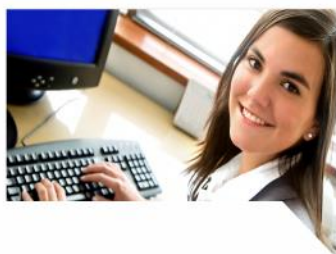
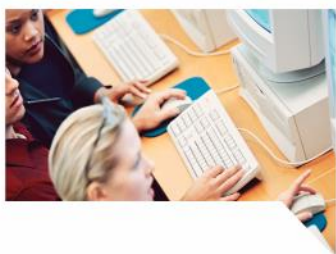




## Rapport inzake jaarstukken 2020

Weller Vastgoed Beheer BV

weller



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

Rapport inzake jaarstukken 2020

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **ALGEMEEN**

1	Algemeen	2
---	----------	---

### **JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2020	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	6
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	7
4	Toelichting op de balans per 31 december 2020	11
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	25
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	31

### **OVERIGE GEGEVENS**

1	Statutaire regeling winstbestemming	33
2	Verwerking van het verlies 2020	33

## **ALGEMEEN**

**1 ALGEMEEN**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020 . 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 2020**

**Winst-en-verliesrekening over 2020**

**Toelichting op de balans per 31 december 2020**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020**

**Overige informatie**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020**  
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)			
DAEB-vastgoed in exploitatie		412.350	392.184
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		55.856.054	59.882.340
		<u>56.268.404</u>	<u>60.274.524</u>
<b>Financiële vaste activa</b> (2)			
Vorderingen op groepsmaatschappijen		10.524.288	10.015.372
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorderingen</b> (3)			
Huurdebiteuren		172.802	30.916
Overlopende activa		28.280	26.987
		<u>201.082</u>	<u>57.903</u>
<b>Liquide middelen</b> (4)		428.306	342.871
		<u><u>67.422.080</u></u>	<u><u>70.690.670</u></u>

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	(5)		
Geplaatst kapitaal		18.000	18.000
Agio		58.055.000	58.055.000
Herwaarderingsreserve		2.701.706	4.680.437
Overige reserves		-12.448.946	-14.634.620
Onverdeeld resultaat		-2.107.967	206.943
		<u>46.217.793</u>	<u>48.325.760</u>
<b>Langlopende schulden</b>	(6)		
Schulden aan banken		16.734.900	19.100.872
Schulden aan groepsmaatschappijen		1.626.248	1.921.833
		<u>18.361.148</u>	<u>21.022.705</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	(7)		
Schulden aan banken		2.359.675	836.503
Schulden aan leveranciers		91.005	49.333
Belastingen en premies sociale verzekeringen		25.491	20.242
Overige schulden		81.202	108.281
Overlopende passiva		285.766	327.846
		<u>2.843.139</u>	<u>1.342.205</u>
		<u>67.422.080</u>	<u>70.690.670</u>



2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	(8)	3.535.184	3.232.640
Opbrengsten servicecontracten	(9)	115.232	148.095
Lasten servicecontracten	(10)	-98.994	-208.470
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(11)	-139.243	-146.741
Lasten onderhoudsactiviteiten	(12)	-507.710	-437.044
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(13)	-359.323	-406.777
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<u>2.545.146</u>	<u>2.181.703</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(14)	727.607	-13.961
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(15)	-697.834	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<u>29.773</u>	<u>-13.961</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	-2.057.601	-1.693.040
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-1.978.731	416.156
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<u>-4.036.332</u>	<u>-1.276.884</u>
Opbrengst overige activiteiten	(18)	-162.598	-149.891
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<u>-162.598</u>	<u>-149.891</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(19)	-7.946	-17.334
<b>Leefbaarheid</b>	(20)	-	-208
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u>-1.631.957</u>	<u>723.425</u>
Financiële baten en lasten	(21)	-365.313	-448.227
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<u>-1.997.270</u>	<u>275.198</u>
Belastingen	(22)	-110.697	-68.255
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>-2.107.967</u></u>	<u><u>206.943</u></u>

### 3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

#### ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

#### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

#### GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

##### **Vastgoedbeleggingen**

##### ***(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie***

##### *Classificatie en kwalificatie*

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (ultimo 2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

##### *Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed*

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

##### *Waardering na eerste verwerking*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde.

Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd, behalve voor de parkeervoorzieningen, waarbij de basisversie is gehanteerd. De waardering is gebaseerd op de waardebeoordeling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. Het gehele vastgoed in exploitatie is voor de jaarrekening 2020 gewaardeerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

#### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2020 toegepast.

#### *Herwaarderingsreserve*

Ten laste van de overige reserves wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Bij het bepalen van deze reserve wordt geen rekening gehouden met VPB-effecten.

### **Financiële vaste activa**

#### *Vorderingen*

De vorderingen op deelnemingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

#### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de 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 het risico 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**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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 worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **Algemeen**

De bepaling van het jaarresultaat vindt plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

### **Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

**Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De kostprijs van de omzet omvat de kostprijs van de verkochte en geleverde goederen, bestaande uit het directe materiaal verbruik, de directe loon- en machinekosten en de overige directe en indirecte kosten die aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

**Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/ marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

**Belastingen over de winst of het verlies**

Weller Vastgoed Beheer B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding 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 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 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	412.350	392.184
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	55.856.054	59.882.340
	<u>56.268.404</u>	<u>60.274.524</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	345.115	345.115	78.423.238	75.619.389
Herwaardering	47.069	53.954	4.633.368	4.210.327
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-23.174.266	-21.481.226
Stand per 1 januari	<u>392.184</u>	<u>399.069</u>	<u>59.882.340</u>	<u>58.348.490</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - oplevering nieuwbouw	-	-	-	2.803.849
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	-	-	728.046	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	-864.691	-
Herwaarderingen	20.166	-6.885	-1.998.897	423.041
Waardeveranderingen	-	-	-2.057.601	-1.693.040
Waardeveranderingen buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-	166.857	-
Totaal mutaties	<u>20.166</u>	<u>-6.885</u>	<u>-4.026.286</u>	<u>1.533.850</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	345.115	345.115	78.286.593	78.423.238
Herwaarderingen	67.235	47.069	2.634.471	4.633.368
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-25.065.010	-23.174.266
	<u>412.350</u>	<u>392.184</u>	<u>55.856.054</u>	<u>59.882.340</u>

**Vastgoed in exploitatie**

	DAEB vastgoed in exploitatie 2020 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2020 €	Totaal 2020 €
<i>Mutaties</i>			
Investerings initiële verkrijging	-	-	-
Investerings oplevering Nieuwbouw	-	-	-
Investerings uitgaven na eerste verwerking	-	728.046	728.046
	-	728.046	728.046
Desinvesteringen sloop	-	-	-
Desinvesteringen verkopen	-	-864.691	-864.691
	-	-864.691	-864.691
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-	-	-
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-	-	-
Herwaarderingen	20.166	-1.998.897	-1.978.731
	20.166	-1.998.897	-1.978.731
Waardeveranderingen desinvesteringen sloop	-	-	-
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	-	166.857	166.857
Waardeveranderingen	-	-2.057.601	-2.057.601
	-	-1.890.744	-1.890.744
Totaal mutaties	<u>20.166</u>	<u>-4.026.285</u>	<u>-4.006.119</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie 2020 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2020 €	Totaal 2020 €
Desinvesteringen verkopen	-	-864.691	-864.691
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-	-	-
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	-	166.857	166.857
Totaal verkopen	-	-697.834	-697.834

*Complexindeling*

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan volgens het handboek modelmatig waarden marktwaarde voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet vastgoed, dit laatste is bij Weller Vastgoed Beheer B.V. niet het geval. De waarderingscomplexen ten behoeve van de bepaling van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Brunssum	Eengezinswoning	<1920
Heerlen	Meergezinswoning	>1919 <1940
Beekdaelen	Studenteneenheid	>1940 <1960
	Zorgeenheid (extramuraal)	>1959 <1975
	Bedrijfsonroerendgoed	>1974 <1990
	Maatschappelijk onroerend goed	>1989 <2005
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woningen: 14 complexen, 79 eenheden	6,1% - 8,22%
BOG: 22 complexen, 82 eenheden	7,86% - 10,81%
MOG: 2 complexen, 3 eenheden	9,11% - 9,46%
Garage(boxen): 1 complexen, 16 eenheden	7,02%

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:



Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW Doorexploiteren	€ 1.785 €	1.785 €	1.785 €	1.785
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW Doorexploiteren	€ 1.747 €	1.747 €	1.747 €	1.747
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW Uitponden	€ 1.134 €	1.133,97 €	1.133,97 €	1.133,97
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW Uitponden	€ 1.232 €	1.232,15 €	1.232,15 €	1.232,15
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ - €	- €	- €	-
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ - €	- €	- €	-
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 458,00 €	458,00 €	458,00 €	458,00
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Brunssum	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Heerlen	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544,00 €	544,00 €	544,00 €	544,00
Technische splitsingskosten per eenheid	€ - €	- €	- €	-
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

## Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,84 €	5,84 €	5,84 €	5,84
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	€ 9,77 €	9,77 €	9,77 €	9,77
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ - €	- €	- €	-
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Beekdaelen	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%
Brunssum	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Heerlen	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)	8	8	8	8
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179,00 €	179,00 €	179,00 €	179,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39,00 €	39,00 €	39,00 €	39,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544,00 €	544,00 €	544,00 €	544,00
Technische splitsingskosten per eenheid	€ - €	- €	- €	-
Verkoopkosten per eenheid	€ 544,00 €	544,00 €	544,00 €	544,00
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatiekosten per m2 BVO	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Marketing (% van de marktjaarhuur)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstalling onderhoud per vhe	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten (% van de markthuur)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beekdaelen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Brunssum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Heerlen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieleegstand (in maanden)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

*Schematische vrijheid*

Woningen: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG-model: Voorts is deze vrijheidsgraad toegepast, waarbij per BOG/MOG/ZOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.

*Markthuur(stijging)*

Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

*Exit yield*

Woningen: deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast.

In enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is toegepast.

De taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgesteld in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

*Leegwaarde(stijging)*

Woningen: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

*Disconteringsvoet*

Woningen: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

*Mutatie- en verkoopkans*

Woningen: Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

## Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

---

### Onderhoud

Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2020 beter passend.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### Technische splitsingskosten

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### Bijzondere omstandigheden

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### Erfpacht

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### Exploitatiescenario

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

## 2. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	10.524.288	10.015.372
	<hr/>	<hr/>
	2020	2019
	€	€
<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	10.015.372	12.400.450
Bankmutaties	350.000	-1.125.000
Leveringen vastgoed Maankwartier	-	-1.394.000
	<hr/>	<hr/>
	10.365.372	9.881.450
Rente	158.916	133.922
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	10.524.288	10.015.372
	<hr/>	<hr/>

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%.

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Zittende huurders	622.324	358.534
Vertrokken huurders	60.351	109.617
	<u>682.675</u>	<u>468.151</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-509.873	-437.235
	<u>172.802</u>	<u>30.916</u>

Achterstand	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2019
			€	€
tot 1 maand	2	5	2.626	3.775
1 tot 2 maanden	3	-	11.077	-
2 tot 3 maanden	1	-	4.956	-
3 tot 4 maanden	2	1	10.988	12.153
4 maanden of meer	9	4	592.677	343.019
	<u>17</u>	<u>10</u>	<u>622.324</u>	<u>358.947</u>

	2020	2019
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	437.235	126.659
Dotatie	127.430	315.545
Onttrekking	-54.792	-4.969
Stand per 31 december	<u>509.873</u>	<u>437.235</u>

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

---

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde rente en aflossing	28.280	25.907
Overige posten	-	1.080
	<u>28.280</u>	<u>26.987</u>

De vooruitbetaalde rente en aflossing heeft betrekking op de lening van de Rabobank, termijn januari 2021.

**4. Liquide middelen**

Banken	<u>428.306</u>	<u>342.871</u>
--------	----------------	----------------

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

5. Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Geplaatst kapitaal</b>		
Geplaatst en volgestort zijn 180 gewone aandelen nominaal € 100,00	18.000	18.000

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000.

	2020	2019
	€	€
<b>Agio</b>		
Stand per 1 januari	58.055.000	58.055.000
Stand per 31 december	58.055.000	58.055.000

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	67.235	47.069
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.634.471	4.633.368
	2.701.706	4.680.437

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	47.069	4.633.368	4.680.437
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	38.602	308.080	346.682
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-18.436	-2.306.977	-2.325.413
Stand per 31 december 2020	67.235	2.634.471	2.701.706

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

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	4.680.437	4.264.281
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	346.682	943.551
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.325.413	-527.395
Stand per 31 december	<u>2.701.706</u>	<u>4.680.437</u>

**Overige reserves**

Stand per 1 januari	-14.634.620	-15.391.201
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	206.943	1.172.738
	<u>-14.427.677</u>	<u>-14.218.463</u>
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-346.682	-943.551
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	2.325.413	527.394
Stand per 31 december	<u>-12.448.946</u>	<u>-14.634.620</u>

**Onverdeeld resultaat**

Stand per 1 januari	206.943	1.172.738
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-206.943	-1.172.738
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	-2.107.967	206.943
Stand per 31 december	<u>-2.107.967</u>	<u>206.943</u>

**6. Langlopende schulden**

	31-12-2020	Aflossings- verplichting 2021	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	19.094.575	2.359.675	16.404.900	330.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.626.248	-	1.626.248	-
	<u>20.720.823</u>	<u>2.359.675</u>	<u>18.031.148</u>	<u>330.000</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Schulden aan banken</b>		
Schulden aan banken	<u>16.734.900</u>	<u>19.100.872</u>



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

	2020	2019
	€	€
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	19.937.375	21.051.375
Opgenomen gelden	-	3.200.000
Aflossing	-842.800	-4.314.000
Stand per 31 december	19.094.575	19.937.375
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.359.675	-836.503
Langlopend deel per 31 december	16.734.900	19.100.872

Van bovenstaande schulden vervalt € 0,9 miljoen in 2021 aan reguliere aflossingen. De restant looptijd van de leningen varieert van 1 tot 13 jaar. De rentepercentages variëren van EURIBOR + 0,75% tot 3,55%.

Het bedrag van de leningen > 5 jaar is € 570.000.

**Zekerheden**

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

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Stichting Weller Wonen	1.626.248	1.921.833

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%.

	2020	2019
	€	€
<i>Stichting Weller Wonen</i>		
Stand per 1 januari	1.921.834	1.891.396
Bankmutaties	-450.030	-60.000
Vennootschapsbelasting	110.697	68.255
	1.582.501	1.899.651
Rente	43.747	22.182
Langlopend deel per 31 december	1.626.248	1.921.833

## 7. Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Schulden aan banken</b>		
Schulden aan banken	2.359.675	836.503
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	91.005	49.333
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	25.491	20.242
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Overige schulden</b>		
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	81.202	108.281
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Overlopende passiva</b>		
Accountantskosten	22.790	22.500
Niet-vervallen rente	37	38.131
Vooruitontvangen huur	219.576	215.813
Waarborgsommen	43.363	39.813
Taxatiekosten woningbezit	-	7.354
Terugbetalingsverplichting verkoop parkeergarage Maankwartier	-	4.235
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	285.766	327.846

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### *Aangegane verplichtingen*

Bij de afbouw van diverse commerciële units in het Maankwartier is sprake van tot en met balansdatum aangegane verplichtingen, welke overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving eerst op het moment waarop de prestaties uit hoofde van deze verplichtingen zijn verricht, worden opgenomen in de balanscijfers. De restant verplichting bedraagt op balansdatum € 400.000.

#### *Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid*

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

*Btw-verplichtingen AFNORTH woningen*

Op 31 december 2020 zijn 45 woningen van Weller Vastgoed Beheer B.V. bestemd voor de verhuur aan Afnorth in het Limburgiaplantsoen, Gasthuisstraat, Rumpenerpark en Maankwartier. Aangezien de AFNORTH is vrijgesteld van Btw-heffing, is over de stichtingskosten (€ 10,6 miljoen) van de betreffende woningen de BTW in de bouwperiode terug gevorderd. 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 balans datum € 1.742.000 en wordt jaarlijks afgebouwd met € 55.000.

*Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum*

In januari 2020 is het probleem van de coronaepidemie pas echt bekend geworden en in de maanden daarna is de impact geleidelijk aan duidelijker geworden. Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Weller Vastgoed Beheer B.V. geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2020.

Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en mogelijk ook de langere termijn. Voor Weller Vastgoed Beheer B.V. spelen er vooralsnog geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling. We hebben in dit verband gevoeligheidsanalyses uitgevoerd en getoetst aan de mogelijke economische impact van de coronaepidemie. Daarbij is, met de huidige kennis, onze conclusie dat deze uitgevoerde analyses, de mogelijke gevolgen van de coronaepidemie voldoende afdekken. De analyses gaven aan dat Weller Vastgoed Beheer B.V. blijft voldoen aan de ratio's die worden gehanteerd bij de beoordeling door onze toezichthouders AW en WSW.

De ontwikkelingen zijn echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een nu al een alles omvattende schatting te kunnen geven van de totale impact hiervan op Weller Vastgoed Beheer B.V.. Echter, met de huidige kennis en mede gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8. Huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
Woningen en woongebouwen	1.220.157	1.136.876
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.735.288	3.886.671
Overige zaken	2.251	2.558
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-127.754	-315.545
	<u>4.829.942</u>	<u>4.710.560</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.294.758	-1.477.920
	<u><u>3.535.184</u></u>	<u><u>3.232.640</u></u>

	2020	2019
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Onroerende zaken niet zijnde woningen	34.689	33.992
	<u>34.689</u>	<u>33.992</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.220.157	1.136.876
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.700.599	3.852.679
Overige zaken	2.251	2.558
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-127.754	-315.545
	<u>4.795.253</u>	<u>4.676.568</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.294.758	-1.477.920
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.500.495</u>	<u>3.198.648</u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>3.535.184</u></u>	<u><u>3.232.640</u></u>

Huurderving wegens leegstand heeft met name betrekking op de commerciële ruimten van Maankwartier.

	2020	2019
	€	€
Gemeente Heerlen	3.044.623	2.943.599
Gemeente Brunssum	433.672	428.169
Gemeente Beekdaelen	184.643	176.417
	<u>3.662.938</u>	<u>3.548.185</u>
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-127.754	-315.545
	<u><u>3.535.184</u></u>	<u><u>3.232.640</u></u>

	2020	2019
	€	€
<b>9. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Leveringen en diensten (voorschotten)	115.232	118.159
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	-	29.936
	<u>115.232</u>	<u>148.095</u>
<b>10. Lasten servicecontracten</b>		
Elektra-, water- en gaskosten	91.077	148.491
Afboeking service- en stookkosten	7.917	23.074
Overige kosten	-	36.905
	<u>98.994</u>	<u>208.470</u>

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.

	2020	2019
	€	€
<b>11. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Incassokosten	26.280	20.850
Sleutels en naamplaatjes	-	87
Verhuurkosten	64.280	67.965
VVE bijdragen	46.762	50.656
Toegerekende organisatiekosten	1.921	7.183
	<u>139.243</u>	<u>146.741</u>

**Personeelsleden**

Bij de vennootschap waren in 2020 geen werknemers werkzaam.

**12. Lasten onderhoudsactiviteiten**

Niet-cyclisch	263.322	217.612
Cyclisch	243.031	215.081
Toegerekende organisatie kosten	1.357	4.351
	<u>507.710</u>	<u>437.044</u>

	2020	2019
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	6.766	9.487
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	500.944	427.557
	<u>507.710</u>	<u>437.044</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	3.493	2.312
Mutatieonderhoud	-	-
Klachtenonderhoud	3.273	7.175
Toegerekende kosten	-	-
	<u>6.766</u>	<u>9.487</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	239.538	214.182
Mutatieonderhoud	6.198	6.652
Klachtenonderhoud	253.852	202.373
Toegerekende kosten	1.357	4.351
	<u>500.944</u>	<u>427.557</u>

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

	2020	2019
	€	€
<b>13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Belastingen	190.569	199.293
Verzekeringen	47.182	53.773
Overige directe bedrijfslasten	121.572	153.711
	<u>359.323</u>	<u>406.777</u>
<b>NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>14. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Verkoop huurwoningen en kantoorpand (BOG)	744.545	-
Verkoopkosten huurwoningen en kantoorpand (BOG)	-16.938	-13.961
	<u>727.607</u>	<u>-13.961</u>
<b>15. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>		
Boekwaarde	<u>697.834</u>	-
<b>WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	<u>-2.057.601</u>	<u>-1.693.040</u>

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

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

	2020	2019
	€	€
<b>17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.978.731	416.156
Niet - gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Daeb vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	38.602	-
afname marktwaarde	-18.436	-6.885
	20.166	-6.885
Niet Daeb vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	308.080	943.551
afname marktwaarde	-2.306.977	-520.510
	-1.998.897	423.041
Totaal	-1.978.731	416.156

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

**NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN****18. Opbrengst overige activiteiten**

Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	-9.298	27.299
Doorberekende uren groepsmaatschappijen	-153.300	-182.800
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	-	5.610
	-162.598	-149.891

**19. Overige organisatiekosten**

Toegerekende organisatiekosten	7.946	17.334
--------------------------------	-------	--------

**20. Leefbaarheid**

Directe leefbaarheidskosten	-	208
-----------------------------	---	-----

**21. Financiële baten en lasten**

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	199.307	133.922
Rentelasten en soortgelijke kosten	-564.620	-582.149
	-365.313	-448.227



## Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2020	2019
	€	€
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten	40.391	-
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	158.916	133.922
	<u>199.307</u>	<u>133.922</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Kredietfaciliteit ING en overige bankkosten	-4.163	-24.486
Rente langlopende leningen	-516.710	-534.890
Rente schuld Weller Wonen Holding B.V.	-	-591
Rente schuld Stichting Weller Wonen	-43.747	-22.182
	<u>-564.620</u>	<u>-582.149</u>

## 22. Belastingen

### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

De belastinglast/-bete over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>-110.697</u>	<u>-68.255</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2020
	€
Resultaat voor belastingen Weller Vastgoed Beheer B.V.	-1.997.270
Bij:	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.057.601
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.978.731
Af:	
Hogere boekwinst verkopen	-585.380
Afschrijvingen	-1.010.894
<b>Belastbaar resultaat</b>	<u><b>442.788</b></u>

De hierover verrekenende vennootschapsbelasting bedraagt:

€	<u>110.697</u>
---	----------------

## 6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

### **Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum**

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van Weller Vastgoed Beheer B.V. Echter, als gevolg van de uitbraak van het coronavirus wereldwijd, zijn door de Nederlandse overheid ingrijpende maatregelen genomen om de verspreiding van dit virus onder controle te krijgen. Deze maatregelen en mogelijke maatregelen die nog volgen, hebben naar verwachting belangrijke financiële gevolgen voor ondernemingen in Nederland. Deze gevolgen zijn op dit moment nog niet te overzien. De door de Nederlandse overheid genomen maatregelen kunnen impact hebben op de ontwikkeling van de netto-omzet en daarmee de ontwikkeling van het resultaat van Weller Vastgoed Beheer B.V. Ook de financiële positie (liquiditeit en solvabiliteit) van Weller Vastgoed Beheer B.V. kan daardoor onder druk komen te staan, met als gevolg mogelijke onzekerheid over de continuïteitsveronderstelling. Door de Nederlandse overheid is een breed pakket aan maatregelen aangekondigd ter ondersteuning van ondernemers. Op grond van de financiële positie van Weller Vastgoed Beheer B.V. per balansdatum en de positieve invloed van de ondersteuningsmaatregelen door de overheid die de negatieve financiële gevolgen van de uitbraak van het coronavirus zullen beperken, acht het bestuur van Weller Vastgoed Beheer B.V. een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening niet onmogelijk. De jaarrekening is dan ook opgemaakt uitgaande van de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

### **Verwerking van het verlies 2020**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 2.107.967 over 2020 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

### **Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar**

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2019 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 2020 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 Burgelijk 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, 31 mei 2021

Weller Wonen Holding B.V.

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 Verwerking van het verlies 2020**

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 2.107.967 over 2020 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.