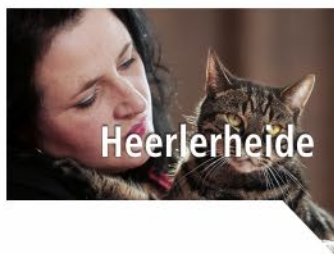




Heerlerbaan



Heerlerheide

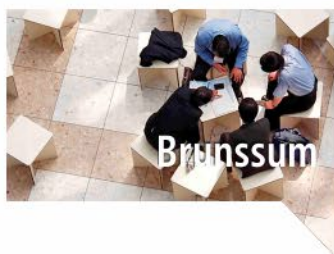
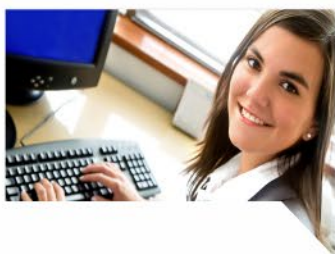
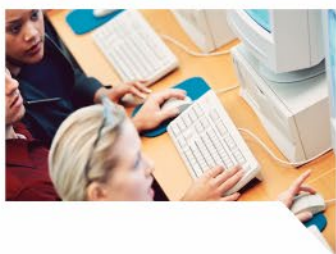


Heerlen-Centrum

Rapport inzake jaarstukken 2021

Weller Vastgoed Beheer BV

weller



Brunssum



Schinveld

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

Rapport inzake jaarstukken 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

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

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	6
3	Grondslagen bij de geconsolideerde jaarrekening 2021	7
4	Toelichting op de balans per 31 december 2021	13
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	27
6	Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening	33

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	36
---	-------------------------------------	----

ALGEMEEN

1 ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 . 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 2021

Winst-en-verliesrekening over 2021

Toelichting op de balans per 31 december 2021

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021

Overige informatie

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming) (in duizenden euro's)

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		404	412
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		57.631	55.856
		<u>58.035</u>	<u>56.268</u>
Financiële vaste activa	(2)		
Vorderingen op groepsmaatschappijen		11.867	10.524
Latente belastingvordering(en)		3.271	0
		<u>15.138</u>	<u>10.524</u>
Vlottende activa			
Vorderingen	(3)		
Huurdebiteuren		115	173
Overlopende activa		7	29
		<u>122</u>	<u>202</u>
Liquide middelen	(4)	648	428
		<u>73.943</u>	<u>67.422</u>

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(5)		
Geplaatst kapitaal		18	18
Agio		58.055	58.055
Herwaarderingsreserve		5.825	2.702
Overige reserves		(17.680)	(12.449)
Onverdeeld resultaat		6.339	(2.108)
		<u>52.557</u>	<u>46.218</u>
Langlopende schulden	(6)		
Schulden aan banken		20.132	16.735
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	1.626
		<u>20.132</u>	<u>18.361</u>
Kortlopende schulden	(7)		
Schulden aan banken		603	2.360
Schulden aan leveranciers		21	91
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		146	25
Overige schulden		141	81
Overlopende passiva		343	286
		<u>1.254</u>	<u>2.843</u>
		<u>73.943</u>	<u>67.422</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	€	€
(in duizenden euro's)		
Huuropbrengsten	(8) 3.504	3.535
Opbrengsten servicecontracten	(9) 113	115
Lasten servicecontracten	(10) (207)	(99)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(11) (112)	(139)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(12) (330)	(508)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(13) (374)	(359)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.594	2.545
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(14) 357	728
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(15) (357)	(698)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	30
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16) (1.880)	(2.057)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17) 3.123	(1.979)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.243	(4.036)
Opbrengst overige activiteiten	(18) (93)	(163)
Nettoresultaat overige activiteiten	(93)	(163)
Overige organisatiekosten	(19) 0	(8)
Bedrijfsresultaat	3.744	(1.632)
Saldo financiële baten en lasten	(20) (416)	(365)
Resultaat voor belastingen	3.328	(1.997)
Belastingen	(21) 3.011	(111)
Nettoresultaat na belastingen	6.339	(2.108)

3 GRONDSLAGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2021

ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in euro's.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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 gedesinvesteerd 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 bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

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

Verbetering

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

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, 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 nieuwbouwgaven 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 bouwdeellementen de reguliere lijn zoals hierboven toegelicht onder het kopje Onderscheid onderhoud en verbeteringen.

Herwaarderingsreserve

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

Financiële vaste activa

Vorderingen

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Langlopende schulden

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

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

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

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

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

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

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

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

Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving 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 aangeane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

Belastingen over de winst of het verlies

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

GRONDSLAGEN VOOR 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 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	404	412
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	57.632	55.856
	<u>58.035</u>	<u>56.268</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	345	345	78.287	78.423
Cumulatieve herwaarderings	67	47	2.634	4.633
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	(25.065)	(23.174)
Boekwaarde per 1 januari	<u>412</u>	<u>392</u>	<u>55.856</u>	<u>59.882</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	0	0	880	728
Buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0	(445)	(865)
Herwaardenen en herwaarderings				
buitengebruikstellingen en afstotingen	(8)	20	3.132	(1.999)
Waardeveranderingen	0	0	(1.878)	(2.057)
Waardeveranderingen buitengebruikstellingen en afstotingen	0	0	88	167
Totaal mutaties	<u>(8)</u>	<u>20</u>	<u>1.777</u>	<u>(4.026)</u>
<i>Stand per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	345	345	78.722	78.287
Cumulatieve herwaarderings	59	67	5.766	2.634
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	(26.857)	(25.065)
Boekwaarde per 31 december	<u>404</u>	<u>412</u>	<u>57.632</u>	<u>55.856</u>

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Woningen: 14 complexen, 79 eenheden	5,70% - 7,54%
Bedrijfs onroerend goed (BOG): 21 complexen, 81 eenheden	7,46% - 10,56%
Maatschappelijk onroerend goed (MOG): 2 complexen, 3 eenheden	8,66% - 9,31%
Garage(boxen): 1 complex, 16 eenheden	6,70%

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input) , maar enkel in geval deze parameters afwijken van de waardering ultimo 2021:

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van eengezin- en meergezinwoningen is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- ? Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- ? Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2020 eveneens toegelicht, maar enkel in geval deze parameters afwijken van de waardering ultimo 2021:

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie	1,40%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Bouwkostenstijging	3,00%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	6,00%	6,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW Doorexpluiten	€ 1.785	€ 1.823	€ 1.823	€ 1.823	€ 1.823
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW Doorexpluiten	€ 1.747	€ 1.778	€ 1.778	€ 1.778	€ 1.778
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW Uitponen	€ 1.134	€ 1.159	€ 1.158,50	€ 1.158,50	€ 1.158,50
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW Uitponen	€ 1.232	€ 1.255	€ 1.254,82	€ 1.254,82	€ 1.254,82
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 458,00	€ 467,00	€ 467,00	€ 467,00	€ 467,00
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450,00	€ 459,00	€ 459,00	€ 459,00	€ 459,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,20%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Brunssum	0,19%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Heerlen	0,20%	0,19%	0,19%	0,19%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00	€ 555,00
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,30%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	2021		2022		2023		2024		2025 e.v.	
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€	5,84	€	6,02	€	6,02	€	6,02	€	6,02
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	€	9,77	€	10,13	€	10,13	€	10,13	€	10,13
Marketing (% van de marktjaarhuur)		14,00%		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%		3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)		2,00%		2,00%		2,00%		2,00%		2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		0,31%		0,35%		0,35%		0,35%		0,35%
Beekdaelen		0,28%		0,29%		0,29%		0,29%		0,29%
Brunssum		0,30%		0,32%		0,32%		0,32%		0,32%
Heerlen		0,32%		0,37%		0,37%		0,37%		0,37%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,12%		0,12%		0,12%		0,12%		0,12%
Mutatieleegstand (in maanden)		8		8		8		8		8
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)		7,00%		9,00%		9,00%		9,00%		9,00%
Parameters parkeergelegenheden	2021		2022		2023		2024		2025 e.v.	
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€	179,00	€	187,00	€	187,00	€	187,00	€	187,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€	39,00	€	40,00	€	40,00	€	40,00	€	40,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,23%		0,22%		0,22%		0,22%		0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€	544,00	€	555,00	€	555,00	€	555,00	€	555,00
Technische splitsingskosten per eenheid	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-
Verkoopkosten per eenheid	€	544,00	€	555,00	€	555,00	€	555,00	€	555,00
Mutatieleegstand (in maanden)		6		6		6		6		6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)		7,00%		9,00%		9,00%		9,00%		9,00%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatiekosten per m2 BVO	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Marketing (% van de marktjaarhuur)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Achterstalling onderhoud per vhe	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten (% van de markthuur)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beekdaelen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Brunssum	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Heerlen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieleegstand (in maanden)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Schematische vrijheid

Woningen: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is toegepast, waarbij per BOG/MOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.

Markthuur(stijging)

Woningen & BOG-model: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

Exit yield

Woningen: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: 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. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis 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 vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Leegwaarde(stijging)

Woningen: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: 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: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: 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 toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.

BOG-model: Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Woningen: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2021 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.

Exploitatiescenario

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

2. Financiële vaste activa

	2021	2020
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	11.581	10.524
Stichting Weller Wonen te Heerlen (100%)	286	0
	<u>11.867</u>	<u>10.524</u>

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2021	2020
	€	€
<i>Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.</i>		
Stand per 1 januari	10.524	10.015
Bankmutaties	950	350
	11.474	10.365
Rente	106	159
Stand per 31 december	11.580	10.524

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%.

Stichting Weller Wonen

Stand per 1 januari	(1.626)	0
Bankmutaties	2.190	0
Vennootschapsbelasting	(261)	0
Rente	(17)	0
Stand per 31 december	286	0

Latente belastingvordering(en)

Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel	3.271	0
--	-------	---

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

Voor vastgoedbeleggingen in exploitatie waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexploitatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende passieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en dus fiscaal niet wordt afgewikkeld, dan wel doordat de latentie door de waardering op contante waarde naar nihil tendeert. Het verschil tussen de marktwaarde en de fiscale boekwaarde van de MVA in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 circa € 329 miljoen, waardoor de nominale waarde van de passieve latentie circa € 82 miljoen zou bedragen.

Latente belastingvorderingen afschrijvingspotentieel

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

VLOTTENDE ACTIVA

3. Vorderingen

	2021	2020
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	431	623
Vertrokken huurders	24	60
	455	683
Voorziening wegens oninbaarheid	(340)	(510)
	115	173

	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
Achterstand	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-
			€	€
tot 1 maand	6	2	182	
1 tot 2 maanden	1	3	9	
2 tot 3 maanden	0	1	20	
3 tot 4 maanden	1	2	7	
4 maanden of meer	9	9	214	
	17	17	431	

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	510	437
Dotatie	216	127
Onttrekking	(386)	(55)
Stand per 31 december	340	510

	2021	2020
	€	€
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde rente	7	28

4. Liquide middelen

Banken	648	428
--------	-----	-----

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

5. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2021	2020	
	€	€	
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	59	67	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	5.766	2.635	
	5.825	2.702	
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
	€	€	
		Totaal	
	€	€	
Stand per 1 januari 2021	67	2.634	2.702
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	19	3.133	3.150
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	(27)	(1)	(27)
Stand per 31 december 2021	59	5.766	5.825
	2021	2020	
	€	€	
Stand per 1 januari	2.702	4.680	
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	3.150	347	
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	(27)	(2.325)	
Stand per 31 december	5.825	2.702	

	2021	2020
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	(12.449)	(14.635)
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	(2.108)	207
	(14.557)	(14.428)
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	(3.150)	(346)
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	27	2.325
Stand per 31 december	(17.680)	(12.449)

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	(2.108)	207
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	2.108	(207)
	0	0
Onverdeeld resultaat boekjaar	6.339	(2.108)
Stand per 31 december	6.339	(2.108)

6. Langlopende schulden

	2021	Aflossings- verplichting 2022	Looptijd > 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	20.735	603	9.881	10.251

	2021	2020
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan kredietinstellingen	20.132	16.735

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2021	2020
	€	€
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	27.725	19.937
Opgenomen gelden	4.000	0
Aflossing	(10.990)	(842)
Stand per 31 december	20.735	19.095
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(603)	(2.360)
Langlopend deel per 31 december	20.132	16.735

Van bovenstaande schulden vervalt € 0,6 miljoen in 2022 aan reguliere aflossingen. De restant looptijd van de leningen varieert van 1 tot 34 jaar. De rentepercentages variëren van EURIBOR + 0,75% tot 3,55%.

Het bedrag van de leningen > 5 jaar is € 11.639.200.

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.

Schulden aan groepsmaatschappijen

Stichting Weller Wonen	0	1.626
------------------------	---	-------

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%.

Stichting Weller Wonen

Stand per 1 januari	0	1.922
Bankmutaties	0	(451)
Vennootschapsbelasting	0	111
	0	1.582
Rente	0	44
Langlopend deel per 31 december	0	1.626

7. Kortlopende schulden

	2021	2020
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	603	2.360

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

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	21	91
-------------	----	----

Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

Omzetbelasting	146	25
----------------	-----	----

Overige schulden

Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	141	81
---	-----	----

Overlopende passiva

Accountantskosten	0	23
Advieskosten	2	0
Vooruitontvangen huur	237	220
Waarborgsommen	80	43
Taxatiekosten woningbezit	8	0
Nog te ontvangen facturen diverse	17	0
	344	286

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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 2021 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 € 1.687.000 en wordt jaarlijks afgebouwd met € 55.000.

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

In januari 2021 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 2021.

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 marktwaaardedaling. 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 toezichthouders 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 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

8. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
Woningen en woongebouwen	1.211	1.220
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	2.736	3.735
Overige zaken	2	2
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-216	-128
	3.732	4.830
Huurderving wegens leegstand	-228	-1.295
	3.504	3.535

	2021	2020
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Onroerende zaken niet zijnde woningen	35	35
	35	35
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.210	1.220
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.701	3.701
Overige zaken	2	2
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	(216)	(128)
	3.697	4.795
Huurderving wegens leegstand	(228)	(1.295)
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	3.469	3.500
Totaal huuropbrengsten	3.504	3.535

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

	2021	2020
	€	€
Gemeente Heerlen	3.093	3.045
Gemeente Brunssum	438	434
Gemeente Beekdaelen	189	185
	3.720	3.663
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	-216	-128
	3.504	3.535

	2021	2020
	€	€
9. Opbrengsten servicecontracten		
Leveringen en diensten (voorschotten)	118	115
Met huurders te verrekenen leveringen en diensten m.b.t. het boekjaar	(5)	0
	<u>113</u>	<u>115</u>
10. Lasten servicecontracten		
Elektra-, water- en gaskosten	120	91
Afboeking service- en stookkosten	28	(47)
Niet afrekenbare servicekosten	59	55
	<u>207</u>	<u>99</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.

	2021	2020
	€	€
11. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Incassokosten	9	26
Sleutels en naamplaatjes	3	0
Verhuurkosten	41	64
VVE bijdragen	56	47
Toegerekende organisatiekosten	3	2
	<u>112</u>	<u>139</u>

Personeelsleden

Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2020: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

12. Lasten onderhoudsactiviteiten

Niet-cyclisch	119	263
Cyclisch	209	243
Toegerekende organisatie kosten	2	2
	<u>330</u>	<u>508</u>

	2021	2020
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	11	7
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	318	501
	<u>330</u>	<u>508</u>

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

Planmatig onderhoud	8	3
Mutatieonderhoud	0	0
Klachtenonderhoud	4	3
Toegerekende kosten	0	0
	<u>11</u>	<u>7</u>

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

Planmatig onderhoud	201	240
Mutatieonderhoud	-2	6
Klachtenonderhoud	117	254
Toegerekende kosten	2	1
	<u>318</u>	<u>501</u>

	2021	2020
	€	€
13. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	212	191
Verzekeringen	52	47
Overige directe bedrijfslasten	110	121
	<u>374</u>	<u>359</u>
NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE		
14. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoop huurwoningen en kantoorpand (BOG)	357	745
Verkoopkosten huurwoningen en kantoorpand (BOG)	0	(17)
	<u>357</u>	<u>728</u>
15. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde	<u>357</u>	<u>698</u>
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Waardeveranderingen	<u>(1.880)</u>	<u>(2.058)</u>

	2021	2020
	€	€
17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.123	(1.979)
Niet - gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Daeb vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	18	39
afname marktwaarde	-27	-18
	-8	20
Niet Daeb vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	3.133	308
afname marktwaarde	-1	-2.307
	3.132	-1.999
Totaal	3.123	-1.979

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	20	(9)
Doorberekende uren groepsmaatschappijen	(113)	(154)
	(93)	(163)

19. Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	0	8
--------------------------------	---	---

20. Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	113	199
Rentelasten en soortgelijke kosten	(530)	(565)
	(416)	(365)

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	7	40
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	106	159
	113	199

	2021	2020
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Kredietfaciliteit ING en overige bankkosten	(25)	(4)
Rente langlopende leningen	(488)	(517)
Rente schuld Stichting Weller Wonen	(17)	(44)
	<u>(530)</u>	<u>(565)</u>

21. Belastingen*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	(260)	(111)
Mutatie actieve belastinglatentie	3.271	0
	<u>3.011</u>	<u>(111)</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.

Informatieverschaffing over COVID-19-effecten

Sinds eind februari 2020 is de aanwezigheid van het COVID-19-virus in Nederland vastgesteld, met ernstige gevolgen voor de volksgezondheid. Thans zijn er vaccins voor dit virus beschikbaar, welke in 2021 zijn ingezet, echter de snelle verspreiding van het virus heeft geleid tot ingrijpende overheidsmaatregelen gericht op het 'maximaal controleren' van het virus.

Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2020 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 2021 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, 28 juni 2022

Weller Wonen Holding 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.