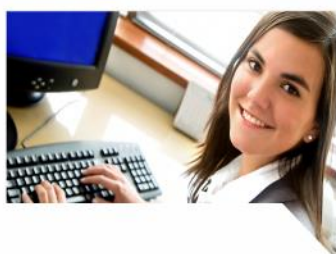




## Rapport inzake jaarstukken 2020

Weller Wonen Holding BV

weller



**WELLER WONEN HOLDING B.V.  
TE HEERLEN**

Rapport inzake jaarstukken 2020

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **ALGEMEEN**

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

### **FINANCIEEL VERSLAG**

#### **JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2020	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	6
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
4	Toelichting op de balans per 31 december 2020	10
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	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 2020 tot en met 31 december 2020. 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 2020**

**Winst-en-verliesrekening over 2020**

**Toelichting op de balans per 31 december 2020**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020**

**Overige informatie**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020**  
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Financiële vaste activa</b> (1)			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		46.217.793	48.326.785
Vorderingen op groepsmaatschappijen		304.450	-
		<u>46.522.243</u>	<u>48.326.785</u>
<b>Vlottende activa</b>			
Overlopende activa		42.535	-
<b>Liquide middelen</b> (2)		69.595	312.463
		<u><u>46.634.373</u></u>	<u><u>48.639.248</u></u>

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	(3)		
Geplaatst kapitaal		18.000	18.000
Agio		59.764.103	59.764.103
Overige reserves		-27.927.953	-27.580.268
Onverdeeld resultaat		-3.416.442	-347.685
		<u>28.437.708</u>	<u>31.854.150</u>
<b>Voorzieningen</b>	(4)	18.161.925	16.758.526
<b>Langlopende schulden</b>	(5)	31.642	21.200
<b>Kortlopende schulden</b>	(6)		
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	2.372
Overlopende passiva		3.098	3.000
		<u>3.098</u>	<u>5.372</u>
		<u><u>46.634.373</u></u>	<u><u>48.639.248</u></u>



2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(7) 2	2
Lasten onderhoudsactiviteiten	(8) 1	1
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>3</u>	<u>3</u>
Opbrengst overige activiteiten	(9) 85.000	86.820
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<u>85.000</u>	<u>86.820</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(10) -2.468	-2.810
Financiële baten en lasten	(11) 45.056	785
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<u>127.591</u>	<u>84.798</u>
Belastingen	(12) -31.642	-21.200
Resultaat deelnemingen	(13) -3.512.391	-411.283
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>-3.416.442</u></u>	<u><u>-347.685</u></u>

### 3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

#### ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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**

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.

##### **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.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **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.

### **Resultaat deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Weller Wonen Holding B.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET 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 verslaggeving.

4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen (100%)	46.217.793	48.325.760
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	-	-
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. te Heerlen (100%)	-	1.025
	<u>46.217.793</u>	<u>48.326.785</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	48.325.760	48.118.817
Aandeel in het resultaat	-2.107.967	206.943
Stand per 31 december	<u>46.217.793</u>	<u>48.325.760</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	-	-
Aandeel in het resultaat	-1.403.399	-615.154
	<u>-1.403.399</u>	<u>-615.154</u>
Voorziening	1.403.399	615.154
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</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**

	2020	2019
	€	€
<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1.025	4.097
Aandeel in het resultaat	-1.025	-3.072
Stand per 31 december	-	1.025

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.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen (100%)	-	-
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	304.450	-
	304.450	-

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**

---

	2020	2019
	€	€
<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	-	135.664
Bankmutaties	300.000	-136.260
	300.000	-596
Rente	4.450	596
Stand per 31 december	304.450	-

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%.

**VLOTTENDE ACTIVA**

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overlopende activa</b>		
Nog te ontvangen overige rente	42.535	-
<b>2. Liquide middelen</b>		
Banken	69.595	312.463

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

3. Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€

**Geplaatst kapitaal**

Geplaatst en volgestort zijn 180 gewone aandelen nominaal € 100,00

18.000	18.000
--------	--------

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000.

De aandelen zijn in bezit van Stichting Weller Wonen.

2020	2019
€	€

**Agio**

Stand per 1 januari

59.764.103	59.764.103
------------	------------

Stand per 31 december

59.764.103	59.764.103
------------	------------

**Overige reserves**

Stand per 1 januari

-27.580.268	-31.063.839
-------------	-------------

Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

-347.685	3.483.571
----------	-----------

Stand per 31 december

-27.927.953	-27.580.268
-------------	-------------

**Onverdeeld resultaat**

Stand per 1 januari

-347.685	3.483.571
----------	-----------

Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar

347.685	-3.483.571
---------	------------

Onverdeeld resultaat boekjaar

-3.416.442	-347.685
------------	----------

Stand per 31 december

-3.416.442	-347.685
------------	----------

31-12-2020	31-12-2019
€	€

4. Voorzieningen

Overige voorzieningen

18.161.925	16.758.526
------------	------------

**Overige voorzieningen**

Voorziening deelnemingen

18.161.925	16.758.526
------------	------------



**Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen**

	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	16.758.526	16.143.372
Mutatie deelneming Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	1.403.399	615.154
Stand per 31 december	18.161.925	16.758.526

31-12-2020	31-12-2019
€	€

**5. Langlopende schulden**

Schulden aan groepsmaatschappijen	31.642	21.200
-----------------------------------	--------	--------

**Schulden aan groepsmaatschappijen**

Stichting Weller Wonen	31.642	21.200
------------------------	--------	--------

2020	2019
€	€

*Stichting Weller Wonen*

Stand per 1 januari	21.200	38.159
Bankmutaties	-23.128	-38.159
Vennootschapsbelasting	31.642	21.200
	29.714	21.200
Rente	1.928	-
Langlopend deel per 31 december	31.642	21.200

**6. Kortlopende schulden**

31-12-2020	31-12-2019
€	€

**Schulden aan groepsmaatschappijen**

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	-	2.372
--	---	-------

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 %.

**Overlopende passiva**

Accountantskosten	3.098	3.000
-------------------	-------	-------

## 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 daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

#### *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 2020 blijkt of die een verandering of toelichting noodzakelijk maken in de jaarrekening.

### Vordering Mijnwater B.V.

In december 2014 is Weller Energie B.V. aan Mijnwater 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 Mijnwater B.V. zijn zekerheden gesteld als onderpand voor de inning van de jaarlijkse betaaltermijnen. Tot en met 2020 zijn er 5 termijnen van € 85.000 = € 425.000 ontvangen, de resterende vordering bedraagt ultimo 2020 € 975.000.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	€	€
<b>7. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Overige kosten	-2	-2
<b>Personeelsleden</b>		
Bij de vennootschap waren in 2020 geen werknemers werkzaam.		
<b>8. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Overige kosten	-1	-1
<b>NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
<b>9. Opbrengst overige activiteiten</b>		
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	-	1.820
Opbrengst Mijnwater	85.000	85.000
	85.000	86.820
<b>10. Overige organisatiekosten</b>		
Toegerekende organisatiekosten	2.468	2.810
Dit bedrag betreft geheel accountantskosten.		
<b>11. Financiële baten en lasten</b>		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	46.985	1.187
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.929	-402
	45.056	785
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	42.535	-
Rente vordering Weller Vastgoed Beheer B.V.	-	591
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	4.450	596
	46.985	1.187
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente schuld Stichting Weller Wonen	-1.928	-300
Overige rentelasten	-1	-102
	-1.929	-402

## 12. Belastingen

### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

	2020	2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	-31.642	-21.200

Het commerciële resultaat voor belastingen en het fiscale resultaat over 2020 bedraagt € 127.591.

De hierover verrekenende vennootschapsbelasting (25%) bedraagt € 31.898. De vennootschapsbelastingbete 2020 ad € 256 van de geliquideerde deelneming Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. (onderdeel van fiscale eenheid) is in mindering gebracht op de vennootschapsbelastinglast van Weller Wonen Holding B.V.

## 13. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat Weller Vastgoed Beheer B.V.	-2.107.967	206.943
Aandeel resultaat Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	-1.403.399	-615.154
Aandeel resultaat Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	-1.025	-3.072
	<u>-3.512.391</u>	<u>-411.283</u>

**6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING**

**Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar**

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2019 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 2020 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, 31 mei 2021

Drs. R.J.T. Kersjes

## **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.