

**WELLER VASTGOED BEHEER B.V.  
TE HEERLEN**

Rapport inzake jaarstukken 2017

## **INHOUDSOPGAVE**

	<b>Pagina</b>
1      Algemeen	2

## **JAARREKENING**

1      Balans per 31 december 2017	4
2      Winst-en-verliesrekening over 2017	5
3      Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	6
4      Toelichting op de balans per 31 december 2017	9
5      Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017	18
6      Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	21

## **OVERIGE GEGEVENS**

1      Statutaire regeling winstbestemming	23
2      Controleverklaring accountant	23

## **ALGEMEEN**

**1 ALGEMEEN**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 . Alle bedragen luiden in euro's. Weller Vastgoed Beheer B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht.

De (kern)activiteiten van Weller Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd te Heerlen en kantoorhoudende 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 BW en heeft geen bestuursverslag 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.

## **JAARREKENING**

**Balans per 31 december 2017**

**Winst-en-verliesrekening over 2017**

**Toelichting op de balans per 31 december 2017**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017**

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

---

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2017**  
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)				
DAEB vastgoed in exploitatie	457.922		-	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	47.901.829		48.073.671	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	401.923		560.304	
		48.761.674		48.633.975
<b>Materiële vaste activa</b> (2)				
Overige zaken		345.136		188.650
<b>Financiële vaste activa</b> (3)				
Vorderingen op groepsmaatschappijen		19.882.023		16.880.101
<b>Vlottende activa</b>				
Vorderingen	(4) 65.357		126.725	
Liquide middelen	(5) 475.839		2.298.056	
		541.196		2.424.781
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u>69.530.029</u>		<u>68.127.507</u>

---

		31 december 2017		31 december 2016	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigen vermogen</b>	(6)				
Geplaatst kapitaal		18.000		18.000	
Agio		58.055.000		58.055.000	
Overige reserves		-6.111.711		-3.788.365	
Onverdeeld resultaat		-5.015.210		-2.323.346	
			46.946.079		51.961.289
<b>Langlopende schulden</b>	(7)				
Schulden aan kredietinstellingen		20.998.875		14.726.475	
Schulden aan groepsmaatschappijen		328.055		285.461	
			21.326.930		15.011.936
<b>Kortlopende schulden</b>	(8)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		727.600		517.600	
Schulden aan leveranciers		86.110		232.623	
Omzetbelasting		50.180		70.678	
Overige schulden		107.749		108.655	
Overlopende passiva		285.381		224.726	
			1.257.020		1.154.282
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<u>69.530.029</u>		<u>68.127.507</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	2017	2016
	€	€
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	(9) 3.266.933	2.969.820
Opbrengsten servicecontracten	(10) 71.473	83.143
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	(11) -231	-
Opbrengsten overige activiteiten	(12) 17.210	1.593
<b>Totaal bedrijfsopbrengsten</b>	3.355.385	3.054.556
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen	(13) 30.031	18.929
Personeelskosten	(14) 169.260	159.180
Onderhoudslasten	(15) 348.492	408.383
Leefbaarheid	(16) 22.372	3.198
Lasten servicecontracten	(17) 40.856	113.910
Overige bedrijfskosten	(18) 664.181	565.354
	1.275.192	1.268.954
<b>Bedrijfsresultaat</b>	2.080.193	1.785.602
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19) -6.519.011	-3.932.334
Financiële baten en lasten	(20) -327.143	359.715
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	-4.765.961	-1.787.017
Belastingen	(21) -249.249	-536.329
<b>Resultaat na belastingen</b>	-5.015.210	-2.323.346



### 3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

#### ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. 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

##### **Materiële vaste activa**

##### **Overige zaken**

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

##### ***Algemene uitgangspunten***

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie van de toegelaten instelling diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'materiële vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'. Deze presentatiewijziging is tevens ook in de balans van Weller Vastgoed Beheer B.V. doorgevoerd. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als 'vastgoedbeleggingen in exploitatie' indien ze beschikbaar zijn voor verhuur. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De algemene uitgangspunten van Materiële vaste activa zoals genoemd in de Jaarrekening 2017 Stichting Weller Wonen paragraaf "Algemene uitgangspunten" ) zijn ook van toepassing op de Vastgoedbeleggingen in de Weller Vastgoed Beheer B.V., tenzij hierna anders is vermeld.

##### **Financiële vaste activa**

##### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### **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 komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Schulden aan groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### **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**

### **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.

### **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.

### **Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

**Belastingen**

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 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 KASSTROOMOVERZICHT**

Weller Vastgoed Beheer 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 2017

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2017	2017	2016
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	-	58.538.910	43.698.904	
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-10.465.239	-6.532.904	
Stand per 1 januari	-	48.073.671	37.166.000	
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	-	14.840.006	
Desinvesteringen	-66.662	-	-	
Herwaarderingen	-42.152	-197.530	-	
Waardeveranderingen	498	591.926	-3.932.335	
Herrubricering DAEB/ Niet-DAEB	566.238	-566.238	-	
Totaal mutaties 2017	457.922	-171.842	10.907.671	
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	345.115	57.972.672	58.538.910	
Herwaarderingen	114.848	-197.530	-	
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.041	-9.873.313	-10.465.239	
	457.922	47.901.829	48.073.671	

De desinvesteringen hebben betrekking op de verkoop van 2 woningen in Heerlen aan Stichting Weller Wonen.

De actuele taxaties van het vastgoed in exploitatie zorgen per saldo voor een positieve waardeverandering van € 400.000.

**Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen**

**Vastgoed in exploitatie**

	DAEB vastgoed in exploitatie 2017 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2017 €	Totaal 2017 €
<i>Mutaties 2017</i>			
Desinvesteringen verkopen	-66.662	0	-66.662
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-46.571	0	-46.571
Herwaarderingen in exploitatie	4.419	-197.530	-193.111
	<u>-42.152</u>	<u>-197.530</u>	<u>-239.682</u>
Waardeveranderingen in exploitatie	498	591.926	592.424
Herrubricering (niet) Daeb	566.238	-566.238	0
Totaal mutaties	<u>457.922</u>	<u>-171.842</u>	<u>286.080</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie 2017 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2017 €	Totaal 2017 €
<i>Specificatie Herwaarderingen/Waardeveranderingen 2017</i>			
Herwaarderingen	4.419	-197.530	-193.111
Waardeveranderingen	498	591.926	592.424
Totaal herwaardering / waardeverandering	<u>4.917</u>	<u>394.396</u>	<u>399.313</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie 2017 €
<i>Specificatie desinvesteringen 2017</i>	
Desinvesteringen verkopen	-66.662
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	<u>-46.571</u>
Totaal verkopen	<u>-113.233</u>

Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	560.304	14.452.325
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	6.759.943	722.616
Afwaardering Maankwartier Zuid	-6.918.324	-
Overboekingen naar DAEB-/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-14.614.637
Totaal mutaties 2017	-158.381	-13.892.021
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	401.923	560.304

De investeringen betreffen doorbelaste termijnen door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. inzake Niet-DAEB-functies van het Maankwartier, die door Weller Vastgoed Beheer B.V. geëxploiteerd worden. Hierin is aan rentetoe rekening opgenomen € 28k (2016 € 723k)

Bij de nog op te leveren nieuwbouw in bouwdeel Zuid van het Maankwartier wordt een negatief resultaat verwacht, dat in 2017 is afgeboekt en ten laste van het jaarresultaat is gebracht.

2. Materiële vaste activa

Verloopoverzicht 2017

	Overige zaken
	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	253.312
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-64.662
Herrekende stand per 1 januari 2017	188.650
<i>Mutaties</i>	
Investeringsen	186.517
Afschrijvingen	-30.031
Totaal mutaties 2017	156.486
<i>Boekwaarde per 31 december 2017</i>	
Aanschaffingswaarde	439.829
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-94.693
	345.136

De investeringen hebben betrekking op de inrichting van diverse woningen.

### 3. Financiële vaste activa

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Weller Wonen Holding B.V. te Heerlen (100%)	-	5.507
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	19.882.023	16.874.594
	<u>19.882.023</u>	<u>16.880.101</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%.

De mutatie van de rekening courant positie met Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. bestaat uit bouwfinanciering in verband met nog te leveren vastgoed in het project Maankwartier.

De mutatie van de rekening courant positie met Stichting Weller Wonen betreft de Vennootschapsbelasting.

Het verloop van de vorderingen op groepsmaatschappijen is als volgt:

	Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	Weller Wonen Holding B.V.	Totaal
	€	€	
Stand per 1 januari 2017	16.874.594	5.507	16.880.101
Bankmutaties	3.020.000	-5.507	3.014.493
Financiering project Maankwartier	-231.928		-231.928
Rente	219.230		219.230
Overige mutaties	<u>127</u>		<u>127</u>
	3.007.429	-5.507	3.001.922
Stand per 31 december 2017	<u>19.882.023</u>	<u>0</u>	<u>19.882.023</u>

### VLOTTENDE ACTIVA

#### 4. Vorderingen

##### Huurdebiteuren

Zittende huurders	116.216	56.191
Vertrokken huurders	19.245	18.508
Voorziening wegens oninbaarheid	-98.101	-35.777
	<u>37.360</u>	<u>38.922</u>

Ten behoeve van de vorderingen is een voorziening gevormd.

	2017	2016
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	35.777	14.925
Dotatie	94.855	46.517
Onttrekking	-32.531	-25.665
Stand per 31 december	<u>98.101</u>	<u>35.777</u>
	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>Handelsdebiteuren</b>		
Debiteuren	<u>-</u>	<u>5.593</u>
<b>Overige vorderingen</b>		
Brandschade Corneliusplein	<u>-</u>	<u>75.225</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Diversen	670	6.985
Vooruitbetaalde rente en aflossing	<u>27.327</u>	<u>-</u>
	<u>27.997</u>	<u>6.985</u>

De vooruitbetaalde rente en aflossing heeft betrekking op de lening van de Rabobank, termijn januari 2018.

#### 5. Liquide middelen

Banken	<u>475.839</u>	<u>2.298.056</u>
--------	----------------	------------------

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.



PASSIVA

6. Eigen vermogen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€

**Geplaatst kapitaal**

Geplaatst en volgestort zijn 180 gewone aandelen nominaal € 100,00

18.000	18.000
--------	--------

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000.

2017	2016
€	€

**Agio**

Stand per 1 januari

58.055.000	58.055.000
------------	------------

Stand per 31 december

58.055.000	58.055.000
------------	------------

**Overige reserves**

Stand per 1 januari

-3.788.365	-4.854.187
------------	------------

Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

-2.323.346	1.065.822
------------	-----------

-	-
---	---

Stand per 31 december

-6.111.711	-3.788.365
------------	------------

**Onverdeeld resultaat**

Stand per 1 januari

-2.323.346	1.065.822
------------	-----------

Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar

2.323.346	-1.065.822
-----------	------------

Onverdeeld resultaat boekjaar

-5.015.210	-2.323.346
------------	------------

Stand per 31 december

-5.015.210	-2.323.346
------------	------------

7. Langlopende schulden

31-12-2017	31-12-2016
€	€

**Schulden aan kredietinstellingen**

Leningen o/g

20.998.875	14.726.475
------------	------------

**Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen**

	2017	2016
	€	€
<i>Lening o/g</i>		
Stand per 1 januari	15.244.075	15.801.875
Opgenomen gelden	7.000.000	-
Aflossing	-517.600	-557.800
Stand per 31 december	21.726.475	15.244.075
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-727.600	-517.600
Langlopend deel per 31 december	20.998.875	14.726.475

Van bovenstaande schulden vervalt € 0,7 miljoen in 2018 aan reguliere aflossingen. De looptijd van de leningen varieert van 7 tot 24 jaar. De rentepercentages variëren van EURIBOR + 0,65% tot 3,55%.

**Nieuwe lening**

In 2017 is 1 nieuwe lening aangetrokken van € 7 miljoen.

**Zekerheden**

Ten aanzien van de lening zijn zakelijke zekerheden gesteld.

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31 december 2017 een derivaat (renteswap) in bezit. De nominale waarde bedraagt € 4,15 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 € 187k negatief ultimo 2017. Er is geen sprake van margin calls dan wel break clauses. Hierdoor ontstaan geen liquiditeitsverplichtingen.

De renteswap loopt 1 januari 2019 af.

Voor 2 leningen staat Stichting Weller Wonen garant middels een terugkoopverklaring. Het schuldrestant van deze leningen is € 4,15 miljoen ultimo 2017.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	-	10.700
Stichting Weller Wonen	328.055	274.761
	328.055	285.461

## Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

---

Voor de rekening courant schulden 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%.

Het verloop van de schulden aan groepsmaatschappijen is als volgt:

	Stichting Weller Wonen	Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2017	274.761	10.700	285.461
Vennootschapsbelasting	249.249		249.249
Doorberekende uren	169.260		169.260
Bankmutaties	-374.000	-10.700	-384.700
Rente	3.228		3.228
Overige mutaties	5.557		5.557
	<u>53.294</u>	<u>-10.700</u>	<u>42.594</u>
Stand per 31 december 2017	<u>328.055</u>	<u>0</u>	<u>328.055</u>

## ZEKERHEDEN

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

## 8. Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>727.600</u>	<u>517.600</u>

De aflossingsverplichting voor het komend boekjaar is vermeld onder de kortlopende schulden. Dit in tegenstelling tot de verwerking in de jaarrekening van voorgaand jaar.

## Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>86.110</u>	<u>232.623</u>
<b>Overige belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	<u>50.180</u>	<u>70.678</u>

## Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Overige schulden</b>		
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	107.749	108.655
	<u>107.749</u>	<u>108.655</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Accountantskosten	7.000	8.720
Vooruitontvangen huur	205.847	176.701
Waarborgsommen	45.213	30.875
Taxatiekosten woningbezit	26.208	8.430
Overige	1.113	-
	<u>285.381</u>	<u>224.726</u>

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *Fiscale eenheid*

De vennootschap 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 uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

#### *Btw-verplichtingen AFNORTH woningen*

Per balansdatum zijn 45 woningen van Weller Vastgoed Beheer B.V. bestemd voor de verhuur aan AFNORTH. Aangezien de AFNORTH is vrijgesteld van BTW-heffing, is over de stichtingskosten van de betreffende woningen (€ 10,7 miljoen) de BTW in de bouwperiode teruggevorderd. Indien de verhuur van deze woningen aan AFNORTH wordt beëindigd (of bij verkoop aan derden) dient alsnog omzetbelasting betaald te worden over de stichtingskosten, waarbij het terug te betalen bedrag afhankelijk is van de verhouding tot de levensduur van de woningen, gesteld op 40 jaar. Deze verplichting bedraagt op balansdatum € 2,0 miljoen en wordt jaarlijks afgebouwd met € 53.000.

#### *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.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	2017	2016
	€	€
<b>9. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	1.101.496	732.891
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.028.464	2.551.482
Overige zaken	2.788	2.568
Huurderving wegens leegstand	-865.815	-317.121
	<u>3.266.933</u>	<u>2.969.820</u>
<b>10. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Leveringen en diensten	<u>71.473</u>	<u>83.143</u>
<b>11. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>		
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	113.002	-
Af : Boekwaarde	-113.233	-
	<u>-231</u>	<u>-</u>
De verkoop betreft 2 woningen aan de Hambeukerboord in Heerlen, die verkocht zijn aan Stichting Weller Wonen.		
<b>12. Opbrengsten overige activiteiten</b>		
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	11.560	1.593
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	5.650	-
	<u>17.210</u>	<u>1.593</u>
<b>13. Afschrijvingen</b>		
Materiële vaste activa	<u>30.031</u>	<u>18.929</u>
<b>14. Personeelskosten</b>		
<i>Lonen en salarissen</i>		
Doorbelaste personeelskosten	<u>169.260</u>	<u>159.180</u>
Dit betreft doorbelaste uren vanuit Stichting Weller Wonen, in verband met woningbeheer van Weller Vastgoed Beheer B.V.		
<b>Personeelsleden</b>		
Bij de vennootschap waren in 2017 geen werknemers werkzaam.		
<b>15. Onderhoudslasten</b>		
Niet-cyclisch	217.456	214.976
Cyclisch	131.036	193.407
	<u>348.492</u>	<u>408.383</u>

	2017	2016
	€	€
<b>16. Leefbaarheid</b>		
Directe leefbaarheidskosten	22.372	3.198

**17. Lasten servicecontracten**

Servicekosten	40.856	113.910
---------------	--------	---------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

**18. Overige bedrijfskosten**

Belastingen	152.066	104.912
Verzekeringen	41.229	36.363
Dotatie dubieuze debiteuren	94.855	46.517
Diverse bedrijfslasten	376.031	377.562
	<u>664.181</u>	<u>565.354</u>

*Diverse bedrijfslasten*

Accountantskosten	5.201	12.008
Advieskosten	32.551	67.361
Juridische kosten	-	1.892
Verhuurkosten	92.106	115.162
Makelaarskosten	34.285	8.430
Erfpacht	2.263	2.243
VVE bijdragen	57.568	87.384
Overige exploitatielasten	72.883	64.785
Nutsvoorzieningen leegstand	70.613	9.286
Overige algemene kosten	8.561	9.011
	<u>376.031</u>	<u>377.562</u>

**Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen**

	2017	2016
	€	€
<b>19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeveranderingen vastgoed	399.313	-3.932.334
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-6.918.324	-
	<u>-6.519.011</u>	<u>-3.932.334</u>

De waardeveranderingen vastgoed betreffen de wijzigingen in de waardering van het vastgoed als gevolg van actuele taxaties.

De waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling zijn toegelicht bij de Overige vastgoedbeleggingen.

**20. Financiële baten en lasten**

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	247.245	900.672
Rentelasten en soortgelijke kosten	-574.388	-540.957
	<u>-327.143</u>	<u>359.715</u>

*Rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Geactiveerde rente projecten	28.015	722.616
Rente vordering Weller Wonen Holding B.V.	-	5.509
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	219.230	172.547
	<u>247.245</u>	<u>900.672</u>

*Rentelasten en soortgelijke kosten*

Bankkosten	-20.014	-10.247
Rente langlopende leningen	-551.146	-521.385
Rente schuld Stichting Weller Wonen	-3.228	-9.325
	<u>-574.388</u>	<u>-540.957</u>

**21. Belastingen***Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

De belastinglast cq. belastingbate over het resultaat in de winst- en verliesrekening betreft:

	2017	2016
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>-249.249</u>	<u>-536.329</u>

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

**Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar**

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2016 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 2017 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 Burgerlijk 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, 26 juni 2018

Weller Vastgoed Beheer B.V.  
Namens deze,

Ing. J.M.W. Gorgeis MSM



Drs. R.J.T. Kersjes



## **OVERIGE GEGEVENS**

**OVERIGE GEGEVENS**

**1 Statutaire regeling winstbestemming**

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.

**2 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.

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Weller Vastgoed Beheer B.V. te Brunssum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit rapport inzake jaarstukken 2017 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Beheer B.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
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 Beheer 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.

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het rapport inzake jaarstukken 2017 andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag (algemeen)
- 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 entiteit 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 entiteit 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 entiteit.
- 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 entiteit 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 entiteit 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, 26 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

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