

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

Rapport inzake jaarstukken 2023

## **INHOUDSOPGAVE**

**Pagina**

### **ALGEMEEN**

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

### **JAARREKENING**

1	Balans per 31 december 2023	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	6
3	Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2023	7
4	Toelichting op de balans per 31 december 2023	10
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	14
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	16

### **OVERIGE GEGEVENS**

1	Statutaire regeling winstbestemming	18
---	-------------------------------------	----

## **ALGEMEEN**

**1 ALGEMEEN**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. 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 2023**

**Winst-en-verliesrekening over 2023**

**Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling**

**Toelichting op de balans per 31 december 2023**

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023**

**Overige informatie**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023**

(voor resultaatbestemming)

		<u>31 december 2023</u>	<u>31 december 2022</u>
		€	€
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Liquide middelen</b>	(1)	87.620	20.742
		<u>87.620</u>	<u>20.742</u>

		31 december 2023	31 december 2022
		€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	(2)		
Geplaatst kapitaal		61.250	61.250
Overige reserves		(18.494.875)	(18.265.647)
Onverdeeld resultaat		(877.201)	(229.227)
		<u>(19.310.826)</u>	<u>(18.433.624)</u>
<b>Langlopende schulden</b>	(3)		
Schulden aan groepsmaatschappijen		19.398.446	18.454.293
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan leveranciers		0	73
		<u>87.620</u>	<u>20.742</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€	€
Opbrengst overige activiteiten	(4) 0	7.879
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<u>0</u>	<u>7.879</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(5) (143)	(112)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<u>(143)</u>	<u>7.767</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(6) 1.725	58
Rentelasten en soortgelijke kosten	(7) (878.783)	(313.052)
<b>Financiële baten en lasten</b>	<u>(877.058)</u>	<u>(312.994)</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	(877.201)	(305.227)
Belastingen	(8) 0	76.000
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>(877.201)</u></u>	<u><u>(229.227)</u></u>



### 3 GRONDSLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2023

#### ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. 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. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

#### **Schattingen en veronderstellingen**

Ultimo 2023 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.

In Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. hebben in 2023 geen activiteiten plaatsgevonden en zullen ook in de toekomst niet plaatsvinden.

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

##### **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**

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

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

Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

## **GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

### **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.

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

### **Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten**

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

### **Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Bij ontvangen steun in de vorm van een bijdrage wordt beoordeeld of op basis van de economische realiteit sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. Volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord onder de overige organisatiekosten.

### **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 over de winst of het verlies**

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V. en Weller Vastgoed Beheer 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 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 2023

ACTIVA

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>1. Liquide middelen</b>		
Bank Nederlandse Gemeenten	<u>87.620</u>	<u>20.742</u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

**PASSIVA**

**2. Eigen vermogen**

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
<b>Geplaatst kapitaal</b>		
Geplaatst en volgestort zijn 122.500 gewone aandelen nominaal € 0,50	61.250	61.250
	<u>61.250</u>	<u>61.250</u>
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000.		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	(18.265.647)	(18.223.647)
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	(229.228)	(42.000)
	<u>(18.494.875)</u>	<u>(18.265.647)</u>
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	(229.228)	(42.000)
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	229.228	42.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Onverdeeld resultaat boekjaar	(877.201)	(229.227)
	<u>(877.201)</u>	<u>(229.227)</u>

3. Langlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Weller Wonen Holding B.V.	0	373.410
Weller Vastgoed Beheer B.V.	18.282.749	11.754.096
Stichting Weller Wonen	1.115.697	6.326.787
	<u>19.398.446</u>	<u>18.454.293</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%.

	2023	2022
	€	€
<i>Weller Wonen Holding B.V.</i>		
Stand per 1 januari	373.410	367.890
Aflossingen	(358.148)	0
	<u>15.262</u>	<u>367.890</u>
Rente	(15.262)	5.520
Langlopend deel per 31 december	<u>0</u>	<u>373.410</u>
 <i>Weller Vastgoed Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	11.754.096	11.580.331
Nieuwe financiering	5.784.310	0
	<u>17.538.406</u>	<u>11.580.331</u>
Rente	744.343	173.765
Langlopend deel per 31 december	<u>18.282.749</u>	<u>11.754.096</u>
 <i>Stichting Weller Wonen</i>		
Stand per 1 januari	6.326.787	6.308.132
Nieuwe financiering	1.100.000	0
Aflossingen	(6.382.817)	0
Vennootschapsbelasting	0	(76.000)
	<u>1.043.970</u>	<u>6.232.132</u>
Rente	71.727	94.655
Langlopend deel per 31 december	<u>1.115.697</u>	<u>6.326.787</u>

## 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 vertrouwelijke (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, nog geruime tijd 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 van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

#### *Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum*

In de periode tussen balansdatum en vaststellen van deze jaarrekening hebben geen materiele gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op voorliggende jaarrekening.

**5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023**

**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.

**WAARDEVERANDERINGEN  
NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>4. Opbrengst overige activiteiten</b>		
Overige opbrengsten overige activiteiten	<u>0</u>	<u>7.879</u>
<b>5. Overige organisatiekosten</b>		
Toegerekende organisatiekosten	<u>143</u>	<u>112</u>



**Financiële baten en lasten**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>6. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rentebaten liquide middelen	1.725	58
	<u>1.725</u>	<u>58</u>
<b>7. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Bankkosten	(99)	(97)
Rente schuld Weller Wonen Holding B.V.	(9.742)	(5.520)
Rente schuld Weller Vastgoed Beheer B.V.	(744.343)	(173.765)
Rente schuld Stichting Weller Wonen	(124.599)	(94.655)
Overige rentelasten	0	(39.015)
	<u>(878.783)</u>	<u>(313.052)</u>
	<u>(878.783)</u>	<u>(313.052)</u>
<b>8. Belastingen</b>		
<i>Belastingdruk winst-en-verliesrekening</i>		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	0	76.000
	<u>0</u>	<u>76.000</u>

## 6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

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

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2022 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 2023 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, 17 juni 2024

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.  
Namens deze,

Drs. B.H.J. Braeken

## **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.