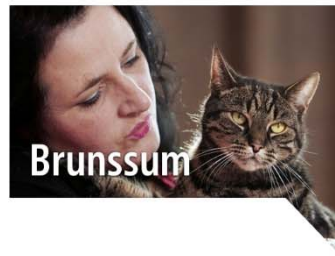




Heerlerbaan



Heerlerheide



Brunssum



Heerlen-Centrum

Jaarbericht

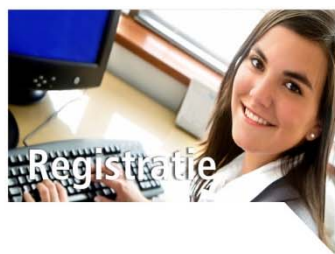
Weller Vastgoed Beheer BV

2015

weller



ICT-Financiën



Registratie



Vastgoed



Bestuur en
Ondersteuning

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.....	14
2.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening.....	16
3. Overige gegevens	17
3.1 Gebeurtenissen na balansdatum	17
3.2 Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst	17
3.3 Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar.....	17
3.4 Controleverklaring accountant.....	17

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 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 (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
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Materiële vaste activa	37.334	34.465	Geplaatst kapitaal	18	18
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	14.452	12.279	Agioreserve	58.055	34.010
Financiële vaste activa	9.640	46	Algemene reserve	-/- 4.854	52
			Onverdeeld resultaat	1.066	-/- 4.906
TOTAAL VASTE ACTIVA	61.426	46.790	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	54.285	29.174
VLOTTENDE ACTIVA			LANGLOPENDE SCHULDEN		
Vorderingen en overlopende activa	20	114	Schulden aan kredietinstellingen	15.802	16.742
Liquide middelen	9.882	239	Schulden aan groepsmaatschappijen	828	705
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	9.902	353	TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	16.630	17.447
			KORTLOPENDE SCHULDEN		
			Kortlopende schulden en overlopende passiva	413	522
			TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	413	522
TOTAAL	71.328	47.143	TOTAAL	71.328	47.143

2.2 Winst en verliesrekening over 2015

	2015	2014
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	2.755	2.773
Overige opbrengsten	7	0
SOM VAN DE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	2.762	2.773
BEDRIJFSKOSTEN		
Doorberekende personeelslasten	158	130
Afschrijvingen op materiële vaste activa	17	17
Directe bedrijfslasten	472	583
Overige bedrijfskosten	125	167
SOM VAN DE BEDRIJFSKOSTEN	772	897
BEDRIJFSRESULTAAT	1.990	1.876
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/- 417	-/- 4.989
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	712	0
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 725	-/- 1.765
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	-/- 13	-/- 1.765
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	1.560	-/- 4.878
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	494	-/- 28
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	1.066	-/- 4.906

2.3 Kasstroomoverzicht over 2015

	2015	2014
KASTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Resultaat na belastingen	1.066	-/- 4.906
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen materiële vaste activa	17	17
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	417	4.989
Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	94	59
Mutatie kortlopende schulden	-/- 109	140
KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	1.485	299
KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Investerings in materiële vaste activa	-/- 5.476	-/- 12.651
Mutatie financiële vaste activa		
KASTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-/- 5.476	-/- 12.651
KASTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Mutatie agioreserve	24.045	29.565
Mutatie langlopende schulden	-/- 940	9.123
Mutatie rekening courant schulden	123	-/- 26.562
Mutatie rekening courant vorderingen	-/- 9.594	-/- 46
KASTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	13.634	12.080
NETTO KASTROOM	9.643	-/- 272
Liquide middelen eind vorig boekjaar	239	511
Liquide middelen eind lopend boekjaar	9.882	239
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	9.643	-/- 272

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 maart 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% 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 2015 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 aangepane 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 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.

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 voor 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

	2015	2014
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	40.396	40.174
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	-/- 6.116	-/- 1.126
	34.280	39.048
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investeringen	3.303	222
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/- 417	-/- 4.989
	2.886	-/- 4.767
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	43.699	40.396
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	-/- 6.533	-/- 6.116
TOTAAL	37.166	34.280

In 2015 is het appartementencomplex aan de Gasthuisstraat aangekocht voor € 2.786.000 en de Honigmannstraat 102 (gedeelte ANWB kantoor) voor € 445.000.

De overige investeringen die hebben plaatsgevonden, betroffen aanpassingen aan het bestaand vastgoed.

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt per 31.12.2015 € 34.301.000 (31.12.2014 € 32.573.000). De actuele waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige externe taxateur. De portefeuille wordt ieder jaar in zijn geheel gewaardeerd. De gehanteerde rekenmethode is NAR methode (netto aanvangsrendement) over een jaar, gecorrigeerd met de verwervingskosten. Bij de bepaling van de actuele waarde is rekening gehouden met de werkelijke huuropbrengst, de exploitatiekosten, het rendement en de transactiekosten. Verder zijn bevindingen ter plaatse betrokken bij de bepaling van de waarde en is rekening gehouden met stand en ligging, bouwaard, bouwwijze, materiaalgebruik, huidige staat van onderhoud en de gebruiksmogelijkheden.

Inventaris

	2015	2014
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	219	69
Cumulatieve afschrijving	-/- 34	-/- 17
	185	52
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investeringen	0	150
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/- 17	-/- 17
	-/- 17	133
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	219	219
Cumulatieve afschrijving	51	-/- 34
TOTAAL	168	185

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	31-12-2015	31-12-2014
Maankwartier	14.452	12.279

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.

Het verloop in 2015 is als volgt:

Beginsaldo	12.279
Rentetoerekening 2015	613
Termijnen 2015	1.560
Eindsaldo	<u>14.452</u>

Financiële vaste activa

Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2015	31-12-2014
Rekening courant Weller Wonen Holding B.V	1	1
Rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	9.639	45
TOTAAL	9.640	46

In de eerste helft van 2015 is de rekening courant schuld bij Weller Wonen Holding B.V omgezet in een agiostorting van € 24.045.000. Deze wordt nader toegelicht onder 'Agio' op pagina 10.

Voor de rekening courant vorderingen zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Voor de (interne) financiering is gerekend met een rente van 5% vanaf 1 januari tot en met 30 juni 2015. Per 1 juli is de rente gewijzigd naar 1,486% en vanaf 1 oktober naar 1,46%.

Vorderingen en overlopende activa

	31-12-2015	31-12-2014
Huurdebiteuren en overige vorderingen	46	243
Af: voorziening dubieuze debiteuren/vorderingen	-/- 29	-/- 132
Overlopende vorderingen	3	3
TOTAAL	20	114

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

	2015	2014
Saldo per 1 januari	132	75
Dotatie ten laste van de exploitatie	68	82
Ottrekking aan de voorziening	-/- 171	-/- 25
Saldo per 31 december	29	132

Liquide middelen

	31-12-2015	31-12-2014
Liquide middelen	9.882	239

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.

Agio

	2015	2014
Saldo per 1 januari	34.010	4.445
Agio storting door Weller Wonen Holding B.V.	24.045	29.565
Saldo per 31 december	58.055	34.010

In navolging van 2014 is het Eigen Middelen beleid van het WSW verder geëffectueerd. De gedurende de periode 2014 en 2015 gegenereerde eigen middelen zijn door omzetting van rekening courant krediet in agio geconverteerd. Op deze wijze is door Weller Wonen Holding B.V. een formele kapitaalstorting gedaan van € 24 miljoen in het eigen vermogen van Weller Vastgoed Beheer B.V. Deze storting heeft plaatsgevonden via de vorderingen in de rekening courant.

Algemene reserve

	2015	2014
Saldo per 1 januari	52	358
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	-/- 4.906	-/- 306
Saldo per 31 december	-/- 4.854	52

Onverdeeld resultaat

	2015	2014
Saldo per 1 januari	-/- 4.906	-/- 306
Af: overboeking naar algemene reserve	4.906	306
Bij: resultaat na belastingen	1.066	-/- 4.906
Saldo per 31 december	1.066	-/- 4.906

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	2015	2014
Saldo per 1 januari	16.742	7.619
Nieuwe lening	0	9.275
Af: aflossingen	-/- 940	-/- 152
Saldo per 31 december	15.802	16.742
Waarvan restant looptijd langer dan 5 jaar:	12.302	10.171

Van bovenstaande schulden vervalt € 0,5 miljoen in 2016 aan reguliere aflossingen. De looptijd van de leningen varieert van 7 tot 24 jaar. De rentepercentages variëren van EURIBOR + 0,65% tot 3.55%.

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31 december 2015 een derivaat (renteswap) in bezit. De nominale waarde bedraagt € 4,23 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 € 515k negatief ultimo 2015. 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 € 4,23 miljoen ultimo 2015.

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

Schulden aan groepsmaatschappijen	31-12-2015	31-12-2014
Rekening courant Stichting Weller Wonen	828	705

Voor de rekening courant vorderingen zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Voor de (interne) financiering is gerekend met een rente van 5% vanaf 1 januari tot en met 30 juni 2015. Per juli is de rente gewijzigd naar 1,486% en vanaf 1 oktober naar 1,46%.

De rekening courantverhouding met Weller Wonen Holding B.V. is op de begin- en eindbalans nul. Desondanks hebben er wel grote mutaties plaatsgevonden in de loop van 2015.

Het verloop is als volgt geweest:

Beginsaldo	0
Kapitaalstorting in 2015	24.045
Agiostorting in 2015	<u>-/- 24.045</u>
Eindsaldo	0

Deze mutaties zijn gebaseerd op het Eigen Middelen beleid van het WSW. De verkregen middelen in de Stichting Weller Wonen zijn op deze manier doorgezet naar de Weller Vastgoed B.V. ter financiering van deze B.V.

Kortlopende schulden

	31-12-2015	31-12-2014
Crediteuren	76	77
Waarborgsommen	36	20
Vooruit ontvangen huur	140	113
Te verrekenen met huurders	0	174
Te betalen BTW	99	94
Overlopende schulden	62	44
Saldo per 31 december	413	522

De post omzetbelasting betreft de nog te betalen omzetbelasting over het vierde kwartaal van 2015.

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

	2015	2014
Huuropbrengsten	2.755	2.773
Overige opbrengsten	7	0
TOTAAL	2.762	2.773

Bedrijfskosten

	2015	2014
Doorberekende personeelslasten	158	130

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2015	2014
Inventaris	17	17

Directe bedrijfslasten

	2015	2014
Onderhoudslasten	326	353
Belasting en verzekering	126	125
Overige directe bedrijfslasten	20	105
TOTAAL	472	583

Overige bedrijfskosten

	2015	2014
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	1	1
Accountantskosten	3	4
Advieskosten	52	71
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	68	82
Algemene kosten	1	9
TOTAAL	125	167

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2015	2014
Waardeverandering	-/- 417	-/- 4.989

Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2015	2014
Rente projecten	614	0
Rente rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	98	0
TOTAAL	712	0

Overige rentelasten en soortgelijke kosten

	2015	2014
Rente kredietinstellingen	595	358
Rente rekening courant Stichting Weller Wonen	23	1.269
Rente rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	0	72
Rente rekening courant Weller Wonen Holding B.V.	106	14
Rente liquide middelen	1	1
Overige financiële lasten	0	51
TOTAAL	725	1.765

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2015	2014
Vennootschapsbelasting	494	-/- 28

2.7 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening

Bezoldiging Bestuur

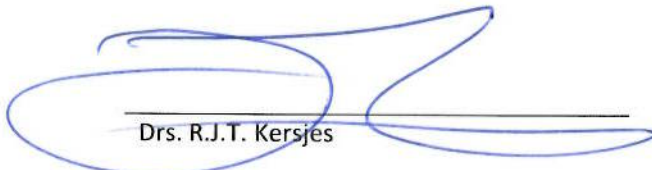
De bezoldiging van het Bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 Burgerlijk Wetboek bedraagt nihil.

Ondertekening door het Bestuur



Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Heerlen, 15 juni 2016



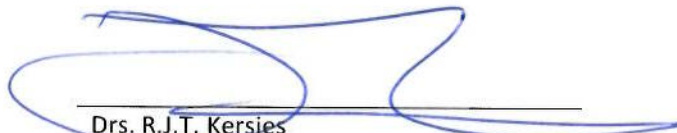
Drs. R.J.T. Kersjes

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 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 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 over boekjaar 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 Beheer B.V. te Brunssum

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in het jaarbericht 2015 opgenomen jaarrekening 2015 van Weller Vastgoed Beheer 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 Beheer 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