

WELLER WONEN HOLDING B.V.
TE HEERLEN

Rapport inzake jaarstukken 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

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

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	6
3	Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2023	7
4	Toelichting op de balans per 31 december 2023	10
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	15
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 2023 tot en met 31 december 2023. 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 2023

Winst-en-verliesrekening over 2023

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2023

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023

Overige informatie

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Financiële vaste activa (1)			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		34.370.866	51.222.994
Vorderingen op groepsmaatschappijen		441.514	340.410
		<u>34.812.380</u>	<u>51.563.404</u>
Vlottende activa			
Liquide middelen (2)			
		6.251	206.871
		<u><u>34.818.631</u></u>	<u><u>51.770.275</u></u>

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(3)		
Geplaatst kapitaal		18.000	18.000
Agio		59.764.103	59.764.103
Overige reserves		(30.660.890)	(24.979.672)
Onverdeeld resultaat		(13.613.408)	(1.465.782)
		<u>15.507.805</u>	<u>33.336.649</u>
Voorzieningen	(4)	19.310.826	18.433.625
Kortlopende schulden			
Overlopende passiva		0	1
		<u><u>34.818.631</u></u>	<u><u>51.770.275</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Opbrengst overige activiteiten	(5) 525.000	85.000
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>525.000</u>	<u>85.000</u>
Financiële baten en lasten	(7) 55.484	45.011
Resultaat voor belastingen	<u>580.484</u>	<u>130.011</u>
Belastingen	(8) 0	(33.000)
Resultaat deelnemingen	(9) (11.262.329)	(1.562.793)
Resultaat na belastingen	<u>(10.681.845)</u>	<u>(1.465.782)</u>

3 GRONDSLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2023

ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. 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..

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.

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 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen (100%)	34.370.866	51.222.994
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	0	0
	<u>34.370.866</u>	<u>51.222.994</u>

	2023	2022
	€	€
<i>Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	51.222.994	52.556.560
Aandeel in het resultaat	(10.385.128)	(1.333.566)
Dividend	(6.467.000)	0
Stand per 31 december	<u>34.370.866</u>	<u>51.222.994</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	(877.201)	(229.227)
	<u>(877.201)</u>	<u>(229.227)</u>
Voorziening	877.201	229.227
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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen (100%)	441.514	0
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	0	373.410
Stichting Weller Wonen te Heerlen (-%)	0	(33.000)
	<u>441.514</u>	<u>340.410</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%.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<i>Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	0	0
Bankmutaties	440.000	0
	<u>440.000</u>	<u>0</u>
Rente	1.514	0
Stand per 31 december	<u>441.514</u>	<u>0</u>

Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen

	2023	2022
	€	€
<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	373.410	367.890
Bank mutaties	(380.979)	0
	(7.569)	367.890
Rente	7.569	5.520
Stand per 31 december	0	373.410

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	(33.000)	1.627
Saldo nog te splitsen	0	(1.635)
Bankmutaties	33.861	0
Mutatie 4	0	(33.000)
Rente	(861)	8
Stand per 31 december	0	(33.000)

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
2. Liquide middelen		
Banken	6.251	206.871

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

3. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 180 gewone aandelen nominaal € 100,00	18.000	18.000
	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000. De aandelen zijn in bezit van Stichting Weller Wonen.		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	59.764.103	59.764.103
Stand per 31 december	<u>59.764.103</u>	<u>59.764.103</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	(24.979.672)	(31.344.672)
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	1.465.782	6.365.000
Betaalbaar gesteld dividend	(7.147.000)	0
Stand per 31 december	<u>(30.660.890)</u>	<u>(24.979.672)</u>
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	(1.465.781)	6.364.724
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	(1.465.782)	(6.364.724)
	<u>(2.931.563)</u>	<u>0</u>
Onverdeeld resultaat boekjaar	(10.681.845)	(1.465.782)
Stand per 31 december	<u>(13.613.408)</u>	<u>(1.465.782)</u>
	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
4. Voorzieningen		
leeg	<u>19.310.826</u>	<u>18.433.625</u>

Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen

	2023	2022
	€	€
<i>Voorziening deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	18.433.625	18.204.398
Mutatie deelneming Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	877.201	229.227
Stand per 31 december	<u>19.310.826</u>	<u>18.433.625</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 periode tussen balansdatum en vaststellen van deze jaarrekening hebben geen materiele gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op voorliggende 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 2023 zijn er 8 termijnen van € 85.000 = € 680.000 ontvangen. Tevens heeft een verrekening plaatsgevonden van vaststellingsopvereenkomst ad. 440.000, de resterende vordering bedraagt ultimo 2023 € 280.378.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2023 geen werknemers werkzaam.

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2023	2022
	€	€
5. Opbrengst overige activiteiten		
Opbrengst Mijnwater	525.000	85.000
6. Kosten overige activiteiten		
7. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	54.959	45.116
Rentelasten en soortgelijke kosten	525	(105)
	<u>55.484</u>	<u>45.011</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten liquide middelen	0	581
Overige rentebaten	35.615	39.015
Rente vordering Weller Vastgoed Beheer B.V.	9.602	0
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	9.742	5.520
	<u>54.959</u>	<u>45.116</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Kredietfaciliteit ING en overige bankkosten	1.386	(97)
Rente schuld Stichting Weller Wonen	(861)	(8)
	<u>525</u>	<u>(105)</u>
8. Belastingen		
<i>Belastingdruk winst-en-verliesrekening</i>		
	2023	2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	0	(33.000)

Het commerciële resultaat voor belastingen en het fiscale resultaat over 2023 bedraagt € xx.

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

9. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat Weller Vastgoed Beheer B.V.	(10.385.128)	(1.333.566)
Aandeel resultaat Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	(877.201)	(229.227)
	<u>(11.262.329)</u>	<u>(1.562.793)</u>

6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2022 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 2023 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, 17 juni 2024

Weller Wonen Holding B.V.
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.