

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

Rapport inzake jaarstukken 2017

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

2	Algemeen	2
---	----------	---

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2017	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2017	5
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	6
4	Toelichting op de balans per 31 december 2017	10
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017	16
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	19

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	20
2	Controleverklaring accountant	20

ALGEMEEN

1 ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 . Alle bedragen luiden in euro's. Weller Vastgoed Ontwikkeling 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 2017

Winst-en-verliesrekening over 2017

Toelichting op de balans per 31 december 2017

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Geplaatst kapitaal	61.250		61.250	
Overige reserves	-9.436.452		-1.108.937	
Onverdeeld resultaat	-9.014.289		-8.327.515	
		-18.389.491		-9.375.202
Langlopende schulden		(5)		
Schulden aan groepsmaatschappijen		28.183.140		26.062.416
Kortlopende schulden		(6)		
Schulden aan leveranciers	4.457.702		2.576.877	
Omzetbelasting	-		1.197.767	
Overlopende passiva	6.750		6.000	
		4.464.452		3.780.644
TOTAAL PASSIVA		<u>14.258.101</u>		<u>20.467.858</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Bedrijfsopbrengsten		
Mutatie onderhanden projecten	(7) -2.336.655	-11.028.486
Bedrijfslasten		
Overige waardeveranderingen van vaste activa	(8) 7.800.000	-
Overige bedrijfskosten	(9) 17.028	31.843
	<u>7.817.028</u>	<u>31.843</u>
Bedrijfsresultaat	-10.153.683	-11.060.329
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(10) 637.390	259.007
Rentelasten en soortgelijke kosten	(11) -370.550	-302.031
	<u>266.840</u>	<u>-43.024</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-9.886.843	-11.103.353
Belastingen	(12) 872.554	2.775.838
Resultaat na belastingen	<u>-9.014.289</u>	<u>-8.327.515</u>

3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

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

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

Continuïteitsveronderstelling

Ultimo 2017 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 worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst - indien deze betrouwbaar is te bepalen - en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

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.

Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

Zolang het project nog niet is voltooid worden de in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten gepresenteerd als "Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling". In het jaar van voltooiing van het project worden dan de resterende projectopbrengsten gepresenteerd als "Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling". De projectkosten worden gepresenteerd als "Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling".

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. 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.

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

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.

Rentebaten en rentelasten

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.

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 2017

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
1. Onderhanden projecten		
Onderhanden projecten	11.313.962	17.521.382
Onderhanden projecten		
Saldo per 1 januari	17.521.382	20.056.601
Bouw- en bijkomende kosten	10.535.974	10.168.139
Uren projectleiding	673.981	667.186
Activering rente	637.390	259.000
	29.368.727	31.150.926
Desinvesteringen (derden)	-7.918.110	-2.601.058
Waarderingsherziening onderhanden projecten	-2.336.655	-11.028.486
Overige waardeveranderingen	-7.800.000	-
	-18.054.765	-13.629.544
Saldo per 31 december	11.313.962	17.521.382

De bouw- en bijkomende kosten hebben betrekking op de verdere realisatie van de bouwdelen Plaat en Zuid van het project Maankwartier.

De desinvesteringen betreffen de verkoop van de laatste 2 koopwoningen in bouwdeel Noord (€ 400.000) en de doorbelasting van functies t.b.v. Stichting Weller Wonen (€ 800.000) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 6,7 miljoen).

2. Vorderingen

Vorderingen op gemeenten

Gemeente Heerlen inzake Maankwartier	544.500	731.023
--------------------------------------	---------	---------

Handelsdebiteuren

Diverse debiteuren	3.000	487.584
--------------------	-------	---------

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	1.823.931	90.463
----------------	-----------	--------

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
3. Liquide middelen		
Bank Nederlandse Gemeenten	<u>572.708</u>	<u>1.637.406</u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
4. Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	61.250	61.250
Overige reserves	-9.436.452	-1.108.937
Onverdeeld resultaat	-9.014.289	-8.327.515
	<u>-18.389.491</u>	<u>-9.375.202</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.		
	2017	2016
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-1.108.937	326.940
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-8.327.515	-1.435.877
Stand per 31 december	<u>-9.436.452</u>	<u>-1.108.937</u>
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	8.327.515	1.435.877
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-8.327.515	-1.435.877
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	-9.014.289	-8.327.515
Stand per 31 december	<u>-9.014.289</u>	<u>-8.327.515</u>
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie	7.800.000	-
Ottrekking	-7.800.000	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

Het project Maankwartier is in 2018 in de laatste, afrondende fase gekomen. Er resteren onzekerheden die van invloed kunnen zijn op het projectresultaat van de vennootschap. Deze onzekerheden hangen naast het ontwikkelprogramma, het bouwproces en de financiering onder meer samen met het ontbinden van de overeenkomst met Kindermann Immobiliën AG inzake de afname van het Hotel, de parkeergarage Zuid, 14 short-stay appartementen en een (casco) penthouse. Ten behoeve van deze onzekerheden is in 2017 een additionele voorziening getroffen ter grootte van € 7,8 miljoen.

5. Langlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V.	-	12
Weller Vastgoed Beheer B.V.	19.882.023	16.874.594
Stichting Weller Wonen	8.301.117	9.187.810
	<u>28.183.140</u>	<u>26.062.416</u>

De mutatie in rekening courant met Weller Vastgoed Beheer B.V. bestaat uit bouwfinanciering in verband met nog te leveren vastgoed dat gebouwd wordt in het project Maankwartier ad € 3 mln.

De mutatie in rekening courant met Stichting Weller Wonen bestaat uit de te verrekenen vennootschapsbelasting.

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%.

Het verloop van de schulden aan groepsmaatschappijen is als volgt:

	Stichting Weller Wonen	Weller Vastgoed Beheer B.V.	Weller Wonen Holding B.V.	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2017	9.187.810	16.874.594	12	26.062.416
Vennootschapsbelasting	-872.554	0		-872.554
Doorberekende uren	670.856	0		670.856
Bankmutaties	-850.000	3.020.000	-12	2.169.988
Financiering project Maankwartier	0	-231.928		-231.928
Rente	106.400	219.230		325.630
Overige mutaties	58.605	127		58.732
	<u>-886.693</u>	<u>3.007.429</u>	<u>-12</u>	<u>2.120.724</u>
Stand per 31 december 2017	<u>8.301.117</u>	<u>19.882.023</u>	<u>0</u>	<u>28.183.140</u>

6. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>4.457.702</u>	<u>2.576.877</u>
-------------	------------------	------------------

De post crediteuren betreft ontvangen facturen die betrekking hebben op 2017, maar waarvan de betaling in 2018 plaatsvindt.

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	-	1.197.767
	<u> </u>	<u> </u>
Overlopende passiva		
Accountantskosten	6.750	6.000
	<u> </u>	<u> </u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

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

Maankwartier

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het oude stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten vinden in één bouwstroom plaats. De eerste gebouwen zijn aanvang 2016 opgeleverd, de laatste gebouwen worden naar verwachting eind 2018 bouwkundig opgeleverd, waarna verdere afwerking zal plaatsvinden. Voor dit project is door het Ministerie van Binnenlandse Zaken toestemming gegeven voor het ontwikkelen van huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige- en kleinschalige detailhandelvoorzieningen.

Naar de huidige stand van zaken bedraagt de totale investering voor de Weller groep als eind-afnemer € 43,5 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 12,5 miljoen) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 31 miljoen). Inzake de geplande levering aan Stichting Weller Wonen zijn koopovereenkomsten getekend en opbrengsten ontvangen. Ultimo 2017 resteert een overeengekomen restant opbrengst van € 8,8 miljoen voor op te leveren vastgoed.

Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. Er is een samenhangend geheel van maatregelen getroffen om de risico's die mogelijk uit deze garantstelling voortvloeien af te dekken.

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever namens de gehele Weller groep. In juli 2016 is opdracht gegeven voor € 11,8 miljoen (exclusief BTW) voor de bouw van de functies op de Plaat en in Zuid. Hiervan staat eind 2017 € 4,2 miljoen nog open als verplichting.

Gebeurtenissen na balansdatum

Ten tijde van het vaststellen van de jaarrekening 2017 is de overeenkomst met Kindermann Immobiliën KG inzake de afname van het Hotel, de parkeergarage Zuid, 14 short-stay appartementen en een (casco) penthouse ontbonden. Dientengevolge is de grond waarop deze bebouwing wordt gerealiseerd alsmede de reeds gebouwde opstal aan Weller teruggeleverd. Weller onderzoekt momenteel meerdere scenario's voor de verdere realisatie van deze vastgoedpositie in het Maankwartier. Voor de thans bekende hiermee samenhangende risico's zijn in de jaarrekening 2017 de benodigde voorzieningen gevormd. Verder heeft Weller Ontwikkeling B.V. in dit verband aan Bouwbedrijven Jongen een garantstelling verstrekt van 2,6 miljoen (exclusief btw).

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	2017	2016
	€	€
7. Mutatie onderhanden projecten		
Waarderingsherziening onderhanden projecten	-2.336.655	-11.028.486

Dit betreft de aanvullende verwachte verliezen van de nog op te leveren projectdelen op de Plaat en in Zuid. De verwachte resultaten van nog op te leveren winstgevendende projectdelen zijn niet verantwoord in dit boekjaar.

8. Overige waardeveranderingen van vaste activa

Overige waardeveranderingen	7.800.000	-
-----------------------------	-----------	---

Het project Maankwartier komt in 2018 in de laatste, afrondende fase. Er resteren onzekerheden die van invloed kunnen zijn op het projectresultaat van de vennootschap. Ten behoeve van deze onzekerheden heeft in 2017 een dotatie in de voorziening plaatsgevonden ter grootte van € 7,8 miljoen, die ten laste van het jaarresultaat is gebracht.

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.

9. Overige bedrijfskosten

Diverse bedrijfslasten	17.028	31.843
<i>Diverse bedrijfslasten</i>		
Accountantskosten	7.453	6.284
Advieskosten	7.797	5.291
Administratieve dienstverlening	-	16.748
Contributie en abonnementen	716	1.760
Makelaarskosten	-	1.760
Overige algemene kosten	1.062	-
	17.028	31.843

Financiële baten en lasten

10. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Geactiveerde rente projecten	637.390	259.000
Rente vordering Weller Wonen Holding B.V.	-	7
	637.390	259.007

11. Rentelasten en soortgelijke kosten

Bankkosten	-127	-1.017
Rente schuld Weller Vastgoed Beheer B.V.	-219.230	-172.547
Rente schuld Stichting Weller Wonen	-106.400	-128.467
transporteren	-325.757	-302.031

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen

	2017	2016
	€	€
Transport	-325.757	-302.031
Overige rentelasten	-44.793	-
	<u>-370.550</u>	<u>-302.031</u>

12. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>872.554</u>	<u>2.775.838</u>

6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2016 ten laste van de algemene reserve te brengen. Dit resultaat is zo verwerkt in de winst en verliesrekening. De directie stelt voor om het resultaat na belastingen over 2017 conform de statutaire bepalingen ten laste van het onverdeelde resultaat te brengen.

Bezoldiging Bestuur

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

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken en vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Algemene Vergadering.

Heerlen, 26 juni 2018

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.
Namens deze

Ing. I.M.W. Gorgels MSM



Drs. R.J.T. Kersjes

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 Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit rapport inzake jaarstukken 2017 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Weller Vastgoed Ontwikkeling 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.

Benadrukking van de financiële positie in de jaarrekening

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "continuïteit" in de toelichting op paginanummer 6 van de jaarrekening, waarin uiteengezet is dat Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. ultimo 2017 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.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het rapport inzake jaarstukken 2017 andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag (algemeen)
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de 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, 26 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

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