's)

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Financiële vaste activa (1)			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		52.557	46.218
Vorderingen op groepsmaatschappijen		366	304
		<u>52.923</u>	<u>46.522</u>
Vlottende activa			
Overlopende activa		0	42
Liquide middelen (2)		84	70
		<u>53.007</u>	<u>46.634</u>

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(3)		
Geplaatst kapitaal		18	18
Agio		59.764	59.764
Overige reserves		(31.344)	(27.928)
Onverdeeld resultaat		6.364	(3.416)
		<u>34.802</u>	<u>28.438</u>
Voorzieningen	(4)	18.204	18.162
Langlopende schulden	(5)	0	32
Kortlopende schulden	(6)		
Overlopende passiva		1	2
		<u>53.007</u>	<u>46.634</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	€	€
Opbrengst overige activiteiten	(9) 85	85
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>85</u>	<u>85</u>
Overige organisatiekosten	(11) 3	(2)
Saldo financiële baten en lasten	(12) 3	45
Resultaat voor belastingen	<u>91</u>	<u>128</u>
Belastingen	(13) (22)	(32)
Resultaat deelnemingen	(14) 6.296	(3.512)
Nettoresultaat na belastingen	<u><u>6.365</u></u>	<u><u>(3.416)</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., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend - op zakelijk en financieel beleid - worden gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Overeenkomstig deze methode worden de deelnemingen op de balans opgenomen tegen het aandeel van de vennootschap in de netto vermogenswaarde, vermeerderd met het aandeel in de resultaten van de 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 Weller Wonen Holding B.V. geheel of ten dele garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming voor het overige onder de voorzieningen, ter grootte van het aandeel in de voor de deelneming geldende verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Weller Wonen Holding B.V..

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

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

Voorzieningen

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat de groep zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking geëvalueerd tegen geamortiseerde kostprijs.

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.

Belastingen over de winst of het verlies

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

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het fiscale resultaat van de vennootschap.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Weller Wonen Holding B.V. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

GRONDSLAGEN VOOR KASSTROOMOVERZICHT

Weller Wonen Holding 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

VASTE ACTIVA

1. Financiële vaste activa

	2021	2020
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen (100%)	52.557	46.218
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	0	0
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. te Heerlen (100%)	0	0
	<u>52.557</u>	<u>46.218</u>

Weller Vastgoed Beheer B.V.

Stand per 1 januari	46.218	48.326
Aandeel in het resultaat	6.339	(2.108)
Stand per 31 december	<u>52.557</u>	<u>46.218</u>

Deze entiteit is statutair gevestigd in Heerlen en voor 100% eigendom van Weller Wonen Holding B.V. De vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000, de verkrijgingsprijs bedraagt € 4.463.000, het agio bedraagt € 58.055.000.

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Stand per 1 januari	0	0
Aandeel in het resultaat	(42)	(1.403)
	<u>(42)</u>	<u>(1.403)</u>
Voorziening	42	1.403
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Deze entiteit is statutair gevestigd in Heerlen en voor 100% eigendom van Weller Wonen Holding B.V. De vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 100.000, verdeeld in 200.000 aandelen van nominaal € 0,50. Hiervan zijn ultimo boekjaar 122.500 aandelen geplaatst en volgestort.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 61.250, de verkrijgingsprijs bedraagt € 61.250.

Voor het negatieve eigen vermogen van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is een voorziening getroffen.

Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen

	2021	2020
	€	€
<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.</i>		
Stand per 1 januari	0	1
Aandeel in het resultaat	0	(1)
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Deze entiteit was statutair gevestigd in Heerlen en voor 100% eigendom van Weller Wonen Holding B.V. De vennootschap had een maatschappelijk kapitaal van € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100. Hiervan waren ultimo vorig boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort. Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus b.v. is op 12 oktober 2020 opgeheven.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000, de verkrijgingsprijs bedraagt € 18.000.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	368	304
Stichting Weller Wonen te Heerlen (100%)	(2)	0
	<u>366</u>	<u>304</u>

Voor de rekening courant vorderingen 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. te Heerlen

	2021	2020
	€	€
<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	304	0
Bankmutaties	60	300
	364	300
Rente	3	4
Stand per 31 december	368	304

Voor de rekening courant vorderingen 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	(32)	0
Mutatie 1	53	0
Mutatie 4	(23)	0
Stand per 31 december	(2)	0

VLOTTENDE ACTIVA**Overlopende activa**

Nog te ontvangen overige rente	0	43
--------------------------------	---	----

2. Liquide middelen

Banken	84	70
--------	----	----

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

3. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2021	2020
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 180 gewone aandelen nominaal € 100,00	18	18
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000. De aandelen zijn in bezit van Stichting Weller Wonen.		
Agio		
Stand per 1 januari	59.764	59.764
Stand per 31 december	59.764	59.764
Overige reserves		
Stand per 1 januari	(27.928)	(27.580)
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	(3.416)	(348)
Stand per 31 december	(31.344)	(27.928)
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	(3.416)	(348)
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	3.416	348
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	6.365	(3.416)
Stand per 31 december	6.365	(3.416)
4. Voorzieningen		
Overige voorzieningen	18.204	18.162
Overige voorzieningen		
Voorziening deelnemingen	18.204	18.162
<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	18.162	16.759
Mutatie deelneming Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	42	1.403
Stand per 31 december	18.204	18.162

	2021	2020
	€	€
5. Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	32
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Stichting Weller Wonen	0	32
<i>Stichting Weller Wonen</i>		
Stand per 1 januari	0	21
Bankmutaties	0	(23)
Vennootschapsbelasting	0	32
	0	30
Rente	0	2
Langlopend deel per 31 december	0	32
6. Kortlopende schulden		
Overlopende passiva		
Accountantskosten	0	3

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

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 Wonen Holding 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.

Vordering Mijwater B.V.

In december 2014 is Weller Energie B.V. aan Mijwater B.V. verkocht voor een bedrag van € 1,4 miljoen. Overeengekomen is dat de verkoopprijs niet in één keer voldaan dient te worden, maar in jaarlijkse termijnen van € 85.000 wordt ontvangen. Gezien de duur van de aflostermijnen heeft Weller Wonen Holding B.V. ervoor gekozen de verkoopopbrengst niet ineens te nemen, maar te spreiden over de periode van de betaaltermijnen, waarbij iedere betaaltermijn als een opbrengst in het betreffende jaar wordt genomen.

Door Mijwater B.V. zijn zekerheden gesteld als onderpand voor de inning van de jaarlijkse betaaltermijnen.

Tot en met 2021 zijn er 6 termijnen van € 85.000 = € 510.000 ontvangen, de resterende vordering bedraagt ultimo 2021 € 890.000.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

7. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2021 geen werknemers werkzaam.

8. Lasten onderhoudsactiviteiten

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2021	2020
	€	€
9. Opbrengst overige activiteiten		
Opbrengst Mijnwater	85	85
	85	85
10. Kosten overige activiteiten		
11. Overige organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	(3)	2
	(3)	2
Dit bedrag betreft geheel accountantskosten.		
12. Saldo financiële baten en lasten		
Anderere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	(2)
	3	45
<i>Anderere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overigere rentebaten	0	43
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	3	4
	3	47
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente schuld Stichting Weller Wonen	0	(2)
	0	(2)

13. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	(23)	(32)

Het commerciële resultaat voor belastingen en het fiscale resultaat over 2021 bedraagt € xx.

De hierover verrekenende vennootschapsbelasting (25%) bedraagt € xx.

14. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat Weller Vastgoed Beheer B.V.	6.339	(2.108)
Aandeel resultaat Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	(42)	(1.403)
Aandeel resultaat Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	0	(1)
	<u>6.296</u>	<u>(3.512)</u>

Buitengewoon resultaat

15. Belastingen over het buitengewoon resultaat

De belastingen over het buitengewoon resultaat over 2021 bedraagt € -122 (2020 € -).

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.

Bestemming van de winst 2021

De directie stelt voor om de winst over 2021 als volgt te bestemmen:

	2021
	€
Resultaat na belastingen	6.365
Toevoeging overige reserves	6.365

Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

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

Stichting Weller Wonen
Namens deze,

Drs. B.H.J. Braeken

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Weller Wonen Holding 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 wettelijke vereiste reserves. Uitkering vindt slechts plaats na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat deze geoorloofd is.