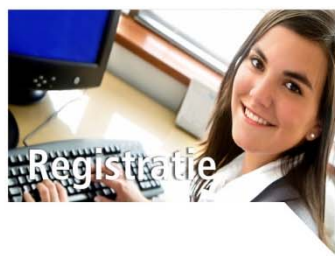


Jaarbericht
Weller Vastgoed Beheer BV
2014

weller



Inhoudsopgave

1.	Algemeen	2
2.	Jaarrekening	3
2.1	Balans per 31-12-2014 (voor winstbestemming)	3
2.2	Winst en verliesrekening over 2014	4
2.3	Kasstroomoverzicht over 2014	5
2.4	Toelichting op de waarderingsgrondslagen	6
2.5	Toelichting op de balans	8
	Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen	14
2.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	15
2.10	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	17
3.	Overige gegevens	19
3.1	Gebeurtenissen na balansdatum	19
3.2	Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst	19
3.3	Resultaatbestemming	19
3.4	Controleverklaring accountant	19

1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2014 tot en met 31 december 2014. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven. Weller Vastgoed Beheer B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht.

De (kern)activiteiten van Weller Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd te Brunssum en kantoor houdende te Heerlen zijn het ontwikkelen, exploiteren van en het handelen en beleggen in commercieel vastgoed.

Enig aandeelhouder is Weller Wonen Holding B.V. met 180 aandelen. De aandelen zijn op 29 mei 2008 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 Beheer B.V. is opgericht op 29 mei 2008 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid Limburg onder nummer 14102934.

2. Jaarrekening

2.1 Balans per 31-12-2014 (voor winstbestemming)

ACTIVA	31-12-2014	31-12-2013	PASSIVA	31-12-2014	31-12-2013
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Materiële vaste activa	34.465	39.099	Geplaatst kapitaal	18	18
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	12.279	0	Agioreserve	34.010	4.445
Financiële vaste activa	46	0	Algemene reserve	52	358
TOTAAL VASTE ACTIVA	46.790	39.099	Onverdeeld resultaat	-/- 4.906	-/- 306
			TOTAAL EIGEN VERMOGEN	29.174	4.515
VLOTTENDE ACTIVA			LANGLOPENDE SCHULDEN		
Vorderingen en overlopende activa	114	173	Schulden aan kredietinstellingen	16.742	7.619
Liquide middelen	239	511	Schulden aan groepsmaatschappijen	705	27.267
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	353	684	TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	17.447	34.886
			KORTLOPENDE SCHULDEN		
			Kortlopende schulden en overlopende passiva	522	382
			TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	522	382
TOTAAL	47.143	39.783	TOTAAL	47.143	39.783

2.2 Winst en verliesrekening over 2014

	2014	2013
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	2.773	2.573
Overige opbrengsten	0	9
SOM VAN DE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2.773	2.582
BEDRIJFSKOSTEN		
Doorberekende personeelslasten	130	85
Afschrijvingen op materiële vaste activa	17	6
Directe bedrijfslasten	583	520
Directe bedrijfskosten	167	215
SOM VAN DE BEDRIJFSKOSTEN	897	826
BEDRIJFSRESULTAAT	1.876	1.756
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/ 4.989	-/ 463
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	25
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-/ 1.765	-/ 1.703
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-/ 1.765	-/ 1.678
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-/ 4.878	-/ 385
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-/ 28	79
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-/ 4.906	-/ 306

2.3 Kasstroomoverzicht over 2014

	2014	2013
KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Resultaat na belastingen	-/ 4.906	-/ 306
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen materiële vaste activa	17	6
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.989	463
Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	59	-/ 19
Mutatie kortlopende schulden	140	108
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	5.205	559
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investerings in materiële vaste activa	-/ 12.651	-/ 1.076
Mutatie financiële vaste activa		
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-/ 12.651	-/ 1.076
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Mutatie agioreserve	29.565	0
Mutatie langlopende schulden	9.123	-/ 153
Mutatie rekening courant schulden	-/ 26.562	1.284
Mutatie rekening courant vorderingen	-/ 46	79
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	12.080	1.210
NETTO KASSTROOM	-/ 272	387
Liquide middelen eind vorig boekjaar	511	124
Liquide middelen eind lopend boekjaar	239	511
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	-/ 272	387

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 2014 tot en met 31 december 2014. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 10 april 2015 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% 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

Materiële vaste activa

Onder de materiële vaste activa zijn vastgoedbeleggingen opgenomen. De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2014 getaxeerd. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering tegen reële waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven.

Onder de materiële vaste activa is voorts inventaris opgenomen. Deze wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving, gebaseerd op de verwachte economische levensduur (5 of 10 jaar).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het vastgoed in ontwikkeling betreft vastgoed in aanbouw en is gewaardeerd tegen de bestede kosten inzake de tot en met de balansdatum aangevane investeringsverplichtingen, inclusief de rente tijdens de bouwperiode alsmede de direct toerekenbare interne kosten.

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.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen 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 mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in

minderings 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.

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. De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is eveneens opgenomen onder de langlopende schulden.

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 na het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid

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

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	40.174	39.118
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	-/ 1.126	-/ 663
	39.048	38.455
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	222	2.586
Desinvesterings	0	-/ 1.530
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/ 4.989	-/ 463
	-/ 4.767	592
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	40.396	40.174
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	-/ 6.115	-/ 1.126
	34.280	39.047

In 2014 hebben geen aankopen en geen verkopen plaatsgevonden. De gedane investeringen die hebben plaatsgevonden, betroffen aanpassingen en/of verbetering van bestaand vastgoed.

De waarde onder vastgoedbeleggingen per ultimo 2014 is de taxatiewaarde per 31 december 2014. De vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd door een beëdigd onafhankelijk taxateur. De waarde van de vastgoedbeleggingen is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekening houdend met stand, ligging, bouwaard, bouwwijze, materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheden en de huurprijs. De afwaardering in 2014 is het gevolg van de algehele trend op de (commerciële) vastgoedmarkt in Nederland.

Inventaris

	2014	2013
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	69	49
Cumulatieve afschrijving	-/ 17	-/ 11
	52	38
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	150	20
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/ 17	-/ 6
	133	14
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	219	69
Cumulatieve afschrijving	-/ 34	-/ 17
	185	52

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	31-12-2014	31-12-2013
Maankwartier	12.279	0

Dit betreft de door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. in rekening gebrachte termijnen voor het vastgoed dat Weller Vastgoed Beheer B.V. gaat exploiteren in het Maankwartier. Gedurende de looptijd van de bouw wordt bouwrente toegerekend conform de begroting.

Financiële vaste activa

Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2014	31-12-2013
Rekening courant Weller Wonen Holding B.V	1	0
Rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	45	0
	46	0

Zoals aangekondigd in de jaarrekening 2013 is het Eigen Middelen beleid van het WSW in de jaarrekening 2014 verwerkt. Deze verwerking is gebaseerd op notarieel geformaliseerde transacties en betreft vier entiteiten. Dit zijn de Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

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 5%.

Vorderingen en overlopende activa

	31-12-2014	31-12-2013
Te vorderen BTW	0	31
Huurdebiteuren en overige vorderingen	243	206
Af: voorziening dubieuze debiteuren/vorderingen	-/ 132	-/ 75
Overlopende vorderingen	3	11
TOTAAL	114	173

Ten behoeve van de vorderingen is een voorziening gevormd voor mogelijk oninbaarheid. Deze kent het volgende verloop:

	2014	2013
Saldo per 1 januari	75	135
Dotatie ten laste van de exploitatie	82	70
Ottrekking aan de voorziening	-/ 25	-/ 130
Saldo per 31 december	132	75

Liquide middelen

	31-12-2014	31-12-2013
Liquide middelen	239	511

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

Eigen vermogen

	31-12-2014	31-12-2013
Geplaatst kapitaal		
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.

Agio

	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	4.445	4.445
Agio storting door Weller Wonen Holding B.V.	29.565	0
Saldo per 31 december	34.010	4.445

De agio storting door Weller Wonen Holding B.V. heeft plaatsgevonden door het omzetten van de rekening courant verhouding met Weller Vastgoed Beheer B.V., alsmede door het overdragen en omzetten van de rekening courant verhouding tussen Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Algemene reserve

	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	358	1.059
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	-/- 306	-/- 701
Saldo per 31 december	52	358

Onverdeeld resultaat

	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	-/- 306	-/- 701
Af: overboeking naar algemene reserve	306	701
Bij: resultaat na belastingen	-/- 4.906	-/- 306
Saldo per 31 december	-/- 4.906	-/- 306

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2014	2013
<i>Saldo per 1 januari</i>	7.619	7.772
Nieuwe lening	9.275	0
Af: aflossingen	-/ 152	-/ 153
Saldo per 31 december	16.742	7.619
Waarvan restant looptijd langer dan 5 jaar:	10.171	610

Van bovenstaande schulden vervalt € 1 miljoen in 2015 aan reguliere aflossingen. De looptijd van de leningen varieert van 7 tot 25 jaar. De rentepercentages variëren van EURIBOR + 0,75% tot 3,55%.

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31 december 2014 een derivaat (renteswap) in bezit. De nominale waarde bedraagt € 4,27 miljoen. Het derivaat is afgesloten om het renterisico van een tweetal leningen af te dekken. De vennootschap betaalt een vaste rente en ontvangt een variabele rente.

De kritische kenmerken van de renteswap en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van de betreffende leningen en die van de renteswap in hoge mate tegengesteld correleren. De renteswap wordt in beginsel tot einde looptijd van de leningen aangehouden. Op basis hiervan wordt voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling kostprijs hedge-accounting toegepast. De renteswap worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de boekwaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt.

De marktwaarde van het derivaat bedraagt € 626k negatief ultimo 2014. Er is geen sprake van margin calls dan wel break clauses; hierdoor ontstaan geen liquiditeitsverplichtingen.

De renteswap loopt ultimo 2019 af.

Voor 2 leningen staat Stichting Weller Wonen garant middels een terugkoopverklaring; hoogte van deze leningen is € 4,27 miljoen ultimo 2014.

Eind 2014 heeft Weller Vastgoed Beheer B.V. een nieuwe lening aangetrokken ter grootte van € 9,275 miljoen, met een looptijd van 10 jaar.

Als zekerheid voor de geldverstrekkers is voor deze leningen onderpand verstrekt door Weller Vastgoed Beheer B.V. op materieel vaste activa die zich in de vennootschap bevinden.

Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2014	31-12-2013
Rekening courant Stichting Weller Wonen	705	25.797
Rekening courant Weller Wonen Holding B.V.	0	303
Rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	0	1.167
Saldo per 31 december	705	27.267

Zoals aangekondigd in de jaarrekening 2013 is het Eigen Middelen beleid van het WSW in de jaarrekening 2014 verwerkt. Deze verwerking is gebaseerd op notarieel geformaliseerde transacties en betreft vier entiteiten. Dit zijn de Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Per entiteit is het verloop van de schulden als volgt:

Rekening courant Stichting Weller Wonen	2014
<i>Saldo per 1 januari</i>	25.797
Af: aflossingen gedurende boekjaar	-/ 7.807
Af: overdracht rekening courant aan Weller Wonen Holding B.V. door Stichting Weller Wonen	-/ 17.285
Saldo per 31 december	705

Rekening courant Weller Wonen Holding B.V.	2014
<i>Saldo per 1 januari</i>	303
Af: aflossing rekening courant	-/ 303
Bij: overdracht rekening courant van Weller Vastgoed Ontwikkeling	12.280
Bij: overdracht rekening courant van Stichting Weller Wonen	17.285
Af: omzetting van rekening courant naar agio	-/ 29.565
Saldo per 31 december	0

Rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	2014
<i>Saldo per 1 januari</i>	1.167
Bij: stortingen gedurende boekjaar	11.113
Af: overdracht rekening courant aan Weller Wonen Holding	-/ 12.280
Saldo per 31 december	0

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 5%.

Kortlopende schulden

	31-12-2014	31-12-2013
Crediteuren	77	123
Waarborgsommen	20	12
Vooruit ontvangen huur	113	86
Te verrekenen met huurders	174	123
Te betalen BTW	94	0
Overlopende schulden	44	38
Saldo per 31 december	522	382

De post omzetbelasting betreft de nog te betalen omzetbelasting over het vierde kwartaal van 2014.

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 Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus 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

Huren

	2014	2013
Huuropbrengsten	2.773	2.573
Overige opbrengsten	0	9
	2.773	2.582

Bedrijfskosten

	2014	2013
Doorberekende personeelslasten	130	85

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2014	2013
Inventaris	17	6

Directe bedrijfslasten

	2014	2013
Onderhoudslasten	353	316
Belasting en verzekering	125	108
Overige directe bedrijfslasten	105	96
TOTAAL	583	520

Overige bedrijfskosten

	2014	2013
Overige bedrijfskosten		
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	1	0
Accountantskosten	4	4
Advieskosten	71	36
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	82	70
Kwijtschelding rekening courant Weller Energie B.V.	0	85
Algemene kosten	9	20
TOTAAL	167	215

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

Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2014	2013
Rente liquide middelen	0	18
Rente rekening courant Weller Energie B.V.	0	3
Rente rek. courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	0	4
TOTAAL	0	25

Overige rentelasten en soortgelijke kosten

	2014	2013
Rente kredietinstellingen	358	358
Rente rekening courant Stichting Weller Wonen	1.269	1.278
Rente rek. courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	72	0
Rente rekening courant Weller Wonen Holding B.V.	14	66
Rente liquide middelen	1	1
Overige financiële lasten	51	0
TOTAAL	1.765	1.703

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2014	2013
Vennootschapsbelasting	-/ 28	79

2.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening

Verwerking Eigen Middelen beleid WSW

Zoals toegelicht bij de vorderingen op en schulden aan groepsmaatschappijen is het toegekende Eigen Middelen beleid van het WSW in de jaarrekening 2014 verwerkt. De totale vastgestelde Eigen Middelen voor de jaren 2011, 2012 en 2013 voor de Weller groep bedragen € 32,6 miljoen. De notarieel geformaliseerde transacties die samenhangen met deze verwerking raken vier entiteiten. Dit zijn de Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.


De intentie van deze verwerking is het omzetten van het Eigen Middelen beleid in Eigen Vermogen (door middel van agiostortingen). De kapitalisatie van de agiostortingen wordt niet afgewikkeld met liquiditeiten, maar gebeurt door de inbreng van de bestaande rekening courant verhoudingen.

De financiering van de dochtermaatschappijen door de Stichting Weller Wonen verloopt zoveel mogelijk via Weller Wonen Holding B.V. Afhankelijk van de financieringsvraag en duur wordt gekozen voor financiering middels rekening courant of een agiostorting.

Bezoldiging Bestuur

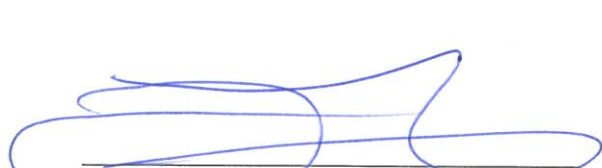
De bezoldiging van het Bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 Burgerlijk Wetboek bedraagt nihil.

Ondertekening door het Bestuur




Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Heerlen, 24 juni 2015




Drs. R.J.T. Kersjes

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering van aandeelhouders



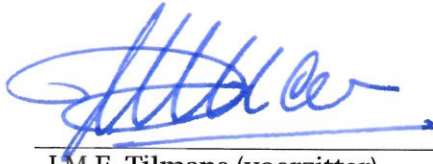
Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Heerlen, 24 juni 2015



Drs. R.J.T. Kersjes

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen



J.M.E. Tilmans (voorzitter)

Heerlen, 24 juni 2015

H. Houben (vicevoorzitter)



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 Beheer 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 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 2013 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 over boekjaar 2014 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 Beheer B.V. te Brunssum

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarbericht 2014 opgenomen jaarrekening 2014 van Weller Vastgoed Beheer B.V. te Brunssum gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014, de winst-en-verliesrekening over 2014, het kasstroomoverzicht over 2014 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 Beheer B.V. per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 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 2014 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, 29 juni 2015

Deloitte Accountants B.V.

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