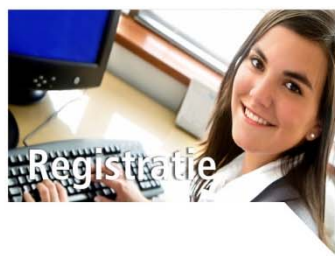


Jaarbericht
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus BV
2015

weller



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Algemeen.....	2
2. Jaarrekening	3
2.1 Balans per 31-12-2015 (voor winstbestemming).....	3
2.2 Winst en verliesrekening over 2015.....	4
2.3 Kasstroomoverzicht over 2015.....	5
2.4 Toelichting op de waarderingsgrondslagen	6
2.5 Toelichting op de balans.....	8
2.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	111
2.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening.....	12
3. Overige gegevens	13
3.1 Gebeurtenissen na balansdatum	13
3.2 Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst	13
3.3 Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar.....	13
3.4 Controleverklaring accountant.....	13

1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven. 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 Brunssum en kantoor houdende 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 BV en heeft geen jaarverslag 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.

2. Jaarrekening (x € 1.000)

2.1 Balans per 31-12-2015 (voor winstbestemming)

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014	PASSIVA	31-12-2015	31-12-2014
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1	0	Geplaatst kapitaal	18	18
			Algemene reserve	--/ 6	-/- 4
VLOTTENDE ACTIVA			Onverdeeld resultaat	-/- 1	-/- 2
Liquide middelen	12	15	EIGEN VERMOGEN	11	12
			LANGLOPENDE SCHULDEN		
			Schulden aan groepsmaatschappijen	-	1
			KORTLOPENDE SCHULDEN		
			Kortlopende schulden en overlopende passiva	2	2
TOTAAL	13	15	TOTAAL	13	15

2.2 Winst en verliesrekening over 2015

	2015	2014
BEDRIJFSKOSTEN		
Overige bedrijfskosten	2	2
SOM VAN DE BEDRIJFSLASTEN	2	2
BEDRIJFSRESULTAAT	-/- 2	-/- 2
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	0	-/- 1
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	0	-/- 1
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-/- 2	-/- 3
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1	1
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-/- 1	-/- 2

2.3 Kasstroomoverzicht over 2015

	2015	2014
KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Resultaat na belastingen	-/- 1	-/- 2
Aanpassingen voor:		
Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	0	0
Mutatie kortlopende schulden	0	0
	-/- 1	-/- 2
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Mutaties rekening courant schulden	-/- 2	-/- 1
NETTO KASSTROOM	-/- 3	-/- 2
Liquide middelen eind vorig boekjaar	15	17
Liquide middelen eind lopend boekjaar	12	15
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-/- 3	-/- 2

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

2.4 Toelichting op de waarderingsgrondslagen

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 15 januari 2016 opgemaakt. Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in duizenden 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

Vorderingen op en schulden aan groepsmaatschappijen

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.

Liquide middelen

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

Langlopende schulden

De langlopende leningen (verwachte looptijd tenminste één jaar) worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (verwachte looptijd van maximaal één jaar) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor resultaatbepaling

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.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid

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 commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van de geldende fiscale belastingtarieven.

2.5 Toelichting op de balans

Financiële vaste activa

	31-12-2015	31-12-2014
Rekening courant vordering op Stichting Weller Wonen	1	0
TOTAAL	1	0

Op 24 juni 2015 zijn de onderlinge afspraken over de rekening courant kredieten geformaliseerd door het opstellen van een rekening courant overeenkomst. Hierin zijn onderwerpen opgenomen over onderhandse maximale bedragen, zekerheden, rentevergoeding en looptijd.

Liquide middelen

	31-12-2015	31-12-2014
BNG	12	15
TOTAAL	12	15

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

Eigen vermogen

	31-12-2015	31-12-2014
Geplaatst en volgestort kapitaal	18	18

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100. Hiervan zijn 180 aandelen geplaatst en volgestort tegen nominale waarde. De aandelen zijn in bezit van Weller Wonen Holding B.V.

Algemene reserve

	2015	2014
Saldo per 1 januari	-/- 4	-/- 2
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	-/- 2	-/- 2
Saldo per 31 december	-/-6	-/- 4

Onverdeeld resultaat

	2015	2014
Saldo per 1 januari	-/- 2	-/- 2
Af: overboeking naar algemene reserve	2	2
Bij: resultaat na belastingen	-/- 1	-/- 2
Saldo per 31 december	-/- 1	-/- 2

Langlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen	31-12-2015	31-12-2014
Rekening courant Stichting Weller Wonen	0	1

Op 24 juni 2015 zijn de onderlinge afspraken over de rekening courant kredieten geformaliseerd door het opstellen van een rekening courant overeenkomst. Hierin zijn onderwerpen opgenomen over onderhandse maximale bedragen, zekerheden, rentevergoeding en looptijd.

Kortlopende schulden

	31-12-2015	31-12-2014
Overlopende passiva	2	2

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

2.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Bedrijfskosten

	2015	2014
Overige bedrijfskosten		
Accountantskosten	2	2

Gedurende de verslagperiode waren geen werknemers in dienst van de vennootschap.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2015	2014
Vennootschapsbelasting	1	1

2.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening

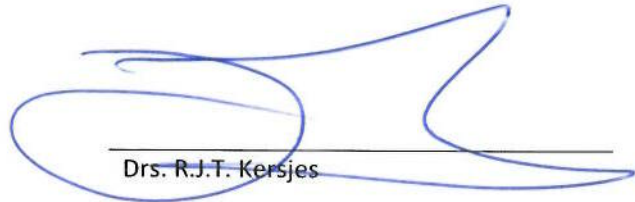
Bezoldiging Bestuur

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

Ondertekening door het Bestuur



Ing. J.M.W. Gorgels MSM



Drs. R.J.T. Kersjes

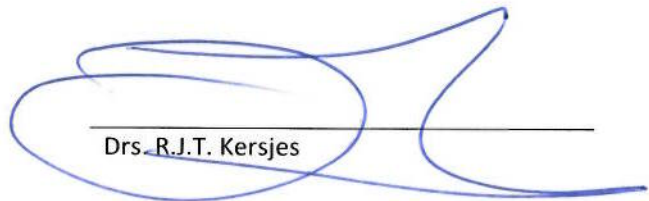
Heerlen, 15 juni 2016

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering van aandeelhouders



Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Heerlen, 15 juni 2016



Drs. R.J.T. Kersjes

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen



G.J.A.M. Kerckhoffs RA (voorzitter)

Heerlen, 15 juni 2016

3. Overige gegevens

3.1 Gebeurtenissen na balansdatum

In de periode tussen balansdatum en vaststellen van deze jaarrekening hebben geen materiële gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op voorliggende jaarrekening.

3.2 Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst

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.

3.3 Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2014 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 2015 conform de statutaire bepalingen ten laste van het onverdeelde resultaat te brengen.

3.4 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. te Brunssum

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarbericht 2015 opgenomen jaarrekening 2015 van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. te Brunssum gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015, de winst-en-verliesrekening over 2015 en de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2015 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392, lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 15 juni 2016

Deloitte Accountants B.V.

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