

JAARREKENING
WELLER VASTGOED BEHEER B.V.

inzake de jaarrekening 2009

Statutaire vestigingsplaats:

Brunssum

Adres:

Honigmannstraat 102

6400 AA Heerlen

Ter identificatie
 **ERNST & YOUNG**
ACCOUNTANTS LLP

INHOUDSOPGAVE**1. Algemeen**

1.1. De Vennootschap	3
1.2. Doelstellingen Weller Vastgoed Beheer B.V.	3
1.3. Structuur	3
1.4. Bestuur	3
1.5. Fiscale positie	3

2. Jaarrekening

2.1. Balans per 31 december 2009	5
2.2. Winst-en-verliesrekening over 2009	6
2.3. Kasstroomoverzicht 2009	7
2.4. Toelichting algemeen	8
2.5. Toelichting op de balans	9
2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	12
2.7. Overige toelichtingen	13

3. Overige gegevens

3.1. Statutaire bepalingen m.b.t. de winstbestemming	14
3.2. Voorstel winstbestemming	14
3.3. Accountantsverklaring	15

Totaal aantal pagina's in dit rapport: 15

1. Algemeen

1.1. De vennootschap

Weller Vastgoed Beheer B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum. De vennootschap is opgericht op 29 mei 2008 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14102934.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Vastgoed Beheer B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

- a.** Het administreren, begeleiden, beheren, exploiteren van en het handelen en beleggen in registergoederen, alsmede het ontwikkelen en/of begeleiden van bouwprojecten, zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden, met al hetgeen daartoe behoort of daartoe dienstig kan zijn, alsmede het beleggen van vermogen, een en ander in de meest uitgebreide zin van het woord;
- b.** Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm dan ook;
- c.** Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- d.** Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevordelijk kunnen zijn.

1.3. Structuur

Aandeelhouders in de vennootschap zijn:

- Weller Wonen Holding B.V.: 180 aandelen

1.4. Bestuur

De directie wordt gevoerd door Weller Wonen Holding B.V. zijnde een 100% dochter van Stichting Weller Wonen.

1.5. Fiscale positie

Vanaf 1 januari 2008 vormt Weller Vastgoed Beheer B.V. een fiscale eenheid met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Energie B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (voormalig Parkstad Social Invest B.V.).

De verschuldigde vennootschapsbelasting over 2009 is als volgt berekend:

Ter identificatie
 ERNST & YOUNG
 ACCOUNTANTS LLP

Inzake 2008

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

13.468-

Belastbaar bedrag

13.468-

Vpb-druk

25,5% x € -13.468,-

3.434-

Af: betaald op voorlopige aanslagen

-

3.434-

Balanspositie ultimo 2008

RC Stichting Weller Wonen

3.434

Inzake 2009

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

130.287

Belastbaar bedrag

130.287

Vpb-druk

25,5% x € 130.287

33.223-

Af: betaald op voorlopige aanslagen

-

33.223-

Balanspositie ultimo 2009

RC Stichting Weller Wonen

2009

33.223-

2008

3.434

29.789-

=====

De vordering 2008 inzake latente belastingen heeft betrekking op de te realiseren geachte verliescompensatie, welke is bepaald aan de hand van het vigerende tarief en de per ultimo boekjaar aanwezige fiscaal compensable verliezen.

De latente vordering 2008, ad. € 3.434,- en de belastingverplichting 2009 ad. € - 33.223,- zijn verwerkt als vordering/schuld op Stichting Weller Wonen daar vanaf 1-1-2008 sprake is van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tussen Weller Wonen Holding B.V., Stichting Weller Wonen, Weller Energie B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (vm Parkstad Social Invest B.V.) en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

2. JAARREKENING

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2009

	2009		2008	
	€	€	€	€
Netto opbrengsten	802.888		28.020	
	-----		-----	
Som der bedrijfsopbrengsten		802.888		28.020
Doorberekende personeelslasten	31.395		-	
Afschrijvingen	1.067		-	
Directe Bedrijfslasten	182.263		6.514	
Overige bedrijfskosten	59.806		21.873	
	-----		-----	
Som der kosten		274.531		28.387
		-----		-----
Bedrijfsresultaat		528.357		367-
Rentebaten	488		400	
Rentelasten	398.558-		13.501-	
	-----		-----	
		398.070-		13.101-
		-----		-----
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen		130.287		13.468-
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering		33.223-		3.434
		-----		-----
Resultaat na belastingen		97.064		10.034-
		=====		=====

Ter identificatie
 **ERNST & YOUNG**
 ACCOUNTANTS LL

2. JAARREKENING

2.3. KASTROMENOVERZICHT 2009

	2009		2008	
	€	€	€	€
<i>Kasstroomen uit operationele activiteiten</i>				
Resultaat na belastingen		97.064		10.034-
Aanpassing voor:				
* Afschrijvingen materiële vaste activa		1.067		-
* Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	73.664-		17.539-	
Mutatie kortlopende schulden	83.120		29.380	
* Mutatie voorzieningen	45.000		-	
	-----		-----	
		54.456		11.841
<i>Kasstroomen uit financierings activiteiten</i>				
Mutatie langlopende schulden	341.973		8.373.576	
Mutatie agioreserve	-		3.500.000	
Mutatie geplaatst aandelen kapitaal	-		18.000	
	-----		-----	
		341.973		11.891.576
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>				
Investerings in materiële vaste activa	119.745-		11.872.251-	
	-----		-----	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		119.745-		11.872.251-
		-----		-----
<i>Netto kasstroom</i>		374.815		21.132
		=====		=====
Liquide middelen eind vorig boekjaar		21.132		-
Liquide middelen eind lopend boekjaar		395.947		21.132
		-----		-----
<i>Mutatie liquide middelen</i>		374.815		21.132
		=====		=====

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

2.4. TOELICHTING ALGEMEEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Burgelijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 16 juni 2010.

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

Grondslagen van waardering

Onder de materiële vaste activa zijn vastgoedbeleggingen opgenomen. De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eertse waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Deze is gebaseerd op de waardebeoordeling van een onafhankelijk gecertificeerd taxateur. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze wordt ingevuld middels minimaal één taxatie per twee jaar. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen dienen te worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Vervolgens moet ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd worden verminderd met een te vormen belastinglatentie.

Bij waardering tegen reële waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven.

Liquide middelen

De liquide middelen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor eventuele oninbaarheid wordt een voorziening getroffen.

Voorzieningen

N.a.v. de uitspraak inzake een juridisch geschil omtrent de onstane lekkage van de parkeergarage van het cultuurcluster te Heerlerheide is een voorziening gevormd voor inkomenscompensatie voor huurders van nabij gelegen winkelpanden die last zullen hebben van de herstelwerkzaamheden. Deze voorziening wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Langlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd langer dan 1 jaar worden in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

De schulden met een resterende looptijd korter dan 1 jaar worden in de balans worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Bedrijfsopbrengsten worden toegerekend aan het jaar waarin de prestaties zijn verricht. Voor de toerekening van de bedrijfslasten wordt, waar mogelijk de causale samenhang tussen baten en lasten als grondslag gehanteerd. Verliezen en risico's die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Tussen Weller Energie B.V., Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (vm Parkstad Social Invest B.V.) en Weller Vastgoed Beheer B.V. bestaat er een fiscale eenheid. De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats alsof elke maatschappij zelfstandig belastingplichtig is.

De belastingen worden berekend over het fiscale resultaat op basis van geldende bepalingen en tarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2009	2008
<u>MATERIELE VASTE ACTIVA</u>		
	<u>Vastgoedbeleggingen</u>	
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	11.866.918	-
Cumulatieve aanpassingen actuele waarde	-	-
Boekwaarde per 1 januari	11.866.918	-
	=====	=====
Investerings	119.745	11.866.918
Boekwaarde per 31 december	11.986.663	11.866.918
	=====	=====

De waarde onder Materiële Vaste Activa (vastgoedbeleggingen) per ultimo 2009 is de taxatiewaarde waarvoor de vastgoedbeleggingen op 19 december 2008 door Weller Vastgoed Beheer B.V. zijn gekocht van Stichting Weller Wonen. Uit toetsing van deze taxatiewaarde aan de reële waarde (kapitalisatiefactor x jaarhuur) blijkt dat de per ultimo 2009 opgenomen waarde voor vastgoedbeleggingen de reële waarde weer geeft.

	<u>Inventaris</u>	
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	5.333	-
Cumulatieve Afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	5.333	-
	=====	=====
Investerings		5.333
Afschrijvingen	1.067-	-
Boekwaarde per 31 december	4.266	5.333
	=====	=====

	2009	2008
<u>VORDERINGEN per 31-12</u>	€	€
Te vorderen BTW	1.145	306
Debiteuren	26.447	17.233
Overige Vorderingen	60.695	-
RC Weller Vastgoed Ontwikkeling BV	2.916	-
	91.203	17.539
	=====	=====

LIQUIDE MIDDELEN per 31-12

Rekening-courant	395.947	21.132
	395.947	21.132
	=====	=====

Ter identificatie

 ERNST & YOUNG
 ACCOUNTANTS LLP

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

EIGEN VERMOGEN**Geplaatst en gestort kapitaal**

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000,-, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-.

Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100,-. Alle aandelen zijn in bezit van Weller Wonen Holding B.V.

	2009	2008
	-----	-----
Agio	€	
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo per 1 januari	3.500.000	-
Bij: Agiostorting	-	3.500.000
	-----	-----
Saldo 31 december	3.500.000	3.500.000
	=====	=====
Algemene reserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo per 1 januari	-	-
Bij: resultaat na belastingen vorig boekjaar	10.034-	-
	-----	-----
Saldo 31 december	10.034-	-
	=====	=====
Onverdeeld resultaat		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo per 1 januari	10.034-	-
Bij: resultaat na belastingen	97.064	10.034-
Af: overboeking naar algemene reserve	10.034	-
	-----	-----
Saldo 31 december	97.064	10.034-
	=====	=====
<u>VOORZIENINGEN per 31-12</u>		
Voorziening inkomstenderving		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo per 1 januari	-	-
Bij: dotatie voorziening	45.000	-
	-----	-----
Saldo 31 december	45.000	-
	=====	=====

De voorziening is een resultante van de arbitragezaak rond de lekkages bij de parkeergarage van het Cultuurcluster Heerlerheide. Weller heeft zicht hierbij verplicht om de inkomstenderving op de commerciële panden voor zijn rekening te nemen tot een maximum van € 45.000.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

VREEMD VERMOGEN per 31-12

	2009	2008
	-----	-----
Langlopende schulden	€	€
Saldo per 1 januari		
Bij: nieuwe lening 1	3.500.000	3.500.000
Bij: nieuwe lening 2	1.000.000	1.000.000
	-----	-----
	4.500.000	4.500.000
Aflossing:		
lening 1	-	-
lening 2	30.000-	-
	-----	-----
Saldo 31 december	4.470.000	4.500.000
	=====	=====

Langlopende lening 1, met een hoofsom van € 3.500.000,- heeft een looptijd van 10 jaar. De aflossing geschiedt in één bedrag op 1 januari 2019. Het rentepercentage is gebaseerd op 1-maands euribor vermeerderd met een individuele opslag van 0,65% per jaar.

Langlopende lening 2, met een hoofsom van € 1.000.000,- heeft een looptijd van 25 jaar. De aflossing geschiedt in 100 opeenvolgende driemaandelijke termijnen van € 10.000,- voor het eerst op 1 april 2009. Het rentepercentage is gebaseerd op 1-maands euribor vermeerderd met een individuele opslag van 0,75% per jaar. Voor beide leningen is het renterisco afgedekt middels een rentederivaat. De 10-jaars swaprente bedraagt 3,76% vermeerderd met de individuele kredietopslagen.

Voor beide leningen staat Stichting Weller Wonen garant middels een terugkoopverklaring.

	2009	2008
	-----	-----
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
RC Stichting Weller Wonen	3.108.974	2.791.790
RC Weller Wonen Holding BV	1.136.575	1.081.786
	-----	-----
	4.245.549	3.873.576
Totaal langlopende schulden	8.715.549	8.373.576
	=====	=====

De schuldverhouding met bovenstaande groepsmaatschappijen heeft een looptijd van langer dan 1 jaar. Daartoe heeft een reclassificatie plaatsgevonden van kortlopende naar langlopende schulden.

	2009	2008
	-----	-----
	€	€
Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Crediteuren	27.204	-
Verrekenen met Stichting Weller Wonen	49.861	-
Overlopende schulden	35.435	29.380
	-----	-----
	112.500	29.380
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	112.500	29.380
	=====	=====

Ter identificatie

 ERNST & YOUNG
 ACCOUNTANTS LL¹

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2009	2008
	-----	-----
	€	€
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Omzet	802.888	28.020
	-----	-----
	802.888	28.020
	=====	=====
<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>		
<i>Doorberekende personeelslasten</i>	31.395	-
	=====	=====
<i>Afschrijvingen materiële vaste activa</i>		
Inventaris	1.067	-
	-----	-----
Totaal Afschrijvingen	1.067	-
	=====	=====
<i>Directe bedrijfslasten</i>		
Onderhoud	145.681	4.251
Belasting & verzekering	24.747	2.263
Overige directe bedrijfslasten	11.835	-
	-----	-----
Totaal directe bedrijfslasten	182.263	6.514
	=====	=====
<i>Overige bedrijfskosten</i>		
Automatiseringskosten	-	630
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	89	1.410
Contributies en abonnementen	300	-
Accountantskosten	2.150	2.100
Makelaarskosten	-	9.373
Advieskosten	375	806
Notariskosten	-	5.547
Afgeboekte vorderingen	5.926	-
Dotatie voorziening inkomstenderving	45.000	-
Overige algemene kosten	5.965	2.007
	-----	-----
Totaal overige bedrijfskosten	59.806	21.873
	=====	=====
<i>Rentebaten</i>		
Creditrente RC	488	400
	-----	-----
	488	400
	=====	=====
<i>Rentelasten</i>		
Rente langlopende schulden	197.167	6.959
Rente RC Stichting Weller Wonen	146.602	4.767
Rente RC Weller Wonen Holding	54.789	1.775
	-----	-----
	398.558	13.501
	=====	=====

2.7. OVERIGE TOELICHTINGEN

De vennootschap heeft in 2009 geen werknemers in dienst.

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming

Artikel 20, lid 1 van de statuten

De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering.

Artikel 20, lid 2 van de statuten

De vennootschap kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden.

Artikel 20, lid 3 van de statuten

Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

Artikel 20, lid 4 van de statuten

Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar eigen kapitaal houdt niet mede, tenzij deze aandelen belast zijn met een vruchtgebruik of daarvan met medewerking van de vennootschap certificaten zijn uitgegeven.

Artikel 20, lid 5 van de statuten

De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

3.2. Voorstel resultaatbestemming

De directie stelt voor het resultaat over 2009 na belastingen ten bedrage van € 97.064,- ten gunste van de algemene reserve te brengen.



Ernst & Young Accountants LLP
Stationsplein 8C
6221 BT Maastricht, The Netherlands
P.O. Box 100
6200 AC Maastricht, The Netherlands
Tel.: +31 (0) 88 - 407 3541
Fax: +31 (0) 88 - 407 3455
www.ey.nl

Aan het bestuur van Weller Vastgoed Beheer B.V.

Accountantsverklaring

Wij hebben de jaarrekening 2009 Weller Vastgoed Beheer B.V. te Brunssum bestaande uit de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Beheer B.V. per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Maastricht, 16 juni 2010

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.M. Heijster RA