

JAARREKENING
WELLER VASTGOED ONTWIKKELING B.V.

inzake de jaarrekening 2009

Statutaire vestigingsplaats:

Heerlen

Adres:

Honigmannstraat 102
6400 AA Heerlen

Ter identificatie
 **ERNST & YOUNG**
ACCOUNTANTS LLP

INHOUDSOPGAVE**1. Algemeen**

1.1. De vennootschap	3
1.2. De doelstellingen	3
1.3. De structuur	3
1.3. Het bestuur	3
1.5. Bespreking van de 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	10
2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	16
2.7. Overige toelichtingen	18

3. Overige gegevens

3.1. Statutaire bepalingen m.b.t. de winstbestemming	19
3.2. Voorstel resultaatbestemming	19
3.3. Accountantsverklaring	20

Totaal aantal pagina's in dit rapport: 20

1. ALGEMEEN

1.1 De vennootschap

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Heerlen. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14030017. De vennootschap opereerde tot 29-5-2008 onder de naam Parkstad Sociaal Invest B.V.

1.2. Doelstellingen

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

Artikel 2

lid 1

De vennootschap heeft ten doel 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.

lid 2

Onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van het stellen van zekerheden, van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden.

1.3. Structuur

Aandeelhouders in de vennootschap zijn:

- Weller Wonen Holding B.V.: 122.500 aandelen

De aandelen zijn op 5 november 2008 verkregen door Weller Wonen Holding B.V. tegen agiostorting van inbrenger Stichting Weller Wonen. De aandelen worden geacht van 1 januari 2008 af voor rekening en risico van de verkrijger te zijn.

1.4. Bestuur

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

1.5. Bespreking van de fiscale positie

Voor de boekjaren 2006 / 2007 was Parkstad Social Invest B.V. een zelfstandige belastingplichtige vennootschap. Vanaf 1 januari 2008 vormt Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. (vm Parkstad Social Invest B.V.) een fiscale eenheid vormen met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Energie B.V. en Weller Vastgoed Beheer B.V.

De verschuldigde vennootschapsbelasting over 2009 is als volgt berekend:

1.3 FISCALE POSITIE

€ € €

Balanspositie Ultimo 2008

Accute vordering:

Te vorderen vennootschapsbelasting 2004

11.414

Te vorderen vennootschapsbelasting 2005

18.474

29.888

Actieve latentie voorgaande jaren m.b.t. voorvoegingsverlies

3.005

Inzake 2008

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

93.104

Afwijkingen commercieel-fiscaal

Geen toerek.beperkt aftrekbare (oort-) kosten

-

Belastbaar bedrag 2008

93.104

Vpb-druk: 25,5% x € 93.105,-

23.742

Af: betaald op voorlopige aanslagen

10.174-

Via RC Stichting Weller Wonen

13.568

Balanspositie Ultimo 2008

Accute vordering:

Te vorderen vennootschapsbelasting 2004

11.414

Te vorderen vennootschapsbelasting 2005

18.474

29.888

Actieve latentie voorgaande jaren m.b.t. voorvoegingsverlies

3.005

Inzake 2009

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

133.680-

Afwijkingen commercieel-fiscaal

Geen toerek.beperkt aftrekbare (oort-) kosten

-

Belastbaar bedrag 2009

133.680-

Vpb-druk: 25,5% x € 133.680,-

34.088-

Af: betaald op voorlopige aanslagen

-

Via RC Stichting Weller Wonen

34.088-

Balanspositie Ultimo 2009

Accute vordering:

Te vorderen vennootschapsbelasting 2004

11.414

Te vorderen vennootschapsbelasting 2005

18.474

29.888

Vanaf boekjaar 2007 is het fiscaal toegestaan om af te schrijven op onroerende zaken tot de bodemwaarde, zijnde de voor dat jaar afgegeven WOZ-waarde. Het belastbaar resultaat is gecorrigeerd voor de fiscaal niet toegestane afschrijvingen.

De vennootschapsbelasting 2008 en 2009, respectievelijk € 13.568,- en € -34.088,- is verwerkt als schuld danwel vordering op St. Weller Wonen daar vanaf 1-1-2008 sprake is van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tussen Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Ter identificatie
 **ERNST & YOUNG**
 ACCOUNTANTS

2. JAARREKENING

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2009

	2009		2008	
	€	€	€	€
Bedrijfsopbrengsten				
Netto omzet huren		156.228		149.045
Projectopbrengsten		101.237		-
		-----		-----
Som der bedrijfsopbrengsten		257.465		149.045
Afschrijvingen op materiele vaste activa	767		767	
Kosten verhuur	12.952		-	
Directe bedrijfslasten	5.452		4.232	
Overige bedrijfskosten	16.788		12.654	
Projectkosten	372.608		-	
	-----		-----	
Som der kosten		408.567		17.653
		-----		-----
Bedrijfsresultaat		151.102-		131.392
Rentebaten	18.806		2.929	
Rentelasten	1.384-		41.217-	
	-----		-----	
		17.422		38.288-
		-----		-----
Resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering voor belastingen		133.680-		93.104
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering		34.088		23.741-
Correctie belastinglatentie voorgaande jaren		-		3.005
Resultaat deelnemingen		1.423-		23.906-
		-----		-----
Resultaat na belastingen		101.015-		48.462
		=====		=====

2. JAARREKENING

2.3. KASSTROMENOVERZICHT 2009

	2009	2008
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	101.015-	48.462
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	767	767
* Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie voorraden	1.693.742-	41.441-
Mutatie vorderingen	104.878-	12.228
Mutatie onderhanden projecten	202.553	-
Mutatie overige kortlopende schulden	424.024	1.947-
	1.172.043-	31.160-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiele vaste activa	3.197.031-	-
Desinvesteringen in materiele vaste activa	-	-
Investerings in financiële vaste activa	34.590-	704.103
	3.231.621-	704.103
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	32.000-	50.750-
Mutaties langlopende schulden	4.838.330	595.323-
	4.806.330	646.073-
Netto kasstroom	302.418	76.099
Liquide middelen eind vorig boekjaar	140.367	64.268
Liquide middelen eind lopend boekjaar	442.785	140.367
Mutatie liquide middelen	302.418	76.099

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 Burgerlijk 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

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur danwel tegen lagere bedrijfswaarde indien deze naar verwachting duurzaam lager zal zijn.

- Inventaris: 10 jaar

Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde. Overeenkomstig deze methode, worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel v/d vennootschap in de netto vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten v/d deelneming vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening.

Deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele in staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geldende verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen.

De deelnemingen waarin geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs.

Vorraden

Vorraden worden gewaardeerd tegen bestede kosten.

Liquide middelen

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

Vorderingen en overlopende activa

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

Langlopende schulden

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

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen projectopbrengsten en -kosten naar de mate waarin de prestaties zijn verricht. Indien een betrouwbare schatting mogelijk is van het projectresultaat wordt tussentijds winst genomen (percentage of completion). Verwachte verliezen worden altijd direct en volledig genomen.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

De schulden met een resterende looptijd korter dan 1 jaar worden in de balans 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**MATERIELE VASTE ACTIVA**

	Inventaris €	Activa in Ontwik. €	MVA Totaal €
Aanschaffingswaarde	7.669	0	7.669
Afschrijvingen	-3.752	0	-3.752
Boekwaarde per 1 januari	3.917	0	3.917
Investeringen	-	3.197.031	3.197.031
Desinvesteringen	-	-	-
Afschrijvingen	767-	-	767-
	-767	3.197.031	3.196.264
Aanschaffingswaarde	7.669	3.197.031	3.204.700
Afschrijvingen	-4.519	0	-4.519
Boekwaarde 31 december	3.150	3.197.031	3.200.181

Vanaf 1 januari 2009 worden gemengde en commerciële projecten, waarvan de bouw voor 1 januari 2009 nog niet is gestart, ontwikkeld vanuit Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. De geactiveerde kosten onder **activa in ontwikkeling** hebben betrekking op de ontwikkeling van vastgoed met een **verhuurbestemming** (sociaal/maatschappelijk en/of commercieel). Na realisatie van een project zullen de afzonderlijke onderdelen verkocht worden aan Stichting Weller Wonen (sociaal/maatschappelijk), Weller Vastgoed Beheer B.V. (commercieel) en/of derden.

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Activa in ontwikkeling	Weller Vastgoed Ontwik.BV €	Stichting Weller Wonen €	Totaal €
Investeringen project Central Brunssum	2.482.813	1.459.776	3.942.589
Investeringen project Caumerpoort Heerlen	57.476	4.098.741	4.156.217
Investeringen project Lux Luna Heerlen	19.646	1.511.936	1.531.582
Investeringen project Maankwartier Heerlen	615.931	135.210	751.141
Investeringen project Kegelpaleis Heerlen	2.585	39.271	41.856
Investeringen project Magistraat Heerlen	18.579	341.726	360.305
	3.197.031	7.586.660	10.783.691
Waarvan in balans enkelvoudige jaarrekening Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.			3.197.031

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS**FINANCIËLE VASTE ACTIVA****Deelnemingen*****Deelneming Exploitatiemij Noorderkroon BV:***

- 50% Grouwels Daelmans Vastgoed C.V.
- 50%Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.

	2009	2008
	€	€
Saldo per 1 januari	41.314	65.220
Resultaat deelneming	-1.423	23.906-
	-----	-----
Saldo per 31 december	39.891	41.314
	=====	=====
 Vorderingen op Groepsmaatschappijen		
RC Exploitatie Mij. Noorderkroon BV	35.000	-
RC Weller Energie BV	21.344	20.331
	-----	-----
	56.344	20.331
	=====	=====
 Belastinglatentie		
Actieve belastinglatentie	3.005	3.005
	=====	=====

VOORRADEN

Vorraden per 31 december	2.054.234	* 360.492
	=====	=====

* Vergelijkend cijfer aangepast in verband met herrubricering

Vanaf 1 januari 2009 worden gemengde en commerciële projecten, waarvan de bouw voor 1 januari 2009 nog niet is gestart, ontwikkeld vanuit Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. De geactiveerde (voortbrengings) kosten onder **voorraden** hebben betrekking op vastgoed met een verkoopbestemming, specifiek op het per ultimo 2009 nog niet verkochte vastgoed in het project.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

	Weller Vastgoed Ontwik.BV	Stichting Weller Wonen	Totaal
<i>Voorraden</i>	€	€	€
Investerings project Central Brunssum	803.419	323.769	1.127.189
Investerings project Woendershof Brunssum	39.139	-	39.139
Investerings project Caumerpoort Heerlen	275.173	3.082.938	3.358.112
Investerings project Landvoogdstraat Heerlen	614.836	256.017	870.852
Investerings project Lux Luna Heerlen	32.054	1.656.574	1.688.629
Investerings project Maankwartier Heerlen	426.117	-	426.117
Investerings project Magistraat Heerlen	22.708	417.665	440.373
Investerings project Piazza Heerlen	132.056	-	132.056
	-----	-----	-----
	2.345.503	5.736.964	8.082.466
Resultaat project Central Brunssum	-291.269		-291.269
	-----	-----	-----
	2.054.234	5.736.964	7.791.197
	=====	=====	=====

			2.054.234
			=====

Waarvan in balans enkelvoudige jaarrekening Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Met betrekking tot het poject Central, ontwikkeling van 6 koopwoningen, 12 huurwoningen en 1.665 m2 commerciële ruimten, zijn per ultimo 2009 geen van de 6 koopwoningen verkocht. Dit gemengde project heeft totaal een voorcalculatorisch positief resultaat, inclusief het voorcalculatorische negatieve resultaat op de 6 koopwoningen. Volgens het voorzichtigheidsprincipe is het verwachte negatieve resultaat op de 6 koopwoningen van € - 291.269,- in 2009 ten laste van het resultaat gebracht. Indien de per ultimo 2009 te koop staande woningen niet binnen afzienbare tijd worden verkocht zullen deze door Stichting Weller Wonen in de verhuur worden genomen.

VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA per 31-12

	2009	2008
	€	€
Huurdebiteuren	40.234	-
Voorziening debiteuren	12.952-	-
Overige debiteuren	34.529	-
Overlopende activa	3.151	13.449
Carryback 2004 / 2005	29.888	29.888
Te vorderen BTW	69.427	16.062
	-----	-----
	164.277	59.399
	=====	=====
Het verloop van de post voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:		
Saldo per 1 januari	-	-
Dotatie voorziening	12.952	-
	-----	-----
Saldo 31 december	12.952	-
	=====	=====

LIQUIDE MIDDELEN per 31-12

ABN-AMRO rekening-courant	162.547	135.958
ABN-AMRO deposito	4.451	4.409
BNG rekening-courant	275.787	-
	-----	-----
	442.785	140.367
	=====	=====

Ter identificatie

ERNST & YOUNG
 ACCOUNTANTS LLP

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

EIGEN VERMOGEN**Geplaatst kapitaal**

Geplaatst en volgestort zijn 122.500 aandelen van elk nominaal € 0,50. Alle aandelen zijn in bezit van Stichting Weller Wonen.

Algemene reserve	2009	2008
	€	€
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo per 1 januari	124.092-	54.414-
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	48.462	69.678-
	-----	-----
Saldo 31 december	75.630-	124.092-
	=====	=====

Onverdeeld resultaat

Het verloop van deze post is als volgt:

Saldo per 1 januari	48.462	69.678-
Af: overboeking naar Algemene reserve	48.462-	69.678
Bij: resultaat na belastingen	101.015-	48.462
	-----	-----
Saldo 31 december	101.015-	48.462
	=====	=====

LANGLOPENDE SCHULDEN per 31-12**Langlopende schulden**

Langlopende schulden	24.000	56.000
Waarborgsommen	2.499	2.499
	-----	-----
	26.499	58.499
	=====	=====

Het rentepercentage van de langlopende lening met het saldo per 31 december 2009 ad. € 24.000 bedraagt 3,8%. Van deze langlopende lening vervalt in 2010 een bedrag van € 24.000 waarmee de lening per ultimo 2010 is afgelost.

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel achterstallige huur en mutatiekosten.

	2009	2008
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Rekening Courant Stichting Weller Wonen	5.416.742	581.475
Rekening Courant Weller Wonen Holding BV	147	-
Rekening Courant Weller Vastgoed Beheer BV	2.916	-
	-----	-----
	5.419.805	581.475

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

KORTLOPENDE SCHULDEN per 31-12

	2009 €	2008 €
Onderhanden projecten		
Onderhanden projecten	202.553- =====	* - =====

* Vergelijkend cijfer aangepast in verband met herrubricering

Vanaf 1 januari 2009 worden gemengde en commerciële projecten, waarvan de bouw voor 1 januari 2009 nog niet is gestart, ontwikkeld vanuit Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. De geactiveerde kosten en opbrengsten onder **onderhanden projecten** hebben betrekking op vastgoed met een verkoopbestemming, specifiek op het per ultimo 2009 verkocht vastgoed in het project. Winstneming vindt plaats volgens de percentage of completion methode.

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investerings project Landvoogdstraat Heerlen

	Weller Vastgoed Ontwik.BV €	Stichting Weller Wonen €	Totaal €
Opbrengsten	303.790-		303.790-
Kosten	81.339	114.316	195.655
Resultaat	19.898		19.898
	-202.553 =====	114.316 =====	-88.237 =====

Waarvan in balans enkelvoudige jaarrekening Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

-202.553
=====

Met betrekking tot het project Landvoogdstraat, ontwikkeling van 22 koopwoningen, zijn per ultimo 2009 7 woningen verkocht. Naar gelang de voortgang van het project is, conform de percentage of completion methode, € 19.898,- ten gunste van het resultaat gebracht. Dit is het voorgecalculeerde resultaat van de per ultimo 2009 verkochte woningen naar rato van de voortgang van de opstal. Indien de per ultimo 2009 te koop staande woningen niet binnen afzienbare tijd worden verkocht zullen deze door Stichting Weller Wonen in de verhuur worden genomen.

Overige kortlopende schulden

Crediteuren	403.166	-
Overlopende passiva	24.089	3.231
	427.255 =====	3.231 =====

Ter identificatie
 **ERNST & YOUNG**
 ACCOUNTANTS LLP

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

Aangegane verplichtingen

Bij een aantal projecten is per ultimo 2009 sprake van aangegeane verplichtingen, welke overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaglegging eerst op het moment waarop de prestaties uit hoofde van deze verplichtingen zijn verricht worden opgenomen in de balanscijfers. Van onderstaande projecten bedraagt de restantverplichting per balansdatum:

	€ Koop woningen Incl.btw	€ Huur woningen Excl.btw	€ Comm. Ruimten Excl.btw	€ Totaal
Central Brunssum	154.063	102.003	160.850	416.916
Landvoogdstraat Heerlen	1.294.408			1.294.408
	1.448.471	102.003	160.850	1.711.324

Maankwartier

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het huidige stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten zullen in één bouwstroom plaatsvinden en worden gerealiseerd tussen 2011 en 2016. In dit project worden de volgende onderdelen gebouwd : 66 huurwoningen, 43 koopwoningen, 1100 parkeerplaatsen, 13.300 m² kantoren, 10.000 m² GDV (supermarkten), 1600 m² KDV en 8000 m² hotel.

De totale investeringskosten voor Weller bedragen € 94 miljoen (grond € 19,7 miljoen en opstallen € 74,3 miljoen).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In deze entiteit zal t.z.t. de aankoop van de gronden en de detaillering over aangegane verplichtingen en risico's, zoals deze nog niet uit de balans blijken, worden toegelicht.

De Stichting Weller Wonen heeft zich garant gesteld voor de door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. aangegane investeringsverplichtingen betreffende grond en opstalrealisatie. De risico's, die mogelijkerwijs uit deze garantstelling voortvloeien, zijn via een samenhangend geheel van maatregelen afgedekt tot een acceptabel niveau. Zo is er pas sprake van een afnameplicht van de grond wanneer er een bruikbare bouwvergunning is verleend. Voorts zijn er ontbindende voorwaarden opgenomen ingeval de bouwkosten vooraf bepaalde grenzen zullen overschrijden.

Tenslotte zijn er, op dit moment, voor ca. 70% van het totale project contracten afgesloten met solide derde partijen voor langjarige huur en/of koop.

Financiering van het project zal binnen Weller Vastgoed Ontwikkeling plaatsvinden tegen commerciële tarieven.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2009 €	2008 €
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Huren	156.228	149.045
Projectopbrengsten Landvoogdstraat	101.237	-
	=====	=====
	257.465	149.045
	=====	=====
<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>		
Afschrijvingen op materiele vaste activa		
Inventaris	767	767
	=====	=====
	767	767
	=====	=====
Kosten verhuur		
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	12.952	-
	=====	=====
	12.952	-
	=====	=====
Directe bedrijfslasten		
Onderhoudslasten	2.556	1.906
Belastingen	2.790	5.578
Verzekeringen	106	106
Overige huisvestingskosten	-	454
	=====	=====
	5.452	4.232
	=====	=====
Overige bedrijfskosten		
Drukkosten/kantoorbenodigdheden	753	1.103
Accountantskosten	2.750	2.750
Advieskosten	1.526	6.911
Verzekeringen	524	-
Bankkosten	-	237
Boetes	-	107
Promotie	10.340	-
Algemene kosten	895	1.546
	=====	=====
	16.788	12.654
	=====	=====
Doorbelasting uren		
De doorbelaste uren van Stichting Weller Wonen zijn in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. volledig geactiveerd op de projecten.		
Projectkosten		
Projectkosten Landvoogdstraat	81.339	-
Projectkosten Central	291.269	-
	=====	=====
	372.608	-
	=====	=====

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

Rentebaten

Rente rekening-courant	2.499	183
Heffingsrente fiscus	-	1.778
Rente RC Weller Energie B.V .	1.014	968
Overige rentebaten	15.293	-
	-----	-----
	18.806	2.929
	=====	=====

Rentelasten

Rente langlopende schulden	1.384	2.824
Rente RC Stichting Weller Wonen	-	38.230
Rente/boetes fiscus	-	163
	-----	-----
	1.384	41.217
	=====	=====

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 € 101.015,- negatief ten laste van de algemene reserve te brengen.

Ter identificatie

ERNST & YOUNG
ACCOUNTANTS LLP



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.ev.nl

Aan het bestuur van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

Accountantsverklaring

Wij hebben de jaarrekening 2009 Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen 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 Ontwikkeling 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