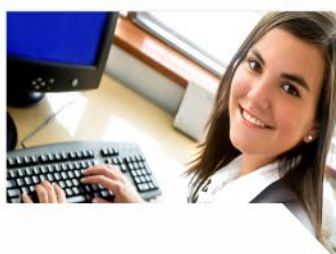




Rapport inzake jaarstukken 2019

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

weller



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

Rapport inzake jaarstukken 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

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

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2019	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2019	5
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	6
4	Toelichting op de balans per 31 december 2019	9
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019	15
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	17

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	19
2	Controleverklaring accountant	19

ALGEMEEN

1 ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's. Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, die statutair gevestigd is in Heerlen en kantoor houdt te Heerlen.

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

Enig aandeelhouder is Weller Wonen Holding B.V. met 122.500 aandelen. De aandelen 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 verkrijger te zijn.

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

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is opgericht op 20 april 1984 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14030017.

JAARREKENING

Balans per 31 december 2019

Winst-en-verliesrekening over 2019

Toelichting op de balans per 31 december 2019

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2019	31 december 2018
		€	€
ACTIVA			
Vlottende activa			
Onderhanden projecten	(1)	-	8.142.675
Vorderingen	(2)		
Vorderingen op gemeenten		403.655	544.500
Handelsdebiteuren		33.880	2.000
Overlopende activa		250.686	-
		<u>688.221</u>	<u>546.500</u>
Liquide middelen	(3)	235.226	16.888
		<u>923.447</u>	<u>8.706.063</u>

		31 december 2019	31 december 2018
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(4)		
Geplaatst kapitaal		61.250	61.250
Overige reserves		-16.204.621	-18.450.741
Onverdeeld resultaat		-615.154	2.246.119
		<u>-16.758.525</u>	<u>-16.143.372</u>
Langlopende schulden	(5)	16.316.356	20.641.155
Kortlopende schulden	(6)		
Schulden aan leveranciers		33.201	2.413.313
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.147.066	1.471.598
Overige schulden en overlopende passiva		185.349	323.369
		<u>1.365.616</u>	<u>4.208.280</u>
		<u>923.447</u>	<u>8.706.063</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	2019	2018
	€	€
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(7) 9.569.832	3.868.000
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	(8) -9.702.740	-11.581.000
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>-132.908</u>	<u>-7.713.000</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(9) -	7.800.000
Overige organisatiekosten	(10) -5.710	-4.977
Bedrijfsresultaat	<u>-138.618</u>	<u>82.023</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(11) -	422.848
Rentelasten en soortgelijke kosten	(12) -222.095	-362.507
Financiële baten en lasten	<u>-222.095</u>	<u>60.341</u>
Resultaat voor belastingen	<u>-360.713</u>	<u>142.364</u>
Belastingen	(13) -254.441	2.103.755
Resultaat na belastingen	<u><u>-615.154</u></u>	<u><u>2.246.119</u></u>

3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in euro's.

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

Continuïteitsveronderstelling

Ultimo 2019 is het eigen vermogen van de vennootschap negatief. Aangezien de aandeelhouder heeft toegezegd Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. financieel te zullen steunen, zijn de in de jaarrekening toegepaste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post netto-omzet/wijziging in onderhanden projecten zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

Vorderingen en overlopende activa

De 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

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

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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

leeg

Belastingen

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

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het fiscale resultaat van de vennootschap. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van de geldende fiscale belastingtarieven.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Weller Vastgoed Ontwikkeling 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 2019

ACTIVA

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
1. Onderhanden projecten		
Onderhanden projecten	-	8.142.675
	<u> </u>	<u> </u>
Onderhanden projecten		
Saldo per 1 januari	8.142.675	11.313.962
Bouw- en bijkomende kosten	2.426.682	9.800.243
Uren projectleiding	58.383	595.266
Activering rente	-	410.742
	<u>10.627.740</u>	<u>22.120.213</u>
Desinvesteringen	-9.569.832	-14.064.538
Waarderingsherziening onderhanden projecten	-132.908	-7.713.000
Overige waardeveranderingen	-	7.800.000
Ontvangsten vorderingen Gemeente Heerlen en Bouwbedrijf Jongen	-925.000	-
	<u>-10.627.740</u>	<u>-13.977.538</u>
Saldo per 31 december	<u> </u>	<u>8.142.675</u>

De bouw- en bijkomende kosten hebben voornamelijk betrekking op de verdragingskosten (€ 1.800.000), serre Maanhotel (€ 200.000) en overige bijkomende kosten (€ 400.000) voor de verdere realisatie van de bouwdelen Plaat en Zuid van het project Maankwartier.

De desinvesteringen betreffen de verkoop van de 26 koopwoningen en 24 parkeerplaatsen in bouwdeel Zuid (€ 6.180.000), de extra opbrengst voor parkeergarage in Zuid (€ 3.340.000) en de facturering van de laatste termijn voor de Heliostaat (€ 50.000).

In de onderhanden werkpositie ultimo 2018 waren onder meer de kosten opgenomen ten behoeve van de realisatie van de overgangsconstructie, de dekverzwaring en het aanbrengen van secans panelwanden ten behoeve van het project Maankwartier (€ 2.350.000). Na de onderhandelingen tussen Weller en de gemeente Heerlen en Bouwbedrijf Jongen is € 925.000 ontvangen ter compensatie van deze kosten. Het verschil ad € 1.425.000 is in 2019 ten laste van het projectresultaat gebracht.

Voor een uiteenzetting van het totale projectverlies over 2019 ad € 132.908 verwijzen we naar de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

2. Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Vorderingen op gemeenten		
Gemeente Heerlen en Brunssum	<u>403.655</u>	<u>544.500</u>
Handelsdebiteuren		
Overige debiteuren	<u>33.880</u>	<u>2.000</u>
Overlopende activa		
Verkoopopbrengst Spoorplein 38	<u>250.686</u>	<u>-</u>
3. Liquide middelen		
Bank Nederlandse Gemeenten	<u>235.226</u>	<u>16.888</u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

4. Eigen vermogen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€

Geplaatst kapitaal

Geplaatst en volgestort zijn 122.500 gewone aandelen nominaal € 0,50	<u>61.250</u>	<u>61.250</u>
--	---------------	---------------

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€

Overige reserves

Stand per 1 januari	-18.450.740	-9.436.452
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	<u>2.246.119</u>	<u>-9.014.289</u>
Stand per 31 december	<u><u>-16.204.621</u></u>	<u><u>-18.450.741</u></u>

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	2.246.119	9.014.289
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	<u>-2.246.119</u>	<u>-9.014.289</u>
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	<u>-615.154</u>	<u>2.246.119</u>
Stand per 31 december	<u><u>-615.154</u></u>	<u><u>2.246.119</u></u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€

5. Langlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen	<u>16.316.356</u>	<u>20.641.155</u>
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V.	-	135.664
Weller Vastgoed Beheer B.V.	10.015.372	12.400.450
Stichting Weller Wonen	6.300.984	8.105.041
	<u>16.316.356</u>	<u>20.641.155</u>

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%.

	2019	2018
	€	€
<i>Weller Wonen Holding B.V.</i>		
Stand per 1 januari	135.664	-
Bankmutaties	-136.260	135.000
	-596	135.000
Rente	596	664
Langlopend deel per 31 december	<u>-</u>	<u>135.664</u>

<i>Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	12.400.450	19.882.023
Bankmutaties	-1.125.000	923.000
Leveringen vastgoed Maankwartier	-1.394.000	-8.670.315
Overige mutaties	-	13.783
	9.881.450	12.148.491
Rente	133.922	251.959
Langlopend deel per 31 december	<u>10.015.372</u>	<u>12.400.450</u>

<i>Stichting Weller Wonen</i>		
Stand per 1 januari	8.105.041	8.301.117
Bankmutaties	-1.550.000	750.000
Vennootschapsbelasting	254.441	-2.103.755
Overige mutaties	-595.266	1.047.934
	6.214.216	7.995.296
Rente	86.768	109.745
Langlopend deel per 31 december	<u>6.300.984</u>	<u>8.105.041</u>

6. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	33.201	2.413.313
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	1.147.066	1.471.598
Overlopende passiva		
Accountantskosten	5.000	5.000
Bouwkosten	180.349	318.369
	185.349	323.369

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Juridische claims

Op 15 januari 2020 zijn Metroprop BV en de Stichting tot Behoud van de Monumenten Laurentius en Petronella (beide entiteiten zijn terug te herleiden naar Jos van de Mortel) middels een dagvaarding een bodemprocedure gestart tegen Weller Vastgoed Ontwikkeling BV en de gemeente Heerlen. In essentie wordt gesteld dat Weller het onder-opstalrecht voor haar deel van de Plaat in Maankwartier te duur heeft betaald en daarmee in strijd met het Europees staatssteunrecht heeft gehandeld. Van de Mortel is van mening dat Weller en de Gemeente zich daarmee hebben ingelaten met "ongeoorloofde staatssteun" en "onrechtmatig handelen jegens Metroprop". Gevorderd wordt inzicht in de ORO en UO (en dan met name de geheime (financiële) bijlagen) en verder wordt vernietiging van het onder-opstalrecht met terugdraaiing van deze transactie en schadevergoeding gevraagd.

Weller is uiteraard van mening dat de vorderingen onterecht zijn. Ingeschat wordt dat deze procedure, nog afgezien van een mogelijk hoger beroep, zeker 1,5 tot 2 jaar gaat duren alvorens er een uitspraak is.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

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

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Ten tijde van het vaststellen van deze jaarrekening werd Nederland getroffen door het Coronavirus (Covid-19). De impact van de Coronacrisis is nog niet in te schatten, maar zal voor Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. niet leiden tot twijfel over de continuïteit van de vennootschap. Er hebben dus geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden die de huidige financiële positie in belangrijke mate doen afwijken van hetgeen uit de balans per 31 december 2019 blijkt of die een verandering of toelichting noodzakelijk maken in de jaarrekening.

Niet in de balans opgenomen activa

In de jaarrekening 2019 is geen rekening gehouden met de (door)verkoop van het Maanhotel. Zodra deze (door)verkoop gerealiseerd is zal deze meeropbrengst worden opgenomen in de dan voorliggende jaarrekening.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

Personeelsleden

Gedurende de verslagperiode waren geen werknemers in dienst van de vennootschap. De door Stichting Weller Wonen doorbelaste personeelskosten worden volledig geactiveerd op de onderhanden projecten.

	2019	2018
	€	€
7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.569.832	3.868.000
8. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.792.385	11.581.000
Nagekomen lasten projecten	3.910.355	-
	<u>9.702.740</u>	<u>11.581.000</u>

Specificatie resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Verkoopopbrengst 19 koopwoningen Zuid	€ 4.488.040
Verkoopopbrengst 24 parkeerplaatsen Zuid	€ 297.520
Verkoopopbrengst 7 koopwoningen Zuid (Weller Vastgoed Beheer BV)	€ 1.394.000
Verkoopopbrengst (door)verkoop Parkeergarage Zuid	€ 3.340.272
Laatste verkooptermijn Heliostaat	€ 50.000
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>€ 9.569.832</u>
Kostprijs 19 koopwoningen Zuid	€ 4.088.468
Kostprijs 24 parkeerplaatsen Zuid	€ 309.917
Kostprijs 7 koopwoningen Zuid (Weller Vastgoed Beheer BV)	€ 1.394.000
Afwaardering vordering Gemeente Heerlen en Bouwbedrijf Jongen	€ 1.425.290
Afwaardering nagekomen kosten 2019	€ 2.485.065
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>€ 9.702.740</u>
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -132.908

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

9. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Mutatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	7.800.000
	<u></u>	<u></u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

10. Overige organisatiekosten

Accountantskosten	5.710	4.977
	<u></u>	<u></u>

Financiële baten en lasten

	2019	2018
	€	€
11. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten (2018: 3,3%)	-	410.742
Overige rentebaten	-	12.106
	<u>-</u>	<u>422.848</u>

12. Rentelasten en soortgelijke kosten

Bankkosten	-809	-139
Rente schuld Weller Wonen Holding B.V.	-596	-664
Rente schuld Weller Vastgoed Beheer B.V.	-133.922	-251.959
Rente schuld Stichting Weller Wonen	-86.768	-109.745
	<u>-222.095</u>	<u>-362.507</u>

13. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

	2019	2018
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>-254.441</u>	<u>2.103.755</u>

Resultaat voor belastingen	€	-360.713
----------------------------	---	----------

Fiscale correcties:

Bij:

Resultaat projectontwikkeling	€	1.330.478
	€	1.330.478

Fiscaal resultaat	<u>€</u>	<u>969.765</u>
-------------------	----------	----------------

De hierover verrekenende vennootschapsbelasting bedraagt:	<u>€</u>	<u>254.441</u>
---	----------	----------------

6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2018 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 2019 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, 25 mei 2020

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

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

2 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouder van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET RAPPORT INZAKE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit rapport inzake jaarstukken 2019 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Paragraaf ter benadrukking van de financiële positie in de jaarrekening

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "continuïteitsveronderstelling" in de toelichting op paginummer 6 van de jaarrekening, waarin uiteengezet is dat Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. ultimo 2019 over een negatief eigen vermogen beschikt, maar dat een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten gewaarborgd is. Derhalve zijn de in de jaarrekening toegepaste grondslagen van waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. In de toelichting op pagina 13 in de jaarrekening heeft het management toegelicht dat de impact hiervan op Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. nog niet is in te schatten.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET RAPPORT INZAKE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het rapport inzake jaarstukken 2019 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, 25 mei 2020

Deloitte Accountants B.V.

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