



Heerlerbaan



Heerlerheide

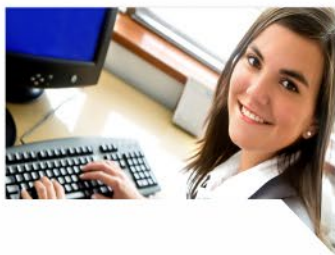
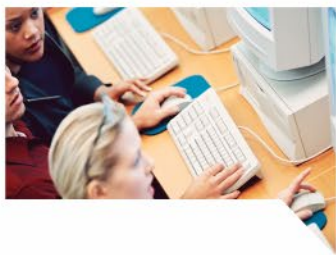


Heerlen-Centrum

Rapport inzake jaarstukken 2018

Weller Vastgoed Beheer BV

weller



Brunssum



Schinveld

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

Rapport inzake jaarstukken 2018

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ALGEMEEN

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

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2018	4
2	Winst-en-verliesrekening over 2018	5
3	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	6
4	Toelichting op de balans per 31 december 2018	10
5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018	27
6	Overige toelichting	32

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	34
2	Controleverklaring accountant	34

ALGEMEEN

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018 . 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 2018

Winst-en-verliesrekening over 2018

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2018

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018

Overige toelichtingen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2018		31 december 2017	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Materiële vaste activa	(1)		-		345.136
Vastgoedbeleggingen	(2)		58.747.559		48.761.674
Financiële vaste activa	(3)				
Vorderingen op groepsmaatschappijen			12.400.450		19.882.023
Vlottende activa					
Vorderingen	(4)				
Huurdebiteuren		60.690		37.360	
Overige vorderingen en overlopende activa		26.617		27.997	
			87.307		65.357
Liquide middelen	(5)		433.591		475.839
			<u>71.668.907</u>		<u>69.530.029</u>

		31 december 2018		31 december 2017	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Eigen vermogen	(6)				
Geplaatst kapitaal		18.000		18.000	
Agio		58.055.000		58.055.000	
Herwaarderingsreserve		4.264.281		4.126.286	
Overige reserves		-15.391.201		-10.237.997	
Onverdeelde winst		1.172.738		-5.015.210	
			48.118.818		46.946.079
Langlopende schulden	(7)				
Schulden kredietinstellingen		16.823.775		20.998.875	
Schulden aan groepsmaatschappijen		2.024.470		328.055	
			18.848.245		21.326.930
Kortlopende schulden	(8)				
Schulden aan overheid en kredietinstellingen		4.227.600		727.600	
Schulden aan leveranciers		94.120		86.110	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		47.209		50.180	
Overige schulden		79.971		107.749	
Overlopende passiva		252.944		285.381	
			4.701.844		1.257.020
			<u>71.668.907</u>		<u>69.530.029</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huuropbrengsten	(9,10)	3.231.366	3.186.678
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(11)	213.547	231
		3.017.819	3.186.447
Opbrengsten servicecontracten	(12)	196.812	71.473
Opbrengsten overige activiteiten	(13)	2.575	17.210
		199.387	88.683
Som der bedrijfsopbrengsten		3.217.206	3.275.130
Bedrijfslasten			
Personeelskosten	(14)	153.580	169.260
Afschrijvingen	(15)	-94.693	30.031
Overige bedrijfskosten	(16)	1.208.453	995.646
		1.267.340	1.194.937
Bedrijfsresultaat		1.949.866	2.080.193
(Niet-gerealiseerde) Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	-174.454	-6.519.011
Financiële baten en lasten	(18)	-379.344	-327.143
Resultaat voor belastingen		1.396.068	-4.765.961
Belastingen	(19)	-223.330	-249.249
Resultaat na belastingen		1.172.738	-5.015.210

3 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Alle bedragen in deze jaarrekening zijn in euro's.

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

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden 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.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. De verdeling van de materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen en herwaarderingsreserve naar DAEB en niet-DAEB zijn in verband met vergelijkingsdoeleinden in de vergelijkende cijfers aangepast.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat maatschappelijk vastgoed. Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de full-versie gehanteerd, behalve voor de parkeervoorzieningen, waarbij de basisversie is gehanteerd. De waardering is gebaseerd op de waardebepaling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. Het gehele vastgoed in exploitatie is voor de jaarrekening 2018 getaxeerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Vastgoed in ontwikkeling

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

Financiële vaste activa

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen 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 en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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.

Huuropbrengsten

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoed portefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

Belastingen

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.

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

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Weller Vastgoed beheer B.V. is te kwalificeren als een kleine rechtspersoon, waardoor het opstellen van een kasstroomoverzicht niet is vereist op grond van de vigerende regelgeving op het gebied van financiële verslaglegging.

4 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

	Overige zaken
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2018</i>	
Aanschaffingswaarde	439.829
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-94.693
	<u>345.136</u>
<i>Mutaties</i>	
Desinvesteringen	-439.829
Afschrijving desinvesteringen	94.693
Afschrijvingen	-
	<u>-345.136</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2018</i>	
Aanschaffingswaarde	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>-</u>

De overige zaken zijn in 2018 volledig toegevoegd tegen historische kostprijs aan de Vastgoedbeleggingen, Niet-Daeb vastgoed in exploitatie.

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie 2018 €	DAEB vastgoed in exploitatie 2017 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2018 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2017 €
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde	345.115	411.777	* 58.444.418	58.444.419
Herwaardering	114.848	157.000	* 4.011.440	4.208.969
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-2.041	-2.539	* -14.554.029	-15.145.955
	<u>457.922</u>	<u>566.238</u>	<u>47.901.829</u>	<u>47.507.433</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	-	-	17.537.817	-
Desinvesteringsen	-	-66.662	-802.675	-
Herwaarderingen	-60.894	-42.152	198.888	-197.530
Waardeveranderingen	2.041	498	-6.927.197	591.926
Overboeking van Overige zaken	-	-	439.830	-
Herrubricering DAEB/ Niet-DAEB	-	-	*	-
Totaal mutaties	<u>-58.853</u>	<u>-108.316</u>	<u>10.446.663</u>	<u>394.396</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	345.115	345.115	75.619.387	58.444.419
Herwaarderingen	53.954	114.848	4.210.329	4.011.439
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-	-2.041	-21.481.226	-14.554.029
	<u>399.069</u>	<u>457.922</u>	<u>58.348.490</u>	<u>47.901.829</u>

* Cijfers zijn ivm vergelijkingsdoeleinden aangepast. De uitsplitsing tussen DAEB en Niet-DAEB en de specificatie van de boekwaarde sluit nu aan bij de onderliggende activastaat.

De investeringen betreffen de opgeleverde nieuwbouw Maankwartier, overgeboekt vanuit Vastgoed in Ontwikkeling. De desinvesteringsen in 2018 hebben betrekking op de verkoop van 1 verhuureenheid in Heerlen aan Stichting Weller Wonen.

De actuele taxaties van het vastgoed in exploitatie zorgen voor een negatieve waardeverandering van € 7.093.000. In dit bedrag is ook de waardeverandering opgenomen van de in 2018 opgeleverde nieuwbouw. In 2017 is hiervoor reeds een waardeverandering á - € 6.918.000 in het jaarresultaat verwerkt. Conform verslagleggingsregels is deze post in 2018 teruggenomen en als baat verantwoord in het jaresultaat onder de Waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Per saldo bedraagt de waardeverandering in 2018 € 175.000.

Vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie 2018 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2018 €	Totaal 2018 €
<i>Mutaties 2018</i>			
Investerings - initiële verkrijging	-	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	-	17.537.817	17.537.817
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	-	-	-
	-	17.537.817	17.537.817
Desinvesteringen sloop	-	-	-
Desinvesteringen verkopen	-	-802.675	-802.675
	-	-802.675	-802.675
Herwaarderingen desinvesteringen sloop	-	-	-
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-	-	-
Herwaarderingen	-60.894	198.888	137.994
	-60.894	198.888	137.994
Waardeveranderingen desinvesteringen sloop	-	-	-
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	-	305.615	305.615
Waardeveranderingen	2.041	-7.232.812	-7.230.771
	2.041	-6.927.197	-6.925.156
Overboeking van Overige zaken	-	439.830	439.830
Totaal mutaties	<u>-58.853</u>	<u>10.446.663</u>	<u>10.387.810</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie 2018 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2018 €	Totaal 2018 €
<i>Specificatie Herwaarderingen/Waardeveranderingen</i>			
Herwaarderingen	-60.894	198.888	137.994
Waardeveranderingen	2.041	-7.232.812	-7.230.771
Totaal herwaardering / waardeverandering	<u>-58.853</u>	<u>-7.033.924</u>	<u>-7.092.778</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie 2018 €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2018 €	Totaal 2018 €
Desinvesteringen verkopen		-802.675	-802.675
Herwaarderingen desinvesteringen verkopen	-	-	-
Waardeveranderingen desinvesteringen verkopen	-	305.615	305.615
Totaal verkopen	-	-497.059	-497.059

Marktwaaarde

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

Inschakeling taxateur

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft het gehele vastgoed in exploitatie voor hoever het geen parkeergelegenheden betrof laten taxeren door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Betreffende het woningvastgoed is er gekozen voor de één derde/twee derde aanpak waarbij de taxateur een representatief één derde-derde deel van de woningportefeuille taxeert en tevens een aannemelijkheidsverklaring geeft voor het overige twee derde-deel. Voor de overige Full-waarderingen heeft een volledige taxatie plaatsgevonden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Weller Vastgoed Beheer B.V. en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

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

Woningen: 13 complexen, 74 eenheden	6,34% - 7,45%
BOG: 23 complexen, 83 eenheden	7,79% - 10,81%
MOG: 2 complexen, 3 eenheden	8,71% - 9,46%
Garage(boxen): 1 complex, 16 eenheden	6,64%

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

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

Schematische vrijheid

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

Markthuur(stijging)

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

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

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

Exit yield

Woningen: deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast.

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

BOG-model: deze vrijheidsgraad is toegepast.

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

Leegwaarde(stijging)

Woningen: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

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

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet

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

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

Mutatie- en verkoopkans

Woningen: Deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

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

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

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

De taxateur acht een eigen inschatting op basis van de Vastgoed Taxatiewijzer 2018 beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

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: deze vrijheidsgraad is wel toegepast.

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

BOG-model: deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Complexindeling

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

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

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 966,39	€ 966,39	€ 966,39	€ 966,39
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.329,63	€ 1.329,63	€ 1.329,63	€ 1.329,63
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 883,00	€ 883,00	€ 883,00	€ 883,00
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 663,00	€ 663,00	€ 663,00	€ 663,00
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ -	€ -	€ -	€ -
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ -	€ -	€ -	€ -
Beheerkosten per VHE -	€ 436,00	€ 436,00	€ 436,00	€ 436,00
Beheerkosten per VHE -	€ 428,00	€ 428,00	€ 428,00	€ 428,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,21%	0,21%	0,21%	0,21%
Brunssum	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%
Heerlen	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518,00	€ 518,00	€ 518,00	€ 518,00
Technische splitsingskosten per eenheid	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Parameters bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	2019		2020		2021		2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€	6,75	€	6,75	€	6,75	€ 6,75
Mutatieonderhoud per m2 BVO (Technisch onderhoud)	€	9,06	€	9,06	€	9,06	€ 9,06
Marketing (% van de marktjaarhuur)		14,00%		14,00%		14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	€	-	€	-	€	-	€ -
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)		3,00%		3,00%		3,00%	3,00%
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)		2,00%		2,00%		2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		0,28%		0,28%		0,28%	0,28%
Brunssum		0,27%		0,27%		0,27%	0,27%
Heerlen		0,30%		0,30%		0,30%	0,30%
Onderbanken		0,18%		0,18%		0,18%	0,18%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,13%		0,13%		0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)		6		6		6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)		7,00%		7,00%		7,00%	7,00%

Parameters parkeergelegenheden	2019		2020		2021		2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€	166,00	€	166,00	€	166,00	€ 166,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€	37,00	€	37,00	€	37,00	€ 37,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,24%		0,24%		0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€	518,00	€	518,00	€	518,00	€ 518,00
Technische splitsingskosten per eenheid	€	-	€	-	€	-	€ -
Verkoopkosten per eenheid	€	518,00	€	518,00	€	518,00	€ 518,00
Mutatieleegstand (in maanden)		6		6		6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)		7,00%		7,00%		7,00%	7,00%

Overige vastgoedbeleggingen

	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde	<u>401.923</u>	<u>560.304</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	10.217.570	6.759.943
Afwaardering Maankwartier Plaat + Zuid	-	-6.918.324
Terugname afwaardering Maankwartier Zuid	6.918.324	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-17.537.817	-
Totaal mutaties	<u>-401.923</u>	<u>-158.381</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	<u>-</u>	<u>401.923</u>

De investeringen betreffen doorbelaste termijnen door Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. inzake Niet-DAEB-functies van het Maankwartier, die door Weller Vastgoed Beheer B.V. geëxploiteerd worden. Hierin is aan rentetoerekening opgenomen € 72.000 (2017: € 28.000). In deze investeringen zijn de afwerkingskosten van de betreffende functies opgenomen.

Als gevolg van de oplevering van 9 commerciële units in het Maankwartier, is het in 2017 verantwoorde onrendabele deel á € 6,9 miljoen in 2018 teruggenomen.

Het volledige vastgoed in ontwikkeling is opgeleverd en overgeboekt naar Niet-Daeb vastgoed in exploitatie.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen (100%)	12.400.450	19.882.023

Voor de rekening courant vorderingen zijn geen aflossingen en/of zekerheden overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt gerekend met een rente van het driemaands-euribor tarief plus 1,5%.

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

Het verloop van de vorderingen op groepsmaatschappijen is als volgt:

	Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.
	€
Stand per 1 januari 2018	19.882.023
Bankmutaties	923.000
Leveringen vastgoed Maankwartier	-8.670.315
Rente	251.959
Overige mutaties	13.783
	-7.481.573
Stand per 31 december 2018	12.400.450

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	79.527	116.216
Vertrokken huurders	107.823	19.245
	187.350	135.461
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-126.660	-98.101
	60.690	37.360

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2018	2017
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	98.101	35.777
Dotatie	29.336	94.855
Onttrekking	-777	-32.531
Stand per 31 december	126.660	98.101

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€

Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	26.617	27.997
--------------------	--------	--------

Overlopende activa

Diversen	-	670
Vooruitbetaalde rente en aflossing	26.617	27.327
	26.617	27.997

De vooruitbetaalde rente en aflossing heeft betrekking op de lening van de Rabobank, termijn januari 2019.

5. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	300.381	38.577
ING Bank N.V.	11.831	-
Bank Nederlandse Gemeenten	121.379	437.262
	433.591	475.839

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 180 gewone aandelen nominaal € 100,00	18.000	18.000

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000.

	2018	2017
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	58.055.000	58.055.000
Stand per 31 december	58.055.000	58.055.000

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Herwaarderingsreserve	4.264.280 *	4.126.286
Overige reserves	-15.391.201	-10.237.997
	<u>-11.126.921</u>	<u>-6.111.711</u>

* Cijfers zijn ivm vergelijkingsdoeleinden aangepast

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	4.126.286	4.365.969
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	-46.572
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	1.624.736	479.946
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.486.741	-673.057
Stand per 31 december	<u>4.264.281</u>	<u>4.126.286</u>

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Waarde per 1 januari	114.848	4.011.438	4.126.286
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	36.029	1.588.707	1.624.736
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-96.923	-1.389.819	-1.486.742
	-60.894	198.888	137.994
Waarde 31 december	53.954	4.210.326	4.264.280

	2018	2017
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-10.237.997	-8.154.333
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-5.015.210	-2.323.346
	-15.253.207	-10.477.679
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-1.624.736	-479.946
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	1.486.742	673.057
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	46.571
Stand per 31 december	-15.391.201	-10.237.997

Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	-5.015.210	-2.323.346
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	5.015.210	2.323.346
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	1.172.738	-5.015.210
Stand per 31 december	1.172.738	-5.015.210

7. Langlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden kredietinstellingen		
Lening o/g	16.823.775	20.998.875

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2018	2017
	€	€
<i>Lening o/g</i>		
Stand per 1 januari	21.726.475	15.244.075
Opgenomen gelden	-	7.000.000
Aflossing	-675.100	-517.600
Stand per 31 december	21.051.375	21.726.475
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4.227.600	-727.600
Langlopend deel per 31 december	16.823.775	20.998.875

Van bovenstaande schulden vervalt € 0,8 miljoen in 2019 aan reguliere aflossingen en een algehele aflossing van € 3,5 miljoen van één lening. De restant looptijd van de leningen varieert van 3 tot 15 jaar. De rentepercentages variëren van EURIBOR + 0,75% tot 3,55%.

Het bedrag van de leningen > 5 jaar bedragen € 8,5 miljoen.

Zekerheden

Ten aanzien van de lening zijn zakelijke zekerheden gesteld.

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31 december 2018 een derivaat (renteswap) in bezit. De nominale waarde bedraagt € 0. Het derivaat is afgesloten om het renterisico van een tweetal leningen af te dekken. De vennootschap betaalt een vaste rente en ontvangt een variabele rente.

De kritische kenmerken van de renteswap en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van de betreffende leningen en die van de renteswap in hoge mate tegengesteld correleren. De renteswap wordt in beginsel tot einde looptijd van de leningen aangehouden. Op basis hiervan wordt voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling kostprijs hedge-accounting toegepast. De renteswap wordt tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de boekwaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt.

De marktwaarde van het derivaat is nihil ultimo 2018. De renteswap loopt 1 januari 2019 af.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V.	127.074	-
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	6.000	-
Stichting Weller Wonen	1.891.396	328.055
	2.024.470	328.055

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%.

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

Het verloop van de schulden aan groepsmaatschappijen is als volgt:

	Weller Wonen Holding B.V.	Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	Stichting Weller Wonen	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2018	-	-	328.055	328.055
Vennootschapsbelasting	-	-	199.198	199.198
Doorberekende uren	-	-	-	-
Bankmutaties	126.000	6.000	1.262.512	1.394.512
Rente	1.074	-	17.400	18.474
Overige mutaties	-	-	60.099	60.099
	<u>127.074</u>	<u>6.000</u>	<u>1.539.209</u>	<u>1.672.283</u>
Stand per 31 december 2018	<u>127.074</u>	<u>6.000</u>	<u>1.867.264</u>	<u>2.000.338</u>

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.

8. Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan overheid en kredietinstellingen		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>4.227.600</u>	<u>727.600</u>

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

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>94.120</u>	<u>86.110</u>
-------------	---------------	---------------

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	<u>47.209</u>	<u>50.180</u>
----------------	---------------	---------------

Overige schulden

Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	<u>79.971</u>	<u>107.749</u>
---	---------------	----------------

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overlopende passiva		
Accountantskosten	10.000	7.000
Rente- en bankkosten	39.344	-
Vooruitontvangen huur	145.353	205.847
Waarborgsommen	39.649	45.213
Taxatiekosten woningbezit	12.548	26.208
Overige	6.050	1.113
	<u>252.944</u>	<u>285.381</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN**Voorwaardelijke verplichtingen***Fiscale eenheid*

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Btw-verplichtingen AFNORTH woningen

Op 31 december 2018 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 (€ 10,7 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 € 1.768.000 en wordt jaarlijks afgebouwd met € 49.000.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

In de periode tussen balansdatum en vaststellen van deze jaarrekening hebben geen materiële gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op voorliggende jaarrekening.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

9. Huuropbrengsten

De netto-omzet is in 2018 ten opzichte van 2017 met 1,4% gestegen.

	2018	2017
	€	€
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	1.101.298	1.101.496
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.174.791	3.028.464
Overige zaken	2.728	2.788
Huurderving wegens leegstand	-1.018.115	-865.815
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-29.336	-80.255
	<u>3.231.366</u>	<u>3.186.678</u>

Huurderving wegens leegstand heeft voor € 953.000 te maken met leegstand van bedrijfs onroerend goed panden (met name de winkels in het Maankwartier). Het restant (€ 64.000) heeft betrekking op leegstand van huurwoningen in het Maankwartier.

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

	2018
	€
- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging	2.000
- woningverbeteringen en nieuwe huurcontracten	-2.000
- aangekochte woningen in nieuwbouw	
- diverse verkoop- en sloopwoningen uit beheer	
- overige huurprijsmutaties	
	<u>-</u>

11. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-283.512	-113.002
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	497.059	113.233
	<u>213.547</u>	<u>231</u>

De verkoop heeft betrekking op de verkoop van een verhuureenheid aan Stichting Weller Wonen.

12. Opbrengsten servicecontracten

Leveringen en diensten (voorschotten)	135.739	137.702
Leveringen en diensten (nog af te rekenen)	61.073	-66.229
	<u>196.812</u>	<u>71.473</u>

	2018	2017
	€	€
13. Opbrengsten overige activiteiten		
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	2.575	11.560
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	-	5.650
	<u>2.575</u>	<u>17.210</u>

14. Personeelskosten

Lonen en salarissen	<u>153.580</u>	<u>169.260</u>
<i>Lonen en salarissen</i>		
Doorbelaste personeelskosten	<u>153.580</u>	<u>169.260</u>

Betreft uren projectleiding doorbelast vanuit de Stichting Weller Wonen.

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2018 geen werknemers werkzaam.

15. Afschrijvingen

Materiële vaste activa	<u>-94.693</u>	<u>30.031</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
<i>Materiële vaste activa</i>		
Afschrijving overige zaken	-	30.031
Terugname afschrijving overige zaken	<u>-94.693</u>	<u>-</u>
	<u>-94.693</u>	<u>30.031</u>

16. Overige bedrijfskosten

Onderhoudslasten	498.639	348.492
Leefbaarheid	24.897	22.372
Lasten servicecontracten	261.747	40.856
Belastingen	157.864	152.066
Diverse bedrijfslasten	209.093	390.631
Verzekeringen	56.213	41.229
	<u>1.208.453</u>	<u>995.646</u>

Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen

	2018	2017
	€	€
<i>Onderhoudslasten</i>		
Niet-cyclisch	278.426	217.456
Cyclisch	220.213	131.036
	<u>498.639</u>	<u>348.492</u>
<i>Leefbaarheid</i>		
Directe leefbaarheidskosten	<u>24.897</u>	<u>22.372</u>
<i>Lasten servicecontracten</i>		
Servicekosten	196.811	71.473
Servicekosten voor rekening Weller	64.936	-30.617
	<u>261.747</u>	<u>40.856</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.

Diverse bedrijfslasten

Accountantskosten	3.728	5.201
Advieskosten	2.063	32.551
Juridische kosten	1.389	-
Verhuurkosten	51.983	92.106
Makelaarskosten	-	34.285
Erfpacht	2.286	2.263
VVE bijdragen	47.035	57.568
Overige exploitatielasten	18.376	87.483
Nutsvoorzieningen leegstand	72.196	70.613
Overige algemene kosten	10.037	8.561
	<u>209.093</u>	<u>390.631</u>

17. (Niet-gerealiseerde) Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(Niet-gerealiseerde) Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-7.092.778	399.313
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.918.324	-6.918.324
	<u>-174.454</u>	<u>-6.519.011</u>

Overige waardeveranderingen vastgoedportefuille

	2018	2017
	€	€
Vastgoed in exploitatie		
Waardeveranderingen	-7.230.772	592.424
	<u>-7.230.772</u>	<u>592.424</u>
Niet - gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefuille		
Daeb vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	36.029	4.419
afname marktwaarde	-96.923	-
	<u>-60.894</u>	<u>4.419</u>
Niet Daeb vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	1.588.707	475.527
afname marktwaarde	-1.389.819	-673.057
	<u>198.888</u>	<u>-197.530</u>
Totaal	<u>137.994</u>	<u>-193.111</u>
	<u>-7.092.778</u>	<u>399.313</u>

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

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

	2018	2017
	€	€
18. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	323.905	247.245
Rentelasten en soortgelijke kosten	-703.249	-574.388
	<u>-379.344</u>	<u>-327.143</u>
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Geactiveerde rente projecten (2018: 3,3%)	71.939	28.015
Overige rentebaten	7	-
Rente vordering Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	251.959	219.230
	<u>323.905</u>	<u>247.245</u>

De geactiveerde rente is in de balans opgenomen onder de post overige vastgoedbeleggingen. Voor de berekening van de te activeren rente is de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gehanteerd.

	2018	2017
	€	€
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Kredietfaciliteit BNG en overige bankkosten	-4.928	-20.014
Rente langlopende leningen	-679.847	-551.146
Rente schuld Weller Wonen Holding B.V.	-1.074	-
Rente schuld Stichting Weller Wonen	-17.400	-3.228
	<u>-703.249</u>	<u>-574.388</u>

19. Belastingen

Vennootschapsbelasting	<u>-223.330</u>	<u>-249.249</u>
------------------------	-----------------	-----------------

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2018
	€
Resultaat voor belastingen Weller Vastgoed Beheer B.V.	1.396.068

Bij:

Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	7.092.778
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	-6.918.324

Af:

Afschrijvingen	-637.201
----------------	----------

Belastbaar resultaat

<u>933.321</u>

De hierover verrekenende vennootschapsbelasting bedraagt:

€ 223.330

6 OVERIGE TOELICHTING

Resultaatbestemming vorig en huidig boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten het resultaat over boekjaar 2017 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 2018 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 Burgerlijk Wetboek bedraagt nihil.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken en vaststelling jaarrekening

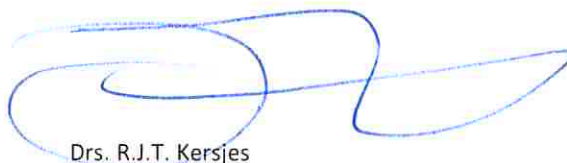
De jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Algemene Vergadering.

Heerlen, 17 juni 2019

Weller Wonen Holding B.V.
Namens deze,



Ing. J.M.W. Gorgels MSM



Drs. R.J.T. Kersjes

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Weller Vastgoed Beheer B.V. is opgenomen dat de winst ter vrije beschikking van de onderneming staat. Winstuitkeringen aan aandeelhouders en andere gerechtigden zijn slechts toegestaan indien en voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde kapitaal, vermeerderd met de wettelijk vereiste reserves. Uitkering vindt slechts plaats na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat deze geoorloofd is.

2 Controleverklaring accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Beheer B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET RAPPORT INZAKE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Weller Vastgoed Beheer B.V. te Heerlen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit rapport inzake jaarstukken 2018 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Beheer B.V. op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Weller Vastgoed Beheer B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

VERKLARING OVER DE IN HET RAPPORT INZAKE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het rapport inzake jaarstukken 2018 andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de entiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de entiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Maastricht Airport, 17 juni 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

