

**WELLER VASTGOED ONTWIKKELING SECUNDUS B.V.
TE HEERLEN**

Rapport inzake jaarstukken 2017

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
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	8
5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017	11
6 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	12

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming	14
2 Controleverklaring accountant	14

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 Ontwikkeling Secundus B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht.

De (kern)activiteiten van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V., statutair gevestigd te Heerlen en kantoorhoudende te Heerlen zijn het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden.

Enig aandeelhouder is Weller Wonen Holding B.V. met 180 aandelen. De aandelen zijn op 26 maart 2012 verkregen door Weller Wonen Holding B.V.

De directie wordt gevormd door Weller Wonen Holding B.V., zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen. De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen bestuursverslag van de directie opgesteld.

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. is opgericht op 26 maart 2012 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 54729750.

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 Ontwikkeling Secundus B.V. te Heerlen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2017
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2017		31 december 2016	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Financiële vaste activa	(1)		913		11.164
Vlottende activa					
Vorderingen	(2)	23		-	
Liquide middelen	(3)	7.490		12	
			7.513		12
TOTAAL ACTIVA			<u>8.426</u>		<u>11.176</u>

		31 december 2017		31 december 2016	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(4)				
Geplaatst kapitaal		18.000		18.000	
Overige reserves		-9.035		-7.432	
Onverdeeld resultaat		-2.739		-1.603	
			6.226		8.965
Kortlopende schulden	(5)				
Schulden aan leveranciers		-		390	
Overlopende passiva		2.200		1.821	
			2.200		2.211
TOTAAL PASSIVA			<u>8.426</u>		<u>11.176</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Bedrijfslasten		
Overige bedrijfskosten	(6) 3.568	1.980
	<u>-3.568</u>	<u>-1.980</u>
Bedrijfsresultaat		
Financiële baten en lasten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	(7) -84	-157
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-3.652	-2.137
Belastingen	(8) 913	534
Resultaat na belastingen	<u>-2.739</u>	<u>-1.603</u>

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%-dochter Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Financiële vaste activa

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

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.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (verwachte looptijd van maximaal één jaar) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen 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.

Belastingen

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de ven-nootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het 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 Ontwikkeling Secundus 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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
1. Financiële vaste activa		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	913	11.164
	<u>913</u>	<u>11.164</u>
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen (100%)	-	10.700
Stichting Weller Wonen te Heerlen (100%)	913	464
	<u>913</u>	<u>11.164</u>

VLOTTENDE ACTIVA

2. Vorderingen

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	23	-
	<u>23</u>	<u>-</u>

3. Liquide middelen

Bank Nederlandse Gemeenten	7.490	12
	<u>7.490</u>	<u>12</u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

4. Eigen vermogen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€

Geplaatst kapitaal

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

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

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000.

De aandelen zijn in bezit van Weller Wonen Holding B.V.

<u>2017</u>	<u>2016</u>
€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari

-7.432	-6.169
--------	--------

Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

-1.603	-1.263
--------	--------

Stand per 31 december

<u>-9.035</u>	<u>-7.432</u>
---------------	---------------

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari

-1.603	-1.263
--------	--------

Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar

1.603	1.263
-------	-------

Onverdeeld resultaat boekjaar

-	-
<u>-2.739</u>	<u>-1.603</u>

Stand per 31 december

<u>-2.739</u>	<u>-1.603</u>
---------------	---------------

5. Kortlopende schulden

<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
€	€

Schulden aan leveranciers

Crediteuren

<u>-</u>	<u>390</u>
----------	------------

Overlopende passiva

Accountantskosten

<u>2.200</u>	<u>1.821</u>
--------------	--------------

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Stichting Weller Wonen Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

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

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2017 geen werknemers werkzaam.

6. Overige bedrijfskosten

	2017	2016
	€	€
<i>Diverse bedrijfslasten</i>		
Accountantskosten	2.582	1.980
Overige algemene kosten	986	-
	<u>3.568</u>	<u>1.980</u>

Financiële baten en lasten

7. Rentelasten en soortgelijke kosten

Bankkosten	-84	-164
Rente schuld Stichting Weller Wonen	-	7
	<u>-84</u>	<u>-157</u>

8. Belastingen

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

	2017	2016
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>913</u>	<u>534</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.

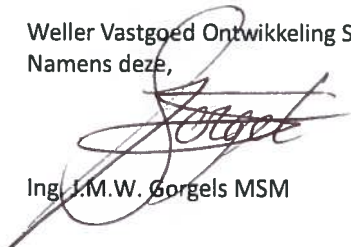
Ondertekening van de jaarrekening

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 Ontwikkeling Secundus B.V.
Namens deze,


Ing. J.M.W. Gorgels MSM


Drs. R.J.T. Kersjes

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. is opgenomen dat de winst ter vrije beschikking van de onderneming staat. Winstuitkeringen aan aandeelhouders en andere gerechtigden zijn slechts toegestaan indien en voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de wettelijk vereiste reserves. Uitkering vindt slechts plaats na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat deze geoorloofd is.

2 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus 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 Ontwikkeling Secundus 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 Ontwikkeling Secundus 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 stichting 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 stichting 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 stichting.
- 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 stichting 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 stichting 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 RC EMFC