



Heerlerbaan



Heerlerheide

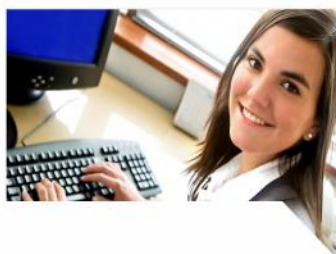


Heerlen-Centrum

Rapport inzake jaarstukken 2022

Weller Vastgoed Beheer BV

weller



Brunssum



Schinveld

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

Rapport inzake jaarstukken 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

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

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	6
3	Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2022	7
4	Toelichting op de balans per 31 december 2022	13
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	23
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	29

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	32
2	Verwerking van het verlies 2022	32

ALGEMEEN

1 ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 . 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 2022

Winst-en-verliesrekening over 2022

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2022

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

Overige informatie

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming) (in duizenden euro's)

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen (1)			
DAEB vastgoed in exploitatie		353	404
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		53.861	57.631
		<u>54.214</u>	<u>58.035</u>
Financiële vaste activa (2)			
Vorderingen op groepsmaatschappijen		12.201	11.867
Latente belastingvordering(en)		3.319	3.271
		<u>15.520</u>	<u>15.138</u>
Vlottende activa			
Vorderingen (3)			
Huurdebiteuren		96	115
Overige debiteuren		(1)	0
Overlopende activa		4	7
		<u>99</u>	<u>122</u>
Liquide middelen (4)		1.407	648
		<u>71.240</u>	<u>73.943</u>

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(5)		
Geplaatst kapitaal		18	18
Agio		58.055	58.055
Herwaarderingsreserve		3.837	5.825
Overige reserves		(9.353)	(17.680)
Onverdeeld resultaat		(1.334)	6.339
		<u>51.223</u>	<u>52.557</u>
Langlopende schulden	(6)		
Schulden aan banken		0	20.132
Kortlopende schulden	(7)		
Schulden aan banken		19.592	603
Schulden aan leveranciers		55	21
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		(69)	146
Overige schulden		145	141
Overlopende passiva		294	343
		<u>20.017</u>	<u>1.254</u>
		<u>71.240</u>	<u>73.943</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
(in duizenden euro's)		
Huuropbrengsten	(8) 3.647	3.504
Opbrengsten servicecontracten	(9) 44	113
Lasten servicecontracten	(10) (101)	(207)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(11) (130)	(112)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(12) (589)	(330)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(13) (304)	(374)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>2.567</u>	<u>2.594</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(14) 597	357
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(15) (676)	(357)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>(79)</u>	<u>0</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16) (1.215)	(1.879)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17) (1.930)	3.123
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>(3.145)</u>	<u>1.244</u>
Opbrengst overige activiteiten	(18) 77	20
Kosten overige activiteiten	(19) (122)	(114)
Nettoresultaat overige activiteiten	<u>(45)</u>	<u>(93)</u>
Overige organisatiekosten	(20) (28)	0
Bedrijfsresultaat	<u>(730)</u>	<u>3.744</u>
Financiële baten en lasten	(21) (393)	(416)
Resultaat voor belastingen	<u>(1.123)</u>	<u>3.328</u>
Belastingen	(22) (211)	3.011
Nettoresultaat na belastingen	<u><u>(1.334)</u></u>	<u><u>6.339</u></u>

3 GRONDSLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2022

ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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:

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

Stichting Weller Wonen hanteert voor alle categorieën, behalve voor parkeergelegenheden (basis versie), de full versie van het Handboek modelmatig 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 de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedinvesteerd beschouwd en 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, danwel 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, danwel 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 bouwdeelen 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, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel 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 nieuwbouwtuitgaven 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, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel 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, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

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.

Herwaardering deelneming Niet DAEB

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

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 vervolgwaaarding 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 vervolgwaaarding 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 aangevane 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 gepronosticeerde 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 KASTROOMOVERZICHT

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 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	353	404
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	53.861	57.632
	<u>54.214</u>	<u>58.035</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	345	345	78.722	78.287
Cumulatieve herwaarderingen	59	67	5.766	2.634
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	(26.857)	(25.065)
Boekwaarde per 1 januari	<u>404</u>	<u>412</u>	<u>57.632</u>	<u>55.856</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	0	0	0	880
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0	(1.520)	(445)
Herwaarderen en herwaarderen buitengebruikstellingen en afstotingen	(42)	(8)	(1.947)	3.132
Waardeveranderingen	(9)	0	(1.207)	(1.878)
Waardeveranderingen buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0	903	88
Totaal mutaties	<u>(51)</u>	<u>(8)</u>	<u>(3.771)</u>	<u>1.777</u>
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	345	345	77.201	78.722
Cumulatieve herwaarderingen	17	59	3.820	5.766
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(9)	0	(27.160)	(26.857)
Boekwaarde per 31 december	<u>353</u>	<u>404</u>	<u>53.861</u>	<u>57.632</u>

Woningen: 13 complexen, 78 eenheden	5,75% - 7,56%
Bedrijfs onroerend goed (BOG): 19 complexen, 79 eenheden	7,98% - 10,86%
Maatschappelijk onroerend goed (MOG): 2 complexen, 3 eenheden	9,41% - 9,76%
Garage(boxen): 1 complex, 16 eenheden	7,14%

	2022	2021
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel	3.320	3.271

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 doorexplotatie 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 2022 circa € 266 miljoen, waardoor de nominale waarde van de passieve latentie circa € 69 miljoen zou bedragen.

Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel

Stand per 1 januari	3.271	0
Mutatie boekjaar	49	3.271
Stand per 31 december	3.320	3.271

3. Vorderingen

	2022	2021
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	536	431
Vertrokken huurders	44	24
	<u>580</u>	<u>455</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	(484)	(340)
	<u>96</u>	<u>115</u>
 <i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	340	510
Dotatie	209	216
Onttrekking	(65)	(386)
Stand per 31 december	<u>484</u>	<u>340</u>
 Overige debiteuren		
Overige debiteuren	(1)	0
	<u>(1)</u>	<u>0</u>
 Overlopende activa		
Vooruitbetaalde rente	0	7
Overige posten	3	0
	<u>3</u>	<u>7</u>
 4. Liquide middelen		
Banken	<u>1.407</u>	<u>648</u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2022	2021	
	€	€	
Geplaatst kapitaal			
Geplaatst en volgestort zijn 180 gewone aandelen nominaal € 100,00	18	18	
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000.			
Agio			
Stand per 1 januari	58.055	58.055	
Stand per 31 december	58.055	58.055	
Herwaarderingsreserve			
DAEB vastgoed in exploitatie	17	59	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	3.820	5.766	
	3.837	5.825	
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
	€	€	
		Totaal	
		€	
Stand per 1 januari 2022	59	5.766	5.825
Realisatie uit hoofde van verkoop	0	(58)	(58)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	0	108	109
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	(42)	(1.997)	(2.039)
Stand per 31 december 2022	17	3.819	3.837
		2022	2021
		€	€
Stand per 1 januari		5.825	2.702
Realisatie uit hoofde van verkoop		(58)	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde		109	3.150
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde		(2.039)	(27)
Stand per 31 december		3.837	5.825

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2022	2021
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	(17.681)	(12.449)
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	6.339	(2.108)
	<u>(11.342)</u>	<u>(14.557)</u>
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	(108)	(3.150)
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	2.039	27
Realisatie uit hoofde van verkoop	58	0
Stand per 31 december	<u>(9.353)</u>	<u>(17.680)</u>

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	6.339	(2.108)
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	(6.339)	2.108
	<u>0</u>	<u>0</u>
Onverdeeld resultaat boekjaar	(1.334)	6.339
Stand per 31 december	<u>(1.334)</u>	<u>6.339</u>

6. Langlopende schulden

	2022	Aflossings- verplichting 2023	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	<u>19.592</u>	<u>19.592</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	2022	2021
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>0</u>	<u>20.132</u>

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2022	2021
	€	€
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	20.735	27.725
Opgenomen gelden	0	4.000
Aflossing	(1.143)	(10.990)
Stand per 31 december	19.592	20.735
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(19.592)	(603)
Langlopend deel per 31 december	<u>0</u>	<u>20.132</u>

Van bovenstaande schulden vervalt in 2023 het gehele bedrag van 19,59 aan eindaflossingen.

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

	2022	2021
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	19.592	603
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	55	21
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	(69)	146
Overige schulden		
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	145	141
Overlopende passiva		
Advieskosten	0	2
Niet-vervallen rente	23	0
Vooruitontvangen huur	283	237
Nog te betalen kosten service en verbruik	1	0
Waarborgsommen	80	80
Taxatiekosten woningbezit	13	8
Met huurders te verrekenen saldi levering en diensten	(139)	0
Nog te ontvangen facturen diverse	32	17
	293	344

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 belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

Op 31 december 2022 zijn 44 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 € 1.609.000 en wordt jaarlijks afgebouwd met € 55.000. De herziening vrijval voorgaande jaren bedraagt € 24.000.

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 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8. Huuropbrengsten

	2022	2021
	€	€
Woningen en woongebouwen	1.229	1.211
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.144	2.736
Overige zaken	0	2
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-209	-216
	<u>4.164</u>	<u>3.732</u>
Huurderving wegens leegstand	-517	-228
	<u>3.647</u>	<u>3.504</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Onroerende zaken niet zijnde woningen	37	35
	<u>37</u>	<u>35</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.229	1.210
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.107	2.701
Overige zaken	0	2
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	(209)	(216)
	<u>4.127</u>	<u>3.697</u>
Huurderving wegens leegstand	(517)	(228)
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>3.610</u>	<u>3.469</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>3.647</u>	<u>3.504</u>

Huurderving wegens leegstand heeft met name betrekking op de commerciële ruimten van Maankwartier.

Gemeente Heerlen	3.248	3.093
Gemeente Brunssum	410	438
Gemeente Beekdaelen	196	189
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	(207)	(216)
	<u>3.647</u>	<u>3.504</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
9. Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten (voorschotten)	122	118
Vergoedingsderving wegens leegstand	(5)	0
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	<u>(73)</u>	<u>(5)</u>
	<u>44</u>	<u>113</u>
10. Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	<u>101</u>	<u>207</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.

	2022	2021
	€	€
11. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Incassokosten	12	9
Sleutels en naamplaatjes	(1)	3
Verhuurkosten	74	41
VVE bijdragen	0	56
Toegerekende organisatiekosten	45	3
	<u>130</u>	<u>112</u>

Personeelsleden

Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2021: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

12. Lasten onderhoudsactiviteiten

Niet-cyclisch	285	119
Cyclisch	268	209
Toegerekende organisatie kosten	36	2
	<u>589</u>	<u>330</u>

	2022	2021
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	15	11
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	574	318
	<u>589</u>	<u>329</u>

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

Planmatig onderhoud	11	8
Mutatieonderhoud	0	0
Klachtenonderhoud	3	4
Toegerekende kosten	0	0
	<u>15</u>	<u>11</u>

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

Planmatig onderhoud	257	201
Mutatieonderhoud	1	-2
Klachtenonderhoud	281	117
Toegerekende kosten	36	2
	<u>574</u>	<u>318</u>

	2022	2021
	€	€
13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	214	212
Verzekeringen	63	52
Overige directe bedrijfslasten	46	110
VVE Bijdragen	(20)	0
Erfpacht	2	0
	<u>305</u>	<u>374</u>
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
14. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen en kantoorpand (BOG)	611	357
Verkoopkosten huurwoningen en kantoorpand (BOG)	(14)	0
	<u>597</u>	<u>357</u>
15. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde	<u>676</u>	<u>357</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeveranderingen	<u>(1.216)</u>	<u>(1.880)</u>

	2022	2021
	€	€
17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.930)	3.123
Niet - gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Daeb vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	-	18
afname marktwaarde	-42	-27
	-42	-8
Niet Daeb vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	109	3.133
afname marktwaarde	-1.997	-1
	-1.888	3.132
Totaal	-1.930	3.123

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

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

18. Opbrengst overige activiteiten

Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	0	20
Overige opbrengsten overige activiteiten	77	0
	77	20

19. Kosten overige activiteiten

Doorberekende uren groepsmaatschappijen	122	114
---	-----	-----

20. Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	28	0
--------------------------------	----	---

21. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	182	113
Rentelasten en soortgelijke kosten	(575)	(529)
	(393)	(416)

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	0	7
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	174	106
Rente vordering Stichting Weller Wonen	8	0
	182	113

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2022	2021
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Kredietfaciliteit ING en overige bankkosten	(37)	(25)
Rente langlopende leningen	(537)	(488)
Rente schuld Stichting Weller Wonen	0	(17)
	<u>(574)</u>	<u>(530)</u>

22. Belastingen*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	(260)	(260)
Mutatie actieve belastinglatentie	49	3.271
	<u>(211)</u>	<u>3.011</u>

6 OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Gebeurtenissen na balansdatum

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van Weller Vastgoed Beheer B.V. Echter, als gevolg van de uitbraak van het coronavirus wereldwijd, zijn door de Nederlandse overheid ingrijpende maatregelen genomen om de verspreiding van dit virus onder controle te krijgen. Deze maatregelen en mogelijke maatregelen die nog volgen, hebben naar verwachting belangrijke financiële gevolgen voor ondernemingen in Nederland. Deze gevolgen zijn op dit moment nog niet te overzien. De door de Nederlandse overheid genomen maatregelen kunnen impact hebben op de ontwikkeling van de netto-omzet en daarmee de ontwikkeling van het resultaat van Weller Vastgoed Beheer B.V. Ook de financiële positie (liquiditeit en solvabiliteit) van Weller Vastgoed Beheer B.V. kan daardoor onder druk komen te staan, met als gevolg mogelijke onzekerheid over de continuïteitsveronderstelling. Door de Nederlandse overheid is een breed pakket aan maatregelen aangekondigd ter ondersteuning van ondernemers. Op grond van de financiële positie van Weller Vastgoed Beheer B.V. per balansdatum en de positieve invloed van de ondersteuningsmaatregelen door de overheid die de negatieve financiële gevolgen van de uitbraak van het coronavirus zullen beperken, acht het bestuur van Weller Vastgoed Beheer B.V. een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening niet onmogelijk. De jaarrekening is dan ook opgemaakt uitgaande van de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

Verwerking van het verlies 2022

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 1.333.566 over 2022 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2021 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 2022 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, 22 juni 2023

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.

2 Verwerking van het verlies 2022

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies ad € 1.333.566 over 2022 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.