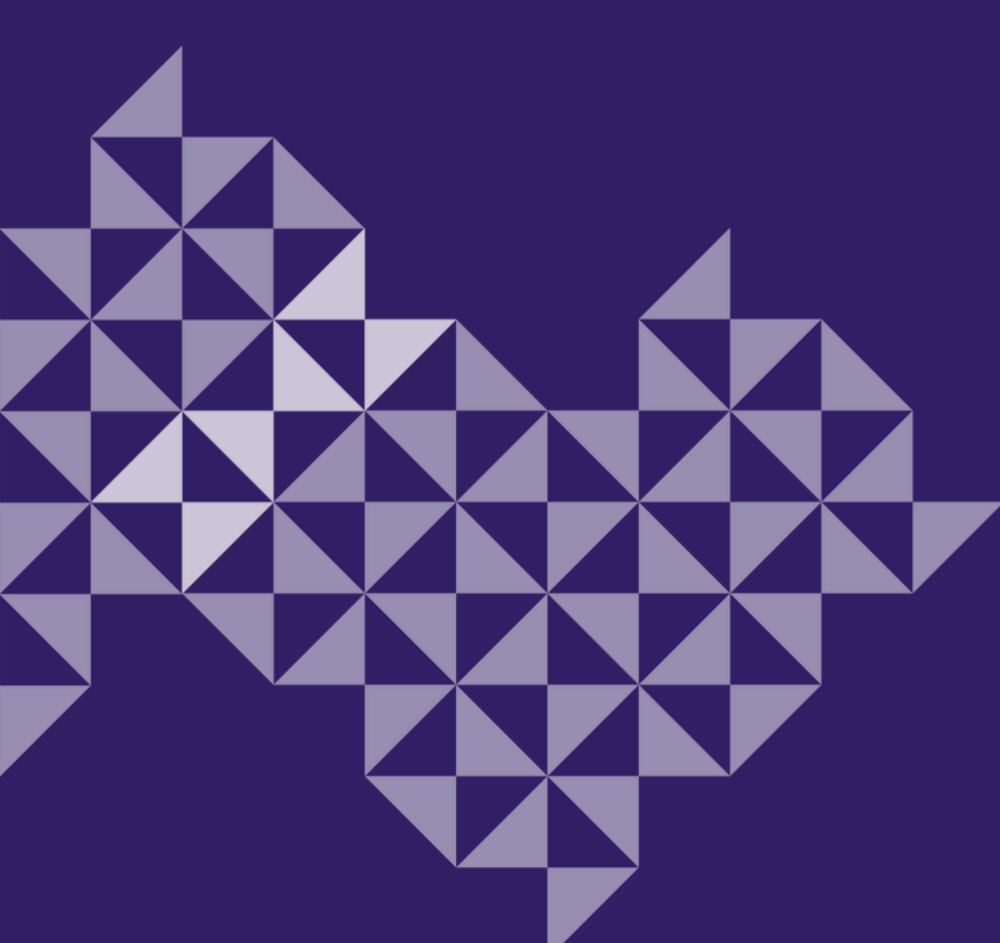
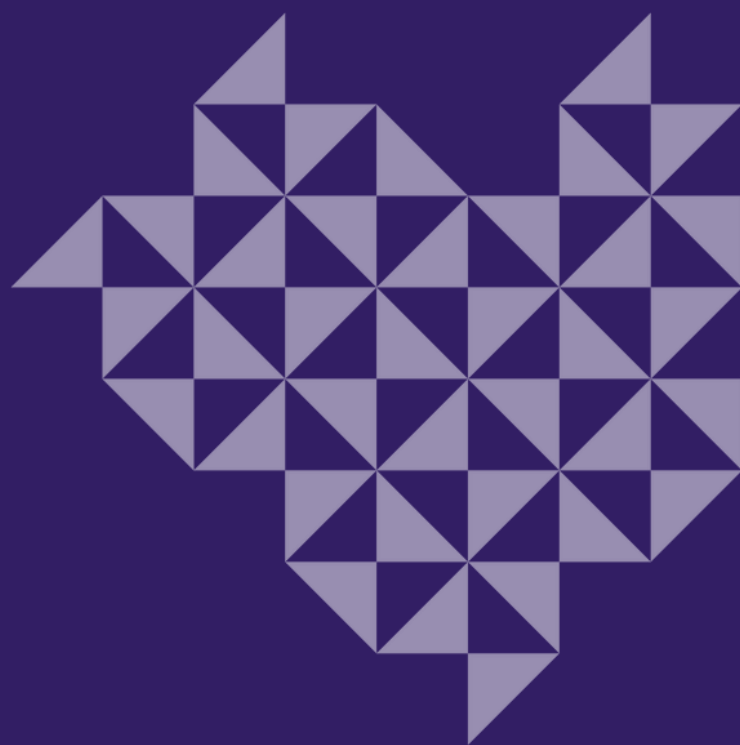




weller



Rapport jaarstukken 2025

Weller Vastgoed Beheer BV

WELLER VASTGOED BEHEER B.V.
TE HEERLEN

Rapport inzake jaarstukken 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

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

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	6
3	Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2025	7
4	Toelichting op de balans per 31 december 2025	13
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	20
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	24

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	26
---	-------------------------------------	----

ALGEMEEN

1 ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025 . Alle bedragen luiden in euro's. Weller Vastgoed Beheer B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht.

De (kern)activiteiten van Weller Vastgoed Beheer B.V., statutair gevestigd te Heerlen en kantoorhoudende te Heerlen zijn het ontwikkelen, exploiteren van en het handelen en beleggen in commercieel vastgoed.

Enig aandeelhouder is Weller Wonen Holding B.V. met 180 aandelen. De aandelen zijn op 29 mei 2008 verkregen door Weller Wonen Holding B.V.

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

Weller Vastgoed Beheer B.V. is opgericht op 29 mei 2008 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14102934.

JAARREKENING

Balans per 31 december 2025

Winst-en-verliesrekening over 2025

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2025

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025

Overige informatie

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		15.485.843	14.894.322
Financiële vaste activa	(2)		
Vorderingen op groepsmaatschappijen		19.984.043	19.251.964
Latente belastingvordering(en)		54.362	56.977
		20.038.405	19.308.941
		35.524.248	34.203.263
Viottende activa			
Vorderingen	(3)		
Huurdebiteuren		15.757	180.862
Overige debiteuren		0	827
Belastingen en premies sociale verzekeringen		76.879	0
Overlopende activa		11.372	0
		104.008	181.689
Liquide middelen per 31 december	(4)	3.597.420	2.517.201
		39.225.676	36.902.153

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(5)		
Geplaatst kapitaal		18.000	18.000
Agio		58.055.000	58.055.000
Herwaarderingsreserve		1.633.247	983.146
Overige reserves		(22.938.549)	(24.785.282)
Onverdeeld resultaat		2.332.856	2.496.834
		<u>39.100.554</u>	<u>36.767.698</u>
Kortlopende schulden	(6)		
Schulden aan leveranciers		7.264	2.312
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		0	24.902
Overige schulden		55.917	37.222
Overlopende passiva		61.941	70.019
		<u>125.122</u>	<u>134.455</u>
		<u>39.225.676</u>	<u>36.902.153</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(7)	974.816	1.035.538
Opbrengsten servicecontracten	(8)	100	67.173
Lasten servicecontracten	(9)	(6.211)	(90.712)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(10)	(37.665)	(79.084)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(11)	(122.028)	(102.862)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(12)	(12.776)	(84.661)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		796.236	745.392
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(13)	201.164	2.176.533
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(14)	(126.526)	(2.133.492)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		74.638	43.041
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(15)	67.945	520.525
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	650.102	71.399
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		718.047	591.924
Opbrengst overige activiteiten	(17)	238	125.000
Nettoresultaat overige activiteiten		238	125.000
Overige organisatiekosten	(18)	(5.629)	(8.400)
Bedrijfsresultaat		1.583.530	1.496.957
Financiële baten en lasten	(19)	751.941	951.539
Resultaat voor belastingen		2.335.471	2.448.496
Belastingen	(20)	(2.615)	48.338
Resultaat na belastingen		2.332.856	2.496.834

3 GRONDSLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2025

ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in euro's.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Weller Vastgoed Beheer hanteert voor alle categorieën, behalve voor parkeergelegenheden (basis versie), de full versie van het Handboek modelma..g waarden marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing inzake uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedinvesteerd beschouwd en de resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.
5. De sociale disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn zoals hierboven toegelicht onder het kopje Onderscheid onderhoud en verbeteringen.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Financiële vaste activa

Vorderingen

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

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen per 31 december

Onder liquide middelen worden verstaan de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan.

Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Langlopende schulden

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

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

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

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

Kortlopende schulden

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

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

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

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

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegeane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Belastingen over de winst of het verlies

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

GRONDSLAGEN VOOR KASSTROOMOVERZICHT

Weller Vastgoed Beheer B.V. is te kwalificeren als een kleine rechtspersoon, waardoor het opstellen van een kasstroomoverzicht niet is vereist op grond van de vigerende regelgeving op het gebied van financiële verslaglegging.

4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
1. Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.485.843	14.894.322

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari 2025</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari 2025	0	345.115	14.218.910	16.046.284
Cumulatieve herwaarderingen	0	521.628	983.147	919.039
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	(307.735)	(1.396.175)
Boekwaarde per 1 januari 2025	0	866.743	14.894.322	15.569.148
<i>Mutaties</i>				
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	(345.115)	(146.880)	(1.827.374)
Herwaarderen en herwaarderingen				
buitengebruikstellingen en afstotingen	0	(521.628)	650.102	64.107
Waardeveranderingen	0	0	67.945	520.525
Waardeveranderingen buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0	20.354	567.916
Totaal mutaties	0	(866.743)	591.521	(674.826)
<i>Stand per 31 december 2025</i>				
Aanschaffingswaarde	0	0	14.072.030	14.218.910
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	1.633.249	983.146
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	(219.436)	(307.734)
Boekwaarde per 31 december 2025	0	0	15.485.843	14.894.322

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

Woningen: 8 complexen, 57 eenheden	8,12% - 10,00%
Bedrijfs onroerend goed (BOG): 1 complex, 1 eenheid	9,50% - 9,50%
Garage(boxen): 1 complex, 16 eenheden	8,35%

2. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.te Heerlen (-%)	19.984.043	19.251.964
	2025	2024
	€	€
<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	19.251.964	18.282.749
	19.251.964	18.282.749
Rente	732.079	969.215
Stand per 31 december	19.984.043	19.251.964

Voor de rekening courant vorderingen zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt gerekend met een rente van het driemaands-euribor tarief plus 1,5%.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel	54.362	56.977

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Voor vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexploitatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende passieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en dus fiscaal niet wordt afgewikkeld, dan wel doordat de latentie door de waardering op contante waarde naar nihil tendeert. Het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale boekwaarde van de MVA in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 circa € 2,2 miljoen, waardoor de nominale waarde van de passieve latentie circa € 565.468 zou bedragen.

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	25,8%
	€	€	€	€
Waarde van vastgoed in exploitatie	<u>15.485.843</u>	<u>13.294.106</u>	<u>(2.191.737)</u>	<u>0</u>
			2025	2024
			€	€
<i>Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel</i>				
Stand per 1 januari			56.977	8.639
Mutatie boekjaar			<u>(2.615)</u>	<u>48.338</u>
Stand per 31 december			<u>54.362</u>	<u>56.977</u>

3. Vorderingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	2.322	0
Vertrokken huurders	36.600	237.944
	38.922	237.944
Voorziening wegens oninbaarheid	(23.165)	(57.082)
	15.757	180.862

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	57.082	57.082
Dotatie	3.599	517
Onttrekking	(37.516)	(517)
Stand per 31 december	23.165	57.082

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige debiteuren		
Overige debiteuren	0	827
	0	827

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	76.879	0
----------------	--------	---

Overlopende activa

Diversen	11.372	0
----------	--------	---

4. Liquide middelen per 31 december

Banken	3.597.420	2.517.201
--------	-----------	-----------

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de stichting.

PASSIVA

5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 180 gewone aandelen nominaal € 100,00	18.000	18.000

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000.

	2025	2024
	€	€

Agio

Stand per 1 januari	58.055.000	58.055.000
Stand per 31 december	58.055.000	58.055.000

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€

Herwaarderingsreserve

Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.633.247	983.146
-----------------------------------	-----------	---------

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	0	983.145	983.145
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	0	650.102	650.102
Stand per 31 december 2025	0	1.633.247	1.633.247

	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	983.145	1.440.666
Realisatie uit hoofde van verkoop	0	(528.920)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	650.102	153.886
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	0	(82.486)
Stand per 31 december	1.633.247	983.146

	2025	2024
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	(24.785.281)	(14.757.676)
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	2.496.834	(10.385.126)
	(22.288.447)	(25.142.802)
Betaalbaar gesteld dividend	0	(100.000)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	(650.102)	(153.886)
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	0	82.486
Realisatie uit hoofde van verkoop	0	528.920
Stand per 31 december	(22.938.549)	(24.785.282)
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	2.496.834	(10.385.126)
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	(2.496.834)	10.385.126
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	2.332.856	2.496.834
Stand per 31 december	2.332.856	2.496.834

6. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	7.264	2.312
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	0	24.902
Overige schulden		
Waarborgsommen	55.917	37.222
Overlopende passiva		
Vooruitontvangen huur	73.989	65.382
Taxatiekosten woningbezit	2.178	2.105
Met huurders te verrekenen saldi levering en diensten	(14.226)	(5.961)
Overige posten	0	8.493
	61.941	70.019

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN**Niet-verwerkte activa en verplichtingen***Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid*

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

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

Op 31 december 2025 zijn 43 woningen van Weller Vastgoed Beheer B.V. bestemd voor de verhuur aan Afnorth in het Limburgiaplantsoen, Gasthuisstraat, Rumpenerpark en Maankwartier. Aangezien de AFNORTH is vrijgesteld van Btw-heffing, is over de stichtingskosten (€ 10,6 miljoen) van de betreffende woningen de BTW in de bouwperiode terug gevorderd. Indien de verhuur van deze woningen aan AFNORTH wordt beëindigd (of bij verkoop aan derden) dient alsnog omzetbelasting betaald te worden over de stichtingskosten, waarbij het terug te betalen bedrag afhankelijk is van de verhouding tot de levensduur van de woningen, gesteld op 40 jaar. Deze verplichting bedraagt op balans datum € 1.444 miljoen en wordt jaarlijks afgebouwd met € 55.000.

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 2025**NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE****7. Huuropbrengsten**

	2025	2024
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Onroerende zaken niet zijnde woningen	0	13.660
	0	13.660
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.010.098	1.001.856
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.724	59.471
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	(3.599)	517
	1.010.223	1.061.844
Huurderving wegens leegstand	(35.407)	(39.966)
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	974.816	1.021.878
Totaal huuropbrengsten	974.816	1.035.538
Gemeente Heerlen	708.966	701.810
Gemeente Brunssum	269.449	264.323
Gemeente Beekdaelen	0	68.889
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	(3.599)	516
	974.816	1.035.538

8. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten (voorschotten)	238	21.269
Vergoedingsderving wegens leegstand	(138)	0
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	0	45.904
	100	67.173

9. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	6.211	90.712
-------------------	-------	--------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

10. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Incassokosten	7.266	4.878
Sleutels en naamplaatjes	(85)	(20)
Verhuurkosten	22.570	58.528
Toegerekende organisatiekosten	7.914	15.698
	37.665	79.084

Personeelsleden**Toerekening organisatiekosten**

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2024: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2025	2024
	€	€
11. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Niet-cyclisch	69.988	50.441
Cyclisch	46.657	41.144
Toegerekende organisatie kosten	5.383	11.277
	<u>122.028</u>	<u>102.862</u>
	2025	2024
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	0	
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	122.028	102
	<u>122.028</u>	<u>102</u>

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

Planmatig onderhoud	0	
Mutatieonderhoud	-	
Klachtenonderhoud	0	
Toegerekende kosten	-	
	<u>0</u>	<u></u>

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

Planmatig onderhoud	46.657	41
Mutatieonderhoud	-360	-1
Klachtenonderhoud	70.348	51
Toegerekende kosten	5.383	11.
	<u>122.028</u>	<u>102</u>

12. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	45.147	54.262
Verzekeringen	8.567	7.956
Overige directe bedrijfslasten	16.543	10.442
VVE Bijdragen	(57.481)	11.238
Erfpacht	0	763
	<u>12.776</u>	<u>84.661</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	€	€
13. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst woningen/bedrijfspanen	225.000	2.206.000
Verkoopkosten woningen/bedrijfspanen	(23.836)	(29.467)
	<u>201.164</u>	<u>2.176.533</u>
14. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde	<u>126.526</u>	<u>2.133.492</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
15. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	<u>67.945</u>	<u>520.525</u>
16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen niet-DAEB	<u>650.102</u>	<u>71.399</u>
 Niet - gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	 2025	 2024
 Niet Daeb vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	650.102	153.886
afname marktwaarde	<u>-</u>	<u>-82.486</u>
	<u>650.102</u>	<u>71.399</u>
 Totaal	 <u>650.102</u>	 <u>71.399</u>

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

17. Opbrengst overige activiteiten

Overige opbrengsten overige activiteiten	<u>238</u>	<u>125.000</u>
--	------------	----------------

18. Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	<u>5.629</u>	<u>8.400</u>
--------------------------------	--------------	--------------

	2025	2024
	€	€
19. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	752.742	970.486
Rentelasten en soortgelijke kosten	(801)	(18.947)
	<u>751.941</u>	<u>951.539</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten liquide middelen	20.663	1.271
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	732.079	969.215
	<u>752.742</u>	<u>970.486</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Kredietfaciliteit ING en overige bankkosten	(801)	(1.044)
Rente schuld Weller Wonen Holding B.V.	0	(17.903)
	<u>(801)</u>	<u>(18.947)</u>

20. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€	€
Mutatie actieve belastinglatentie	<u>(2.615)</u>	<u>48.338</u>

6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2024 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 2025 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, 15 juni 2026

Weller Vastgoed Beheer B.V.
Namens deze,

Drs. B.H.J. Braeken

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

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