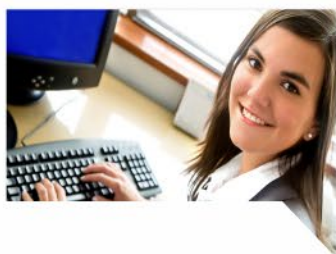




## Rapport inzake jaarstukken 2019

Weller Vastgoed Ontwikkeling  
Secundus BV

weller



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

Rapport inzake jaarstukken 2019

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **ALGEMEEN**

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

### **FINANCIEEL VERSLAG**

#### **JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2019	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2019	5
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	6
4	Toelichting op de balans per 31 december 2019	8
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019	12
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	13

#### **OVERIGE GEGEVENS**

1	Statutaire regeling winstbestemming	15
2	Controleverklaring accountant	15

## **ALGEMEEN**

**1 ALGEMEEN**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in Euro's. Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht.

De (kern)activiteiten van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V., statutair gevestigd te Heerlen en kantoorhoudende te Heerlen 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 180 aandelen. De aandelen zijn op 26 maart 2012 verkregen door Weller Wonen Holding B.V.

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 Secundus B.V. is opgericht op 26 maart 2012 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 54729750.

## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2019**

**Winst-en-verliesrekening over 2019**

**Toelichting op de balans per 31 december 2019**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019**  
(voor resultaatbestemming)

		<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
		€	€
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Financiële vaste activa</b> (1)			
Vorderingen op groepsmaatschappijen		3.396	6.507
<b>Vlottende activa</b>			
Liquide middelen	(2)	-	89
		<u>3.396</u>	<u>6.596</u>

---

		31 december 2019	31 december 2018
		€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	(3)		
Geplaatst kapitaal		18.000	18.000
Overige reserves		-13.903	-11.774
Onverdeeld resultaat		-3.072	-2.129
		<u>1.025</u>	<u>4.097</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	(4)		
Overige schulden en overlopende passiva		2.371	2.499
		<u>3.396</u>	<u>6.596</u>



2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	2019	2018
	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(5) -911	-7
Lasten onderhoudsactiviteiten	(6) -552	-5
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>-1.463</u>	<u>-12</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(7) -2.535	-2.551
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<u>-3.998</u>	<u>-2.563</u>
Financiële baten en lasten	(8) -98	-98
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<u>-4.096</u>	<u>-2.661</u>
Belastingen	(9) 1.024	532
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>-3.072</u></u>	<u><u>-2.129</u></u>

### 3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

#### ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. 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%-dochter 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 vorderingen op en 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 voorzieningen.

##### *Vorderingen*

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

##### **Liquide middelen**

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

##### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

#### 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.

##### **Financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva.

### **Belastingen**

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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 DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus 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 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen (100%)	2.372	-
Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen (100%)	-	6.000
Stichting Weller Wonen te Heerlen (100%)	1.024	507
	<u>3.396</u>	<u>6.507</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Weller Wonen Holding B.V.</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Saldo nog te splitsen	2.372	-
Stand per 31 december	<u>2.372</u>	<u>-</u>
<i>Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	6.000	-
Bankmutaties	-6.000	6.000
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>6.000</u>
<i>Stichting Weller Wonen</i>		
Stand per 1 januari	507	-
Bankmutaties	-507	507
Vennootschapsbelasting	1.024	-
Stand per 31 december	<u>1.024</u>	<u>507</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%.

**VLOTTENDE ACTIVA**

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>2. Liquide middelen</b>		
Banken	-	89
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

3. Eigen vermogen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€

**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 Weller Wonen Holding B.V.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€

**Overige reserves**

Stand per 1 januari

-11.774	-9.035
---------	--------

Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

-2.129	-2.739
--------	--------

Stand per 31 december

<u>-13.903</u>	<u>-11.774</u>
----------------	----------------

**Onverdeeld resultaat**

Stand per 1 januari

-2.129	-2.739
--------	--------

Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar

2.129	2.739
-------	-------

Onverdeeld resultaat boekjaar

-	-
<u>-3.072</u>	<u>-2.129</u>

Stand per 31 december

<u>-3.072</u>	<u>-2.129</u>
---------------	---------------

4. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€

**Overlopende passiva**

Accountantskosten

<u>2.371</u>	<u>2.499</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 daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

*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 Secundus 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 2019 blijkt of die een verandering of toelichting noodzakelijk maken in de jaarrekening.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2019	2018
	€	€
<b>5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Overige algemene kosten	911	7
.		
<b>Personeelsleden</b>		
Bij de vennootschap waren in 2019 geen werknemers werkzaam.		
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
.		
<b>6. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Overige algemene kosten	552	5
<b>7. Overige organisatiekosten</b>		
Diverse bedrijfslasten	2.535	2.551
<b>8. Financiële baten en lasten</b>		
Rentelasten en soortgelijke kosten	-98	-98
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Bankkosten	-98	-98
<b>9. Belastingen</b>		
<i>Belastingdruk winst-en-verliesrekening</i>		
	2019	2018
	€	€
Vennootschapsbelasting	1.024	532
Resultaat voor belastingen	€	-4.09€
Fiscale correcties:	€	-
Fiscaal resultaat	€	-4.09€
De hierover verrekenende vennootschapsbelasting bedraagt:	€	-1.024



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

**Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar**

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2018 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 2019 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, 25 mei 2020

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

## **OVERIGE GEGEVENS**

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Statutaire regeling winstbestemming**

In de statuten van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus 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.

**2 Controleverklaring accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouder van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.

### VERKLARING OVER DE IN HET RAPPORT INZAKE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2019

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. te Heerlen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit rapport inzake jaarstukken 2019 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. In de toelichting op pagina 11 in de jaarrekening heeft het management toegelicht dat de impact hiervan op Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. nog niet is in te schatten.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **VERKLARING OVER DE IN HET RAPPORT INZAKE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het rapport inzake jaarstukken 2019 andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Maastricht Airport, 25 mei 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC