

JAARREKENING 2010
WELLER WONEN HOLDING B.V.

Statutaire vestigingsplaats:

Brunssum

Adres:

Honigmannstraat 102
6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen	
1.1. De vennootschap	3
1.2. Doelstellingen Weller Wonen Holding BV	3
1.3. Structuur	3
1.4. Bestuur	3
1.5. Fiscale positie	3
2. Jaarrekening	
2.1. Balans per 31 december 2010	5
2.2. Winst-en-verliesrekening over 2010	6
2.3. Kasstroomoverzicht 2010	7
2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen	8
2.5. Toelichting op de balans	9
2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	13
2.7. Overige toelichtingen	14
3. Overige gegevens	
3.1. Statutaire bepalingen m.b.t. de winstbestemming	15
3.2. Voorstel winstbestemming	15
3.3. Controleverklaring	16

Totaal aantal pagina's in dit rapport: 16

1. Algemeen

1.1. De vennootschap

Weller Wonen Holding B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum. De vennootschap is opgericht op 28 september 2006 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuid-Limburg onder nummer 14091276.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Wonen Holding B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2, lid 1 van de statuten

De vennootschap heeft ten doel:

Het deelnemen in- en het oprichten van vennootschappen en ondernemingen, het voeren van de directie over- en het houden van toezicht op vennootschappen, daaronder begrepen de oprichting, de verwerving en financiering daarvan, de deelname in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen met gelijk of aanverwant doel, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van zekerheden van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden;

- het administreren van pensioen-, stamrechten en dergelijke;
- het uitoefenen van managementactiviteiten;
- het beheren en beleggen van gelden alsmede de belegging in- en exploitatie van registergoederen, alles in de meest uitgebreide zin des woords.

Artikel 2, lid 2 van de statuten

Binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden.

1.3. Structuur

Aandeelhouders in de vennootschap zijn:

- Stichting Weller Wonen: 180 aandelen

1.4. Bestuur

De directie wordt gevoerd door Stichting Weller Wonen.

1.5. Fiscale positie

Voor de periode 18 augustus 2006 t/m 31 december 2007 vormde Weller Wonen Holding B.V. een fiscale eenheid met Weller Energie B.V. Vanaf 1 januari 2008 is sprake van een fiscale eenheid tussen Weller Wonen Holding B.V. en Stichting Weller Wonen, Weller Energie B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (voormalig Parkstad Social Invest B.V.) en Weller Vastgoed Beheer B.V.

De verschuldigde vennootschapsbelasting is als volgt berekend:

Inzake 2010

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	€	6.393,-
<i>Belastbaar bedrag</i>	€	6.393,-
<i>Vpb-druk</i>		
25,5% x € - 6.393,-	€	1.630,-
Af: Betaald op voorlopige aanslagen		

Balanspositie ultimo 2010

RC Stichting Weller Wonen

Compensabele verliezen:

2008	€	1.674
2009	€	1.408
2010	€	1.630
	€	<u>4.712</u>

De latente vorderingen inzake de compensabele verliezen 2008, 2009 en 2010 ad. respectievelijk € 1.674,-, € 1.408,- en € 1.630,- zijn verwerkt als vordering op Stichting Weller Wonen omdat vanaf 1-1-2008 sprake is van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tussen Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

In de periode van 18 augustus 2006 t/m 31 december 2007 vormde Weller Energie B.V. een fiscale eenheid met Weller Wonen Holding B.V.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31 dec 2010
(voor winstbestemming)

	31-dec-10	31-dec-09
ACTIVA		
Vaste activa		
Financiële vaste activa	€ 7.661.422	€ 6.398.302
	<u>€ 7.661.422</u>	<u>€ 6.398.302</u>
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa	-€ 302	-€ 302
Liquide middelen	€ 18.015	€ 20.523
	<u>€ 17.713</u>	<u>€ 20.221</u>
Totaal activa	<u><u>€ 7.679.135</u></u>	<u><u>€ 6.418.523</u></u>

	31-dec-10	31-dec-09
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	€ 18.000	€ 18.000
Agioreserve	€ 6.154.102	€ 5.209.102
Algemene reserve	-€ 338.336	-€ 255.151
Onverdeeld resultaat	-€ 943.545	-€ 83.185
	<u>€ 4.890.221</u>	<u>€ 4.888.766</u>
Vreemd vermogen		
Voorziening deelneming	€ 1.538.547	€ 339.239
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 1.250.367	€ 1.190.518
	<u>€ 2.788.914</u>	<u>€ 1.529.757</u>
Totaal passiva	<u><u>€ 7.679.135</u></u>	<u><u>€ 6.418.523</u></u>

2. JAARREKENING

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2010

		<u>2010</u>		<u>2009</u>
Overige bedrijfskosten	€	3.951	€	3.164
Som der kosten		<u>€ 3.951</u>	€	<u>3.164</u>
Bedrijfsresultaat		€ 3.951-	€	3.164-
Rentebaten	€	57.811	€	54.903
Rentelasten	€	60.253-	€	57.262-
		€ 2.442-	€	2.359-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering		€ 6.393-	€	5.523-
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering	€	1.630	€	1.408
Waardeverandering vastgoed in Weller Wonen Holding B.V.				
Resultaat deelnemingen	€	938.782-	€	79.070-
Resultaat na belastingen		<u>€ 943.545-</u>	€	<u>83.185-</u>

2. JAARREKENING

2.3. KASTROMENOVERZICHT 2010

	2010		2009	
<i>Kasstroomen uit operationele activiteiten</i>				
Resultaat na belastingen	€	943.545-	€	83.185-
Aanpassingen voor:				
* Agiostorting Beheer BV			€	-
* Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	€	-	€	-
Mutatie kortlopende schulden	€	59.850	€	59.166
		€	€	59.166
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>				
Investerings in financiële vaste activa	€	1.263.120-	€	223.267-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	€	1.263.120-	€	223.267-
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>				
Voorziening deelneming	€	1.199.308	€	75.118
Agio	€	945.000	€	0
Waardeverandering deelneming	€	-	€	172.281
Geplaatst aandelenkapitaal	€	0-	€	-
	€	2.144.307	€	247.399
Netto kasstroom	€	2.508-	€	113
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€	20.523	€	20.410
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€	18.015	€	20.523
Mutatie liquide middelen	€	2.508-	€	113

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 ALGEMEEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 27 juni 2011.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor groep Weller bestaande uit Stichting Weller Wonen, Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Wonen Holding B.V. en Weller Energie B.V.

Vergelijkende cijfers zijn aangepast ter vergelijkbaarheidsdoeleinden a.g.v. doorvoeren stelselwijziging naar actuele waarde.

Grondslagen van waardering

Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Overeenkomstig deze methode, worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel v/d vennootschap in de netto vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten v/d deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening.

Deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele in staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geldende verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor eventuele oninbaarheid wordt een voorziening getroffen.

Liquide middelen

De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overige activa en passiva

Alle overige posten in de balans worden gewaardeerd tegen 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.

Belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Tussen Weller Energie B.V., Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (vm Parkstad Social Invest B.V.) en Weller Vastgoed Beheer B.V. bestaat er een fiscale eenheid. De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats alsof elke maatschappij zelfstandig belastingplichtig is.

De belastingen worden berekend over het fiscale resultaat op basis van geldende bepalingen en tarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2010	2009
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Deelnemingen		
<i>Deelneming Weller Energie B.V.</i>		
100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum		
De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ -	€ -
Waardering deelneming	€ 339.239-	€ 264.120-
Resultaat deelneming	€ 1.199.308-	€ 75.119-
	€ 1.538.547-	€ 339.239-
Afwaardering deelneming	€ 1.538.547	€ 339.239
<i>Saldo per 31 december</i>	€ -	€ -

Voor het negatieve eigen vermogen van Weller Energie B.V. is een voorziening getroffen. Deze voorziening bedraagt ultimo boekjaar: € 1.538.547,-.

Deelneming Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum

De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 100.000,- verdeeld in 200.000 aandelen van nominaal € 0,50. Hiervan zijn ultimo boekjaar 122.500 aandelen geplaatst en volgestort.

<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 1.656.549	€ 1.757.564
Resultaat deelneming	€ 75.958	€ 101.015-
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 1.732.507	€ 1.656.549

De aandelen van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. zijn op 5 november 2008 verkregen door Weller Wonen Holding B.V. tegen agiostorting van inbrenger Stichting Weller Wonen. De aandelen worden geacht vanaf 1 januari 2008 voor rekening en risico van de verkrijger te zijn. De verkrijgingsprijs is gebaseerd op de netto vermogenswaarde van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Ultimo 2010 is de grondslag voor waardering van deelneming Weller Vastgoed Ontwikkeling BV in Weller Wonen Holding BV gelijk getrokken aan de grondslag voor waardering van Stichting Weller Wonen, zijnde actuele waarde. Ten gevolge hiervan is de waarde van de deelneming gemuteerd. Deze mutatie in waarde van de deelneming is verwerkt in de algemene reserve

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2010	2009
<i>Deelneming Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum		
De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 3.605.030	€ 3.507.966
Agiostorting	€ 945.000	€ -
Correctie waardering grondslagen moeder	€ -	€ -
Resultaat deelneming	€ 184.568	€ 97.064
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 4.734.598	€ 3.605.030
Vorderingen op Groepsmaatschappijen		
RC Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 1.194.317	€ 1.136.575
RC Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ -	€ 147
	€ 1.194.317	€ 1.136.723
Totaal financiële vaste activa per 31 december	€ 7.661.422	€ 6.398.302
<u>VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA per 31-12</u>		
Te vorderen BTW	€ 302-	€ 302-
	€ 302-	€ 302-
<u>LIQUIDE MIDDELEN per 31-12</u>		
BNG rekening-courant	€ 18.015	€ 20.523
	€ 18.015	€ 20.523

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

EIGEN VERMOGEN**Geplaatst en gestort kapitaal**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-.

Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100,-. Alle aandelen zijn in bezit van Stichting Weller Wonen.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Agioreserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 5.209.102	€ 5.036.821
Bij: Waardeverandering deelneming	€ -	€ 172.281
Bij: Agiostorting	€ 945.000	€ -
<i>Saldo 31 december</i>	€ <u>6.154.102</u>	€ <u>5.209.102</u>
Algemene reserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 255.151-	€ 179.042
Waardeverandering onroerend goed	€ -	€ 11.192
<i>Gecorrigeerd saldo per 1 januari</i>	€ 255.151-	€ 190.234
Bij: Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€ 83.185-	€ 445.385-
<i>Saldo 31 december</i>	€ <u>338.336-</u>	€ <u>255.151-</u>
Onverdeeld resultaat		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 83.185-	€ 445.385-
Af: overboeking naar algemene reserve	€ 83.185	€ 445.385
Bij: resultaat na belastingen	€ 943.545-	€ 83.185-
<i>Saldo 31 december</i>	€ <u>943.545-</u>	€ <u>83.185-</u>

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

VREEMD VERMOGEN <i>per 31-12</i>	2010	2009
Voorziening deelneming		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 339.239	€ 264.120
Bij: Afwaardering negatieve deelneming Weller Energie B.V.	€ 1.199.308	€ 75.119
<i>Saldo 31 december</i>	€ 1.538.547	€ 339.239
Kortlopende schulden en overlopende passiva		
<i>Schulden aan groepsmaatschappijen</i>		
Rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ 1.248.187	€ 1.188.368
	€ 1.248.187	€ 1.188.368
<i>Overlopende passiva</i>		
Nog te betalen kosten	€ 2.180	€ 2.150
	€ 2.180	€ 2.150
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 1.250.367	€ 1.190.518

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2010	2009
BEDRIJFSKOSTEN		
Overige bedrijfskosten		
Advieskosten	€ -	€ 469
Accountantskosten	€ 2.180	€ 2.549
Verkoopkosten	€ 1.604	€ -
Overige algemene kosten	€ 167	€ 146
	<u>€ 3.951</u>	<u>€ 3.164</u>
Rentebaten		
Rente bankrek.nr. 28.51.27.187	€ 69	€ 113
Rente RC Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 57.742	€ 54.789
	<u>€ 57.811</u>	<u>€ 54.903</u>
Rentelasten		
Rente RC Stichting Weller Wonen	€ 60.253	€ 57.262
	<u>€ 60.253</u>	<u>€ 57.262</u>

2.7. OVERIGE TOELICHTINGEN

De vennootschap heeft in 2010 geen werknemers in dienst.

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten

De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten

De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten

Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten

Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.

Artikel 20, lid 5 van de statuten

De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.2. Voorstel winstbestemming

De directie stelt voor het resultaat over 2010 na belastingen ten bedrage van: € 943.545-
ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur van Weller Wonen Holding B.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2010 van Weller Wonen Holding B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst- en verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn 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 afwijkingen 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 Wonen Holding B.V. per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e BW 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 g BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht, 27 juni 2011

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.M. Heijster RA