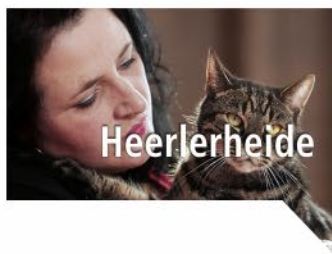




Heerlerbaan



Heerlerheide

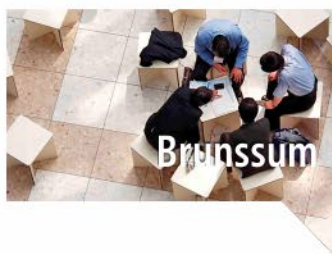
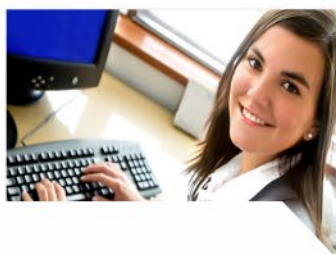


Heerlen-Centrum

Rapport inzake jaarstukken 2019

Weller Vastgoed Beheer BV

weller



Brunssum



Schinveld

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

Rapport inzake jaarstukken 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

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

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	10
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019	25
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	32

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	34
2	Controleverklaring accountant	34

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 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 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			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen (1)			
DAEB vastgoed in exploitatie		392.184	399.069
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		59.882.340	58.348.490
		<u>60.274.524</u>	<u>58.747.559</u>
Financiële vaste activa (2)			
Vorderingen op groepsmaatschappijen		10.015.372	12.400.450
Vlottende activa			
Vorderingen (3)			
Huurdebiteuren		30.916	60.690
Overlopende activa		26.987	26.617
		<u>57.903</u>	<u>87.307</u>
Liquide middelen (4)		342.871	433.592
		<u><u>70.690.670</u></u>	<u><u>71.668.908</u></u>

		31 december 2019	31 december 2018
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(5)		
Geplaatst kapitaal		18.000	18.000
Agio		58.055.000	58.055.000
Herwaarderingsreserve		4.680.437	4.264.281
Overige reserves		-14.634.620	-15.391.201
Onverdeelde winst		206.943	1.172.738
		<u>48.325.760</u>	<u>48.118.818</u>
Langlopende schulden	(6)		
Schulden kredietinstellingen		19.100.872	16.823.775
Schulden aan groepsmaatschappijen		1.921.833	2.024.470
		<u>21.022.705</u>	<u>18.848.245</u>
Kortlopende schulden	(7)		
Schulden aan overheid en kredietinstellingen		836.503	4.227.600
Schulden aan leveranciers		49.333	94.121
Belastingen en premies sociale verzekeringen		20.242	47.209
Overige schulden en overlopende passiva		436.127	332.915
		<u>1.342.205</u>	<u>4.701.845</u>
		<u><u>70.690.670</u></u>	<u><u>71.668.908</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	(8)	3.232.640	3.231.366
Opbrengsten servicecontracten	(9)	148.095	196.812
Lasten servicecontracten	(10)	-208.470	-261.748
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(11)	-146.741	-111.071
Lasten onderhoudsactiviteiten	(12)	-437.044	-499.828
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(13)	-406.777	-306.934
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>2.181.703</u>	<u>2.248.597</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(15)	-13.961	283.512
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(14)	-	-497.059
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>-13.961</u>	<u>-213.547</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	-1.693.040	7.013.017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	416.156	-7.092.778
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>-1.276.884</u>	<u>-79.761</u>
Opbrengsten overige activiteiten	(18)	-149.891	-151.005
Overige organisatiekosten	(19)	-17.334	-3.975
Leefbaarheid	(20)	<u>-208</u>	<u>-24.897</u>
Bedrijfsresultaat		723.425	1.775.412
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(21)	133.922	323.905
Rentelasten en soortgelijke kosten	(22)	-582.149	-703.249
Financiële baten en lasten		<u>-448.227</u>	<u>-379.344</u>
Resultaat voor belastingen		275.198	1.396.068
Belastingen	(23)	-68.255	-223.330
Resultaat na belastingen		<u><u>206.943</u></u>	<u><u>1.172.738</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% dochters Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus 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

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd op basis van 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').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd, behalve voor de parkeervoorzieningen, waarbij de basisversie is gehanteerd. De waardering is gebaseerd op de waardebeoordeling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. Het gehele vastgoed in exploitatie is voor de jaarrekening 2019 gewaardeerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Vastgoed in ontwikkeling

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

Herwaarderingsreserve

Ten laste van de overige reserves wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Bij het bepalen van deze reserve wordt geen rekening gehouden met VPB-effecten.

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

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

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 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.

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

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.

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 kostprijs van de omzet omvat de kostprijs van de verkochte en geleverde goederen, bestaande uit het directe materiaal verbruik, de directe loon- en machinekosten en de overige directe en indirecte kosten die aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

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. 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.

Belastingen

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het 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 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 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	345.115	345.115	75.619.389	58.444.419
Herwaardering	53.954	114.848	4.210.327	4.011.439
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-2.041	-21.481.226	-14.554.029
Stand per 1 januari	<u>399.069</u>	<u>457.922</u>	<u>58.348.490</u>	<u>47.901.829</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - oplevering nieuwbouw	-	-	2.803.849	17.537.815
Desinvesteringen	-	-	-	-802.675
Herwaarderingen	-6.885	-60.894	423.041	198.888
Waardeveranderingen	-	2.041	-1.693.040	-6.927.197
Activering grondzaken	-	-	-	439.830
Totaal mutaties	<u>-6.885</u>	<u>-58.853</u>	<u>1.533.850</u>	<u>10.446.661</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	345.115	345.115	78.423.238	75.619.389
Herwaarderingen	47.069	53.954	4.633.368	4.210.327
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-23.174.266	-21.481.226
	<u>392.184</u>	<u>399.069</u>	<u>59.882.340</u>	<u>58.348.490</u>

De investeringen hebben betrekking op 7 appartementen welke zijn opgeleverd in nieuwbouw Maankwartier, overgeboekt vanuit Vastgoed in Ontwikkeling. Verder hebben de overige investeringen betrekking op de afwerking van de reeds in 2018 opgeleverde nieuwbouw in Maankwartier.

Vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie 2019 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2019 €	Totaal 2019 €
<i>Mutaties</i>			
Investerings initiële verkrijging	-	82.070	82.070
Investerings oplevering Nieuwbouw	-	1.394.000	1.394.000
Investerings uitgaven na eerste verwerking	-	1.327.787	1.327.787
	-	2.803.857	2.803.857
Desinvesteringen sloop	-	-	-
Desinvesteringen verkopen	-	-	-
	-	-	-
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-	-	-
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-	-	-
Herwaarderingen	-6.885	423.041	416.156
	-6.885	423.041	416.156
Waardeveranderingen desinvesteringen sloop	-	-	-
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	-	-	-
Waardeveranderingen	-	-1.693.040	-1.693.040
	-	-1.693.040	-1.693.040
Overboeking van Overige zaken	-	-	-
Totaal mutaties	-6.885	1.533.857	1.526.972

	DAEB vastgoed in exploitatie 2019 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2019 €	Totaal 2019 €
<i>Specificatie Herwaarderingen/Waardeveranderingen</i>			
Herwaarderingen	-6.855	423.041	416.186
Waardeveranderingen	-	-1.693.040	-1.693.040
Totaal herwaardering / waardeverandering	-6.855	-1.269.999	-1.276.854

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Inschakeling taxateur

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft het gehele vastgoed in exploitatie voor hoever het geen parkeergelegenheden betrof laten taxeren door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Betreffende het woningvastgoed is er gekozen om in één keer het tweederde deel extern te laten taxeren waarvoor bij de jaarrekening van 2018 nog gebruik gemaakt kon worden van de aannemelijkheidsverklaring. Voor de overige Full-waarderingen heeft een volledige taxatie plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woningcorporatie Weller en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan volgens het handboek modelmatig waarden marktwaarde voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed, dit laatste is bij Woningcorporatie Weller niet het geval. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Brunssum	Eengezinswoning	<1920
Heerlen	Meergezinswoning	>1919 <1940
Onderbanken	Studenteneenheid	>1940 <1960
	Zorgeenheid (extramuraal)	>1959 <1975
	Bedrijfsonroerendgoed	>1974 < 1990
	Maatschappelijk onroerend goed	>1989 < 2005
	Garagebox	>2004

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

Woningen: 13 complexen, 74 eenheden	6,33% - 7,38%
BOG: 23 complexen, 83 eenheden	7,65% - 10,61%
MOG: 2 complexen, 3 eenheden	8,61% - 9,26%
Garage(boxen): 1 complex, 16 eenheden	6,62%

Bij het bepalen van de marktwaarde van het overige bezit in exploitatie is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met de uitzondering van de onderstaande vrijheidsgraden.

De toegelaten instelling dient bij toepassing van de full-versie per vrijheidsgraad de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing ten opzichte van de basisversie toe te lichten. Deze toelichting dient op complexniveau plaats te vinden tenzij de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassing voor meerdere complexen hetzelfde is. In dat geval kan volstaan worden met toelichting op het niveau van waarderingscomplexen.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.523	€ 1.523	€ 1.523	€ 1.523
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.656	€ 1.656	€ 1.656	€ 1.656
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 984	€ 984,00	€ 984,00	€ 984,00
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 1.172	€ 1.172,33	€ 1.172,33	€ 1.172,33
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ -	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten per VHE -	€ 447,00	€ 447,00	€ 447,00	€ 447,00
Beheerkosten per VHE -	€ 439,00	€ 439,00	€ 439,00	€ 439,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Brunssum	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Heerlen	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531,00	€ 531,00	€ 531,00	€ 531,00
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 5,64 €	5,64 €	5,64 €	5,64
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	€ 9,47 €	9,47 €	9,47 €	9,47
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ - €	- €	- €	-
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Beekdaelen	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%
Brunssum	0,28%	0,28%	0,28%	0,28%
Heerlen	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 173,00 €	173,00 €	173,00 €	173,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 38,00 €	38,00 €	38,00 €	38,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531,00 €	531,00 €	531,00 €	531,00
Technische splitsingskosten per eenheid	€ - €	- €	- €	-
Verkoopkosten per eenheid	€ 531,00 €	531,00 €	531,00 €	531,00
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Schematische vrijheid

Woningen: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Markthuur(stijging)

Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de porteuille van de opdrachtgever.

Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

Exit yield

Woningen: deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast.

In enkele gevallen acht de taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is toegepast.

De taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgesteld in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Leegwaarde(stijging)

Woningen: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Mutatie- en verkoopkans

Woningen: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Woningen & BOG-model: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

De taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2019 beter passend.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

Exploitatiescenario

Woningen: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

Voor een aantal complexen geldt een uitpondbeperking. In dat geval is de waardering tot stand gekomen op basis van een exploitatiescenario.

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

2. Financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	10.015.372	12.400.450

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%.

De mutatie van de rekening courant positie met Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. bestaat uit bouwfinanciering in verband met nog te leveren vastgoed in het project Maankwartier.

	2019	2018
	€	€
<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling 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
Stand per 31 december	10.015.372	12.400.450

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	358.534	79.527
Vertrokken huurders	109.617	107.823
	<u>468.151</u>	<u>187.350</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-437.235	-126.660
	<u>30.916</u>	<u>60.690</u>

Achterstand	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2018
			€	€
tot 1 maand	5	4	3.775	3.788
1 tot 2 maanden	0	1	0	1.113
2 tot 3 maanden	0	1	0	5.578
3 tot 4 maanden	1	0	12.153	0
4 maanden of meer	4	4	343.019	70.235
	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>358.947</u>	<u>80.714</u>
			2019	2018
			€	€

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	126.659	98.101
Dotatie	315.545	29.336
Onttrekking	-4.969	-777
Stand per 31 december	<u>437.235</u>	<u>126.660</u>

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde rente en aflossing	25.907	26.617
Overige posten	1.080	-
	<u>26.987</u>	<u>26.617</u>

De vooruitbetaalde rente en aflossing heeft betrekking op de lening van de Rabobank, termijn januari 2020.

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
4. Liquide middelen		
Banken	<u>342.871</u>	<u>433.592</u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

5. Eigen vermogen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 180 gewone aandelen nominaal € 100,00	18.000	18.000

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000.

	2019	2018
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	58.055.000	58.055.000
Stand per 31 december	58.055.000	58.055.000

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	47.069	114.849
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.633.368	4.149.432
	4.680.437	4.264.281

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2019	53.954	4.210.327	4.264.281
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-	943.551	943.551
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-6.885	-520.510	-527.395
Stand per 31 december 2019	47.069	4.633.368	4.680.437

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	4.264.281	4.126.286
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	943.551	1.624.736
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-527.395	-1.486.741
Stand per 31 december	<u>4.680.437</u>	<u>4.264.281</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	-15.391.201	-10.237.997
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	1.172.738	-5.015.210
	<u>-14.218.463</u>	<u>-15.253.207</u>
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-943.551	-1.624.736
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	527.394	1.486.742
Stand per 31 december	<u>-14.634.620</u>	<u>-15.391.201</u>

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	1.172.738	-5.015.210
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-1.172.738	5.015.210
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	206.943	1.172.738
Stand per 31 december	<u>206.943</u>	<u>1.172.738</u>

6. Langlopende schulden

	31-12-2019	Aflossings- verplichting 2020	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	19.937.375	836.503	18.733.244	367.628
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.921.833	-	1.921.833	-
	<u>21.859.208</u>	<u>836.503</u>	<u>20.655.077</u>	<u>367.628</u>

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden kredietinstellingen		
Lening o/g	<u>19.100.872</u>	<u>16.823.775</u>

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2019	2018
	€	€
<i>Lening o/g</i>		
Stand per 1 januari	21.051.375	21.726.475
Opgenomen gelden	3.200.000	-
Aflossing	-4.314.000	-675.100
Stand per 31 december	19.937.375	21.051.375
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-836.503	-4.227.600
Langlopend deel per 31 december	19.100.872	16.823.775

Van bovenstaande schulden vervalt € 0,8 miljoen in 2020 aan reguliere aflossingen . De restant looptijd van de leningen varieert van 2 tot 14 jaar. De rentepercentages variëren van EURIBOR + 0,75% tot 3,55%.

Het bedrag van de leningen > 5 jaar bedragen € 570.000,00.

Zekerheden

Ten aanzien van de lening zijn zakelijke zekerheden gesteld.

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft in januari 2019 de laatste renteswap betaald. Per 31 december 2019 is er geen derivaat meer in bezit.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V.	-	127.074
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	-	6.000
Stichting Weller Wonen	1.921.833	1.891.396
	1.921.833	2.024.470

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%.

	Stand per 1 januari 2019	Bij	Af	Rente	Stand per 31 december 2019
	€	€	€	€	€
Weller Wonen Holding B.V.	127.074	-127.666	-	592	-
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	6.000	-6.000	-	-	-
Stichting Weller Wonen	1.891.396	-60.000	68.255	22.182	1.921.833
	2.024.470	-193.666	68.255	22.774	1.921.833

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2019	2018
	€	€
<i>Weller Wonen Holding B.V.</i>		
Stand per 1 januari	127.074	-
Bankmutaties	-127.666	126.000
	-592	126.000
Rente	592	1.074
Langlopend deel per 31 december	-	127.074

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.

Stand per 1 januari	6.000	-
Bankmutaties	-6.000	6.000
Langlopend deel per 31 december	-	6.000

Stichting Weller Wonen

Stand per 1 januari	1.891.396	328.055
Bankmutaties	-60.000	1.262.512
Vennootschapsbelasting	68.255	199.198
Overige mutaties	-	84.231
	1.899.651	1.873.996
Rente	22.182	17.400
Langlopend deel per 31 december	1.921.833	1.891.396

ZEKERHEDEN

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

7. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan overheid en kredietinstellingen		
Schulden aan kredietinstellingen	836.503	4.227.600

De aflossingsverplichting voor het komend boekjaar is vermeld onder de kortlopende schulden.

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	49.333	94.121
-------------	--------	--------

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	20.242	47.209
Overige schulden		
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	108.281	79.971
Overlopende passiva		
Accountantskosten	22.500	10.000
Niet-vervallen rente	38.131	39.344
Vooruitontvangen huur	215.813	145.353
Waarborgsommen	39.813	39.649
Taxatiekosten woningbezit	7.354	12.548
Overige	4.235	6.050
	327.846	252.944

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., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

Op 31 december 2019 zijn 45 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 € 1.797.000 en wordt jaarlijks afgebouwd met € 55.000.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

In januari 2020 is het probleem van de coronaepidemie pas echt bekend geworden en in de maanden daarna is de impact geleidelijk aan duidelijker geworden. Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Weller Vastgoed Beheer B.V. geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2019.

Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en mogelijk ook de langere termijn. Voor Weller Vastgoed Beheer B.V. spelen er vooralsnog geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling. We hebben in dit verband gevoeligheidsanalyses uitgevoerd en getoetst aan de mogelijke economische impact van de coronaepidemie. Daarbij is, met de huidige kennis, onze conclusie dat deze uitgevoerde analyses, de mogelijke gevolgen van de coronaepidemie voldoende afdekken. De analyses gaven aan dat Weller Vastgoed Beheer B.V. blijft voldoen aan de ratio's die worden gehanteerd bij de beoordeling door onze toezichhouders AW en WSW.

De ontwikkelingen zijn echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een nu al een alles omvattende schatting te kunnen geven van de totale impact hiervan op Weller Vastgoed Beheer B.V.. Echter, met de huidige kennis en mede gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8. Huuropbrengsten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Woningen en woongebouwen	1.136.876	1.101.298
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.886.671	3.174.791
Overige zaken	2.558	2.728
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-315.545	-29.336
	<u>4.710.560</u>	<u>4.249.481</u>
Huurderving wegens leegstand	-1.477.920	-1.018.115
	<u><u>3.232.640</u></u>	<u><u>3.231.366</u></u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>33.992</u>	<u>33.233</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.136.876	1.101.298
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.852.679	3.141.558
Overige zaken	2.558	2.728
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-315.545	-29.336
Huurderving wegens leegstand	-1.477.920	-1.018.115
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.198.648</u>	<u>3.198.133</u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>3.232.640</u></u>	<u><u>3.231.366</u></u>

Huurderving wegens leegstand heeft voor € 1.430.363 te maken met leegstand van bedrijfs onroerend goed panden (met name de winkels in het Maankwartier). Het restant (€ 47.557) heeft betrekking op groot deel leegstand van huurwoningen in het Maankwartier.

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

De te ontvangen nettohuur van de woningen en woongebouwen is toegenomen als gevolg van:

	<u>2019</u>	
	€	
- Jaarlijkse huurverhoging (2018: 0,35% / 2019: 0,21%)	3.000	
- Woningverbeteringen en nieuwe huurcontracten	-1.000	
- Aangekochte woningen in nieuwbouw	34.000	
- Diverse verkoop- en sloopwoningen uit beheer	-	
- Overige huurprijsmutaties	-	
	<u>36.000</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Gemeente Heerlen	2.943.517	2.649.422
Gemeente Brunssum	428.169	438.508
Gemeente Beekdaelen	176.417	172.657
	<u>3.548.103</u>	<u>3.260.587</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€

9. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten (voorschotten)	118.159	135.739
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	29.936	61.073
	<u>148.095</u>	<u>196.812</u>

10. Lasten servicecontracten

Gas en aanverwante kosten inzake warmtelevering	-	63.413
Elektra, water en overige gaskosten	148.491	190.246
Afboeking service- en stookkosten	23.074	8.089
Overige kosten	36.905	-
	<u>208.470</u>	<u>261.748</u>

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.

	2019	2018
	€	€
11. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Incassokosten	20.850	8.554
Sleutels en naamplaatjes	87	1.325
Verhuurkosten	67.965	51.983
VVE bijdragen	50.656	47.035
Toegerekende organisatiekosten	7.183	2.174
	<u>146.741</u>	<u>111.071</u>

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2019 geen werknemers werkzaam.

12. Lasten onderhoudsactiviteiten

Niet-cyclisch	217.612	278.426
Cyclisch	215.081	220.213
Toegerekende organisatie kosten	4.351	1.189
	<u>437.044</u>	<u>499.828</u>

	2019	2018
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	9.487	39.183
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	427.557	467.103
	<u>437.044</u>	<u>506.286</u>

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

Planmatig onderhoud	2.312	3.745
Mutatieonderhoud	0	22.877
Klachtenonderhoud	7.175	12.560
Toegerekende kosten	0	0
	<u>9.487</u>	<u>39.183</u>

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

Planmatig onderhoud	214.182	216.468
Mutatieonderhoud	6.652	55.033
Klachtenonderhoud	202.373	194.414
Toegerekende kosten	4.351	1.189
	<u>427.557</u>	<u>467.103</u>

	2019	2018
	€	€
13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	199.293	157.864
Verzekeringen	53.773	56.213
Overige directe bedrijfslasten	153.711	92.857
	<u>406.777</u>	<u>306.934</u>
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
14. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	-	497.059
	<u>-</u>	<u>497.059</u>
15. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
<i>Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	-	285.000
Af: Verkoopkosten	-13.961	-1.488
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-497.059
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-13.961</u>	<u>-213.547</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Terugname waardeverminderingen opgeleverde nieuwbouw	-	6.918.324
Toegerekend resultaat geactiveerde productie	-	94.693
Waardeveranderingen	-1.693.040	-
	<u>-1.693.040</u>	<u>7.013.017</u>

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2019	2018
	€	€
17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	416.156	-7.092.778
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	2019	2018
	€	€
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	-	-7.230.772
	-	-7.230.772
Niet - gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Daeb vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	-	36.029
afname marktwaarde	-6.885	-96.923
	-6.885	-60.894
Niet Daeb vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	943.551	1.588.707
afname marktwaarde	-520.510	-1.389.819
	423.041	198.888
Totaal	416.156	137.994
	416.156	-7.092.778

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

De waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling zijn toegelicht bij de Overige vastgoedbeleggingen.

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN**18. Opbrengsten overige activiteiten**

Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	27.299	2.575
Doorberekende uren groepsmaatschappijen	-182.800	-153.580
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	5.610	-
	-149.891	-151.005

19. Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	17.334	3.975
--------------------------------	--------	-------

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
20. Leefbaarheid		
Directe leefbaarheidskosten	<u>208</u>	<u>24.897</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:		
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	208	0
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
	<u>208</u>	<u>0</u>
De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	208	0
	<u>208</u>	<u>0</u>

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen. Het overgrote deel van deze post is gerelateerd aan DAEB-vastgoed.

Financiële baten en lasten

	2019	2018
	€	€
21. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten (2018: 3,3%)	-	71.939
Overige rentebaten	-	7
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	133.922	251.959
	<u>133.922</u>	<u>323.905</u>
22. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten	-24.486	-4.928
Rente langlopende leningen	-534.890	-679.847
Rente schuld Weller Wonen Holding B.V.	-591	-1.074
Rente schuld Stichting Weller Wonen	-22.182	-17.400
	<u>-582.149</u>	<u>-703.249</u>

23. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2019	2018
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>-68.255</u>	<u>-223.330</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2019
	€
Resultaat voor belastingen Weller Vastgoed Beheer B.V.	275.197
Bij:	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.276.885
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	-
Af:	
Afschrijvingen	-1.231.062
Belastbaar resultaat	<u><u>321.020</u></u>

De hierover verrekenende vennootschapsbelasting bedraagt: € 68.255

6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

Weller Wonen Holding B.V.

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 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.

2 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouder van Weller Vastgoed Beheer B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET RAPPORT INZAKE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Weller Vastgoed Beheer 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 Beheer 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 Beheer 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 impact van het coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op Weller Vastgoed Beheer B.V. In de toelichting op pagina 24 in de jaarrekening heeft het management de huidige impact van deze gebeurtenissen en omstandigheden toegelicht. Daarbij geeft zij ook aan dat het op dit moment voor hen niet mogelijk is om een allesomvattende schatting te kunnen geven van de totale impact hiervan op Weller Vastgoed Beheer B.V.

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