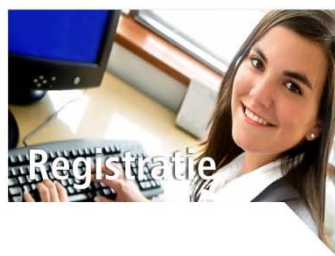


Jaarbericht
Weller Vastgoed Beheer BV
2016

weller



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Algemeen.....	2
2. Jaarrekening (x € 1.000)	3
2.1 Balans per 31-12-2016 (voor winstbestemming).....	3
2.2 Winst en verliesrekening over 2016.....	4
2.3 Toelichting op de waarderingsgrondslagen	5
2.4 Toelichting op de balans.....	7
2.5 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	13
2.6 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening.....	15
3. Overige gegevens	17
3.1 Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst	17
3.2 Controleverklaring accountant.....	17

1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven. Weller Vastgoed Beheer B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht.

De (kern)activiteiten van Weller Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd te Brunssum en 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.

2. Jaarrekening (x € 1.000)

2.1 Balans per 31-12-2016 (voor winstbestemming)

ACTIVA	31-12-2016	31-12-2015	PASSIVA	31-12-2016	31-12-2015
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
Materiële vaste activa	48.263	37.334	Geplaatst kapitaal	18	18
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	560	14.452	Agioreserve	58.055	58.055
Financiële vaste activa	16.880	9.640	Algemene reserve	-/- 3.788	-/-4.854
			Onverdeeld resultaat	-/- 2.323	1.066
TOTAAL VASTE ACTIVA	65.703	61.426	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	51.962	54.285
VLOTTENDE ACTIVA			LANGLOPENDE SCHULDEN		
Vorderingen en overlopende activa	127	20	Schulden aan kredietinstellingen	15.244	15.802
Liquide middelen	2.298	9.882	Schulden aan groepsmaatschappijen	285	828
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	2.425	9.902	TOTAAL LANGLOPENDE SCHULDEN	15.529	16.630
			KORTLOPENDE SCHULDEN		
			Kortlopende schulden en overlopende passiva	637	413
			TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	637	413
TOTAAL	68.128	71.328	TOTAAL	68.128	71.328

2.2 Winst en verliesrekening over 2016

	2016	2015
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	2.970	2.755
Opbrengsten service contracten	83	176
Overige opbrengsten	2	7
SOM VAN DE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	3.055	2.938
BEDRIJFSKOSTEN		
Doorberekende personeelslasten	159	158
Afschrijvingen op materiële vaste activa	19	17
Directe bedrijfslasten	949	649
Overige bedrijfskosten	142	124
SOM VAN DE BEDRIJFSKOSTEN	1.269	948
BEDRIJFSRESULTAAT	1.786	1.990
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/- 3.932	-/- 417
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	901	712
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 541	-/- 725
FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	360	-/- 13
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-/- 1.786	1.560
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	537	494
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-/- 2.323	1.066

2.3 Toelichting op de waarderingsgrondslagen

Algemeen

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 31 maart 2017 opgemaakt. Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in duizenden euro's.

Op basis van artikel 2:406 BW wordt tevens een geconsolideerde jaarrekening opgesteld voor Stichting Weller Wonen en haar 100% dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Onder de materiële vaste activa zijn vastgoedbeleggingen opgenomen. De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat). Deze is gebaseerd op de waardebepaling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2016 getaxeerd. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering tegen reële waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven. Onder de materiële vaste activa is voorts inventaris opgenomen. Deze wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving, gebaseerd op de verwachte economische levensduur (5 of 10 jaar).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Vorderingen op en schulden aan groepsmaatschappijen

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

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

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

Langlopende schulden

De langlopende leningen (verwachte looptijd tenminste één jaar) worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor het komende boekjaar is eveneens opgenomen onder de langlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (verwachte looptijd van maximaal één jaar) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het jaar waarin de prestaties zijn verricht. Voor de toerekening van de bedrijfslasten wordt waar mogelijk de causale samenhang tussen baten en lasten als grondslag gehanteerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van de geldende fiscale belastingtarieven.

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 verslaggeving.

2.4 Toelichting op de balans

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	43.699	40.396
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	-/- 6.533	-/- 6.116
	37.166	34.280
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investeringen	14.840	3.303
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/- 3.932	-/- 417
	10.908	2.886
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	58.539	43.699
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	-/- 10.465	-/- 6.533
TOTAAL	48.074	37.166

In 2016 is Maankwartier Noord opgeleverd voor € 14.070.300. Tevens is de rente Maankwartier geactiveerd (€ 544.337). Totaal overgeheveld van vastgoed in ontwikkeling € 14.614.637. De overige investeringen (€ 225.367) die hebben plaatsgevonden, betroffen aanpassingen aan het bestaand vastgoed. De totale investeringen zijn € 14.840.004.

De actuele waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige externe taxateur. De portefeuille is geheel gewaardeerd. Conform het handboek van de nieuwe woningwet is het vastgoed gewaardeerd op basis van de full variant. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt per 31.12.2016 € 48.073.671 (31.12.2015 € 37.166.000).

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2016 € 50.035k (31-12-2015 € 34.301k).

Inventaris

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	219	219
Cumulatieve afschrijving	-/- 51	-/- 34
	168	185
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investeringen	40	0
Afschrijving	-/- 19	-/- 17
	21	-/- 17
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	259	219
Cumulatieve afschrijving	-/- 70	-/- 51
TOTAAL	189	168

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

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	31-12-2016	31-12-2015
Maankwartier	560	14.452

Dit betreft de door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. in rekening gebrachte termijnen voor het vastgoed dat Weller Vastgoed Beheer B.V. gaat exploiteren in het Maankwartier.

In 2016 is Maankwartier Noord opgeleverd voor € 14.070.300. Tevens is de rente Maankwartier geactiveerd (€ 544.337). De betreffende panden zijn overgeheveld naar vastgoedbeleggingen (€ 14.614.637). De rente toerekening bedraagt 5%.

Het verloop in 2016 is als volgt:

Beginsaldo	14.452
Rentetoe rekening 2016	723
Termijnen 2016	<u>-/- 14.615</u>
Eindsaldo	560

Financiële vaste activa

	31-12-2016	31-12-2015
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Rekening courant Weller Wonen Holding B.V	5	1
Rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	16.875	9.639
TOTAAL	16.880	9.640

De mutatie in rekening courant met Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. bestaat uit financiering in verband met project Maankwartier € 7,2 mln.

Voor de rekening courant vorderingen zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Voor de (interne) financiering is gerekend met een rente van 1,460% vanaf 1 januari tot en met 31 maart 2016. Per 1 april is de rente gewijzigd naar 1,256%, per 1 juli naar 1,214% en vanaf 1 oktober naar 1,199%.

Vorderingen en overlopende activa

	31-12-2016	31-12-2015
Huurdebiteuren en overige vorderingen	165	46
Af: voorziening dubieuze debiteuren/vorderingen	-/- 50	-/-29
Overlopende vorderingen	12	3
TOTAAL	127	20

Onder de overige vorderingen is een schade-uitkering opgenomen van € 75.225. Dit betreft brandschade van Corneliusplein.

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

	2016	2015
Saldo per 1 januari	29	132
Dotatie ten laste van de exploitatie	46	68
Onttrekking aan de voorziening	-/- 25	-/- 171
Saldo per 31 december	50	29

Liquide middelen

	31-12-2016	31-12-2015
Liquide middelen	2.298	9.882

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

Eigen vermogen

	31-12-2016	31-12-2015
Geplaatst en volgestort kapitaal	18	18

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100. Hiervan zijn 180 aandelen geplaatst en volgestort tegen nominale waarde. De aandelen zijn in bezit van Weller Wonen Holding B.V.

Agio

	2016	2015
Saldo per 1 januari	58.055	34.010
Agiostorting door Weller Wonen Holding B.V.	0	24.045
Saldo per 31 december	58.055	58.055

Algemene reserve

	2016	2015
Saldo per 1 januari	-/-4.854	52
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	1.066	-/- 4.906
Saldo per 31 december	-/- 3.788	-/-4.854

Onverdeeld resultaat

	2016	2015
Saldo per 1 januari	1.066	-/- 4.906
Af: overboeking naar algemene reserve	-/- 1.066	4.906
Bij: resultaat na belastingen	-/- 2.323	1.066
Saldo per 31 december	-/- 2.323	1.066

Langlopende schulden

	2016	2015
Schulden aan kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari	15.802	16.742
Nieuwe lening	0	0
Af: aflossingen	558	-/- 940
Saldo per 31 december	15.244	15.802
Waarvan restant looptijd langer dan 5 jaar:	11.744	12.302

Van bovenstaande schulden vervalt € 0,5 miljoen in 2017 aan reguliere aflossingen. De looptijd van de leningen varieert van 7 tot 24 jaar. De rentepercentages variëren van EURIBOR + 0,65% tot 3.55%.

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31 december 2016 een derivaat (renteswap) in bezit. De nominale waarde bedraagt € 4,190 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 € 362k negatief ultimo 2016. 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; hoogte van deze leningen is € 4,190 miljoen ultimo 2016.

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

Schulden aan groepsmaatschappijen

Schulden aan groepsmaatschappijen	31-12-2016	31-12-2015
Rekening courant Stichting Weller Wonen	275	828
Rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	10	0
TOTAAL	285	828

De mutatie in rekening courant met Stichting Weller Wonen bestaat uit afdracht btw € 0,5 mln, uren relatiebeheerders ten behoeve van commerciële panden € 0,2 mln, vennootschapsbelasting € 0,5 mln en financiering in verband met project Maankwartier € 1,8 mln.

Voor de rekening courant schulden zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Voor de (interne) financiering is gerekend met een rente van 1,460% vanaf 1 januari tot en met 31 maart 2016. Per 1 april is de rente gewijzigd naar 1,256%, per 1 juli naar 1,214% en vanaf 1 oktober naar 1,199%.

Kortlopende schulden

	31-12-2016	31-12-2015
Crediteuren	233	76
Waarborgsommen	31	36
Vooruit ontvangen huur	177	140
Te verrekenen met huurders	40	0
Te betalen BTW	71	99
Overlopende schulden	85	62
Saldo per 31 december	637	413

De post te verrekenen met huurders betreft creditnota's. De overlopende schulden bestaan met name uit terug te betalen servicekosten.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

Per balansdatum zijn 26 woningen van Weller Vastgoed Beheer B.V. bestemd voor de verhuur aan AFNORTH in het Limburgiaplantsoen, Gasthuisstraat en Rumpenerpark. Aangezien de AFNORTH is vrijgesteld van Btw-heffing, is over de stichtingskosten (€ 5,3 miljoen) van de betreffende woningen 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 € 991k en wordt jaarlijks afgebouwd met € 27k.

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.

Tot en met het 3^e kwartaal 2016 maakt de vennootschap deel uit van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Met ingang van het 4^e kwartaal 2016 is de vennootschap zelfstandig belastingplichtig voor de omzetbelasting.

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.

2.5 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Huren

	2016	2015
Huuropbrengsten	2.970	2.755
Servicecontracten	83	176
Overige opbrengsten	2	7
TOTAAL	3.055	2.938

Bedrijfskosten

	2016	2015
Doorberekende personeelslasten	159	158

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	2016	2015
Inventaris	19	17

Directe bedrijfslasten

	2016	2015
Onderhoudslasten	408	326
Belasting en verzekering	141	126
Kosten verhuur	121	1
Servicekosten	114	98
VVE bijdragen	87	29
Overige directe bedrijfslasten	78	69
TOTAAL	949	649

De onderhoudskosten omvatten extra kosten door brandschade aan het pand Corneliusplein. De verzekering heeft niet alle schade vergoed. De kosten verhuur betreft makelaarskosten ten behoeve van de verhuur Maankwartier. De VVE bijdragen zijn toegenomen als gevolg van de oplevering Maankwartier Noord.

Overige bedrijfskosten

	2016	2015
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	1	1
Accountantskosten	12	3
Advieskosten	69	18
Makelaarskosten	8	34
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	46	68
Algemene kosten	6	0
TOTAAL	142	124

De hogere accountants- en advieskosten zijn te verklaren door het taxeren op marktwaarde conform de woningwet. Hiervoor dient een externe taxateur ingeschakeld te worden. De accountant volgt dit proces nauwlettend.

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2016	2015
Waardeverandering	-/- 3.932	-/- 417

Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2016	2015
Rente projecten	723	614
Rente rekening courant Weller Wonen Holding B.V.	5	0
Rente rekening courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	173	98
TOTAAL	901	712

De rente projecten is 5% op jaarbasis. Door de toename in de rekening courant verhouding met Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de rente bate hoger dan in 2015.

Overige rentelasten en soortgelijke kosten

	2016	2015
Rente kredietinstellingen	522	595
Rente rekening courant Stichting Weller Wonen	9	23
Rente rekening courant Weller Wonen Holding B.V.	0	106
Rente liquide middelen	8	1
Overige financiële lasten	2	0
TOTAAL	541	725

De rente op de rekening couranten zijn berekend met een rente van 1,460% vanaf 1 januari tot en met 31 maart 2016. Per 1 april is de rente gewijzigd naar 1,256%, per 1 juli naar 1,214% en vanaf 1 oktober naar 1,199%.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	2016	2015
Vennootschapsbelasting	537	494

2.6 Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening

Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2015 ten laste van de algemene reserve te brengen. Dit resultaat is zo verwerkt in de winst en verliesrekening. De directie stelt voor om het resultaat over boekjaar 2016 conform de statutaire bepalingen ten laste van het onverdeelde resultaat te brengen.

Bezoldiging Bestuur

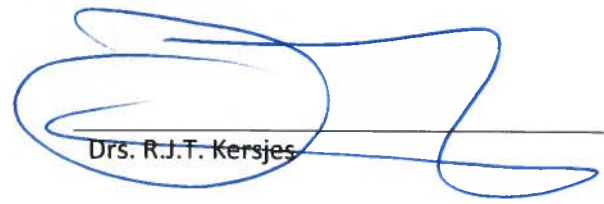
De bezoldiging van het Bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 Burgerlijk Wetboek bedraagt nihil.

Opgemaakt door het Bestuur



Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Heerlen, 21 juni 2017



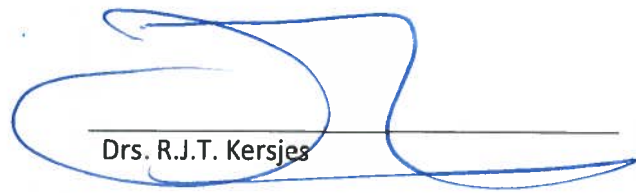
Drs. R.J.T. Kersjes

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering van aandeelhouders




Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Heerlen, 21 juni 2017



Drs. R.J.T. Kersjes

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen



M. Hommes RA RE (plv. voorzitter)

Heerlen, 21 juni 2017

3. Overige gegevens

3.1 Statutaire bepalingen met betrekking tot de winst

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

3.2 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 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Weller Vastgoed Beheer B.V. te Brunssum gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarbericht opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Beheer B.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
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 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 jaarbericht andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- 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, 21 juni 2017

Deloitte Accountants B.V.

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