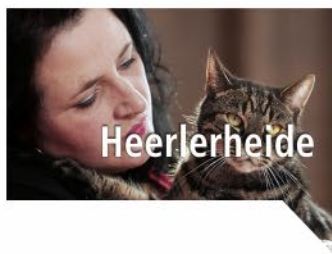




Heerlerbaan



Heerlerheide

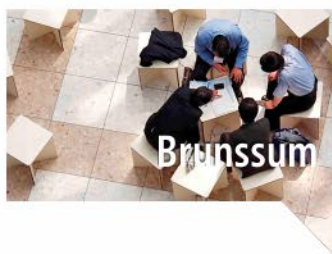
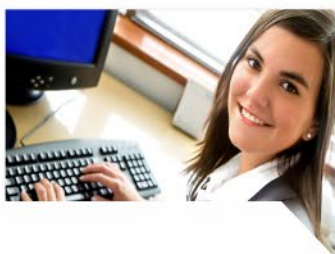
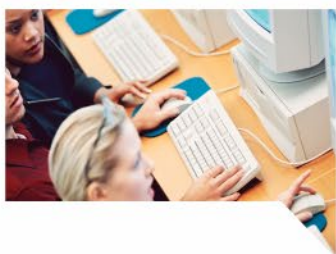


Heerlen-Centrum

Rapport inzake jaarstukken 2018

Weller Vastgoed Ontwikkeling BV

weller



Brunssum



Schinveld

**WELLER VASTGOED ONTWIKKELING 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	15
6	Overige toelichting	17

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	19
2	Controleverklaring accountant	19

ALGEMEEN

1 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 Ontwikkeling B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, die statutair gevestigd is in Heerlen en kantoor houdt te Heerlen.

De (kern)activiteiten van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. zijn 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.

Enig aandeelhouder is Weller Wonen Holding B.V. met 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 vanaf 1 januari 2008 voor rekening en risico van verkrijger te zijn.

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 Ontwikkeling B.V. is opgericht op 20 april 1984 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 14030017.

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					
Vlottende activa					
Onderhanden projecten	(1)	8.142.675		11.313.962	
Vorderingen	(2)	546.500		2.371.431	
Liquide middelen	(3)	16.888		572.708	
			8.706.063		14.258.101

8.706.063

14.258.101

		31 december 2018	31 december 2017
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(4)		
Geplaatst kapitaal		61.250	61.250
Overige reserves		-18.450.741	-9.436.452
Onverdeelde winst		2.246.119	-9.014.289
		-16.143.372	-18.389.491
Langlopende schulden	(5)		
Schulden aan groepsmaatschappijen		20.641.155	28.183.140
Kortlopende schulden	(6)		
Schulden aan leveranciers		2.413.313	4.457.702
Omzetbelasting		1.471.598	-
Overlopende passiva		323.369	6.750
		4.208.280	4.464.452
		8.706.063	14.258.101

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€	€
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Mutatie onderhanden projecten	(7)	-7.713.000	-2.336.655
Bedrijfslasten			
Overige waardeveranderingen van vaste activa	(8)	-7.800.000	7.800.000
Overige bedrijfskosten	(9)	4.977	17.028
		-7.795.023	7.817.028
Bedrijfsresultaat		82.023	-10.153.683
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(10)	422.848	637.390
Rentelasten en soortgelijke kosten	(11)	-362.507	-370.550
Financiële baten en lasten		60.341	266.840
Resultaat voor belastingen		142.364	-9.886.843
Belastingen	(12)	2.103.755	872.554
Resultaat na belastingen		2.246.119	-9.014.289

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.

Continuïteitsveronderstelling

Ultimo 2018 is het eigen vermogen van de vennootschap negatief. Aangezien de aandeelhouder heeft toegezegd Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. financieel te zullen steunen, zijn de in de jaarrekening toegepaste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post netto-omzet/wijziging in onderhanden projecten zolang het project nog niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

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.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

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.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Weller Vastgoed Ontwikkeling 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

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
1. Onderhanden projecten		
Onderhanden projecten	8.142.675	11.313.962
Onderhanden projecten		
Saldo per 1 januari	11.313.962	17.521.382
Bouw- en bijkomende kosten	9.800.243	10.535.974
Uren projectleiding	595.266	673.981
Activering rente	410.742	637.390
	22.120.213	29.368.727
Desinvesteringen	-14.064.538	-7.918.110
Waarderingsherziening onderhanden projecten	-7.713.000	-2.336.655
Overige waardeveranderingen	7.800.000	-7.800.000
	-13.977.538	-18.054.765
Saldo per 31 december	8.142.675	11.313.962

De bouw- en bijkomende kosten hebben betrekking op de verdere realisatie van de bouwdelen Plaat en Zuid van het project Maankwartier.

De desinvesteringen betreffen de verkoop van de 5 koopwoningen in bouwdeel Zuid (€ 1.268.000), de parkeergarage in Zuid (2.300.000), het hotel (€ 300.000) en de doorbelasting van functies t.b.v. Stichting Weller Wonen (€ 1.526.000) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 8.670.000).

In de onderhanden werkpositie zijn onder meer de kosten opgenomen ten behoeve van de realisatie van de overgangsconstructie, de dekverzwaring en het aanbrengen van Secans panelwanden ten behoeve van het project Maankwartier. Weller is met de gemeente Heerlen in overleg omtrent compensatie voor de kosten van de overgangsconstructie ad € 1.000.000 en de dekverzwaring ad € 332.000 alsook met Bouwbedrijf Jongen omtrent compensatie voor de kosten ad € 1.018.000 van de Secans palenwanden. Deze besprekingen zijn ten tijde van het vaststellen van de jaarrekening 2018 van Weller Vastgoedontwikkeling B.V. nog niet afgerond, zodat de uitkomst hiervan nog niet vast staat. Dit maakt dat er sprake is van onzekerheid omtrent de waardering van de onderhanden werkpositie per jaareinde 2018.

2. Vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Handelsdebiteuren		
Gemeente Heerlen inzake Maankwartier	544.500	544.500
Overige debiteuren	2.000	3.000
	<u>546.500</u>	<u>547.500</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	-	1.823.931
	<u>-</u>	<u>1.823.931</u>

3. Liquide middelen

Bank Nederlandse Gemeenten	16.888	572.708
	<u>16.888</u>	<u>572.708</u>

De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de onderneming.

PASSIVA

4. Eigen vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 122.500 gewone aandelen nominaal € 0,50	61.250	61.250
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000.		
	2018	2017
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	-9.436.452	-1.108.937
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-9.014.289	-8.327.515
	-18.450.741	-9.436.452
Stand per 31 december	-18.450.741	-9.436.452
Onverdeelde winst		
Stand per 1 januari	9.014.289	8.327.515
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-9.014.289	-8.327.515
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	2.246.119	-9.014.289
Stand per 31 december	2.246.119	-9.014.289

5. Langlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Weller Wonen Holding B.V.	135.664	-
Weller Vastgoed Beheer B.V.	12.400.450	19.882.023
Stichting Weller Wonen	8.105.041	8.301.117
	<u>20.641.155</u>	<u>28.183.140</u>

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%.

Het verloop van de schulden aan groepsmaatschappijen is als volgt:

	Stichting Weller Wonen	Weller Vastgoed Beheer B.V.	Weller Wonen Holding B.V.	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2018	8.301.117	19.882.023	-	28.183.140
Vennootschapsbelasting	-2.103.755	-	-	-2.103.755
Bankmutaties	750.000	923.000	135.000	1.808.000
Leveringen vastgoed Maankwartier	-	-8.670.315	-	-8.670.315
Rente	109.745	251.959	664	362.368
Overige mutaties	<u>1.047.934</u>	<u>13.783</u>	<u>-</u>	<u>1.061.717</u>
	-196.076	-7.481.573	135.664	-7.541.985
Stand per 31 december 2018	<u>8.105.041</u>	<u>12.400.450</u>	<u>135.664</u>	<u>20.641.155</u>

6. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>2.413.313</u>	<u>4.457.702</u>
-------------	------------------	------------------

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	<u>1.471.598</u>	<u>-</u>
----------------	------------------	----------

Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva	<u>323.369</u>	<u>6.750</u>
---------------------	----------------	--------------

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overlopende passiva		
Accountantskosten	5.000	6.750
Bouwkosten	318.369	-
	<u>323.369</u>	<u>6.750</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Stichting Weller Wonen. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Maankwartier

Het project Maankwartier betreft de projectontwikkeling en herstructurering van het oude stationsgebied in het centrum van Heerlen. De activiteiten vinden in één bouwstroom plaats. De eerste gebouwen zijn aanvang 2016 opgeleverd, de laatste gebouwen zijn eind 2018 bouwkundig opgeleverd, waarna verdere afwerking zal plaatsvinden. Voor dit project is door het Ministerie van Binnenlandse Zaken toestemming gegeven voor het ontwikkelen van huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige- en kleinschalige detailhandelvoorzieningen.

Naar de huidige stand van zaken bedraagt de totale investering voor de Weller groep als eind-afnemer € 45 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 14 miljoen) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 31 miljoen).

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 mogelijk uit deze garantstelling voortvloeien zijn via een samenhangend geheel van maatregelen teruggebracht tot een acceptabel niveau.

Gebeurtenissen na balansdatum

In de jaarrekening 2018 is nog geen rekening gehouden met de (door)verkoop van het hotel en de parkeergarage. Zodra de verkopen zijn gerealiseerd zullen de meeropbrengsten worden opgenomen in de dan voorliggende jaarrekening.

5 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

	2018	2017
	€	€
7. Mutatie onderhanden projecten		
Waarderingsherziening onderhanden projecten	-7.713.000	-2.336.655

De mutatie onderhanden projecten betreft:

Hogere ontwikkelingsfee	€ -1.000.000
Afslag parkeren Zuid	€ -2.000.000
Hogere kosten/uren/rente	€ -4.700.000
	<u>€ -7.700.000</u>

Hiertegenover staat dat de in 2017 opgenomen voorziening ad € 7.800.000 (administratief) volledig is vrijgevallen in 2018.

Dit zijn de aanvullende verliezen van de projectdelen op de Plaat en in Zuid. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele nog te ontvangen facturen voor meerwerk en bijkomende kosten in 2019. Hiertegenover staat dat eventuele vergoedingen a.g.v. de verkoop van de parkeergarage door Bouwbedrijven Jongen B.V. en eventuele doorbelastingen aan de Gemeente Heerlen niet zijn meegerekend.

Personeelsleden

Gedurende de verslagperiode waren geen werknemers in dienst van de vennootschap. De door Stichting Weller Wonen doorbelaste personeelskosten worden volledig geactiveerd op de onderhanden projecten.

8. Overige waardeveranderingen van vaste activa

Overige waardeveranderingen	<u>-7.800.000</u>	<u>7.800.000</u>
-----------------------------	-------------------	------------------

9. Overige bedrijfskosten

Diverse bedrijfslasten	<u>4.977</u>	<u>17.028</u>
<i>Diverse bedrijfslasten</i>		
Accountantskosten	4.990	7.453
Advieskosten	-	7.797
Contributie en abonnementen	-	716
Overige algemene kosten	-13	1.062
	<u>4.977</u>	<u>17.028</u>

Financiële baten en lasten

	2018	2017
	€	€
10. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Geactiveerde rente projecten (2018: 3,3%)	410.742	637.390
Overige rentebaten	12.106	-
	<u>422.848</u>	<u>637.390</u>
11. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Bankkosten	-139	-127
Rente schuld Weller Wonen Holding B.V.	-664	-
Rente schuld Weller Vastgoed Beheer B.V.	-251.959	-219.230
Rente schuld Stichting Weller Wonen	-109.745	-106.400
Overige rentelasten	-	-44.793
	<u>-362.507</u>	<u>-370.550</u>
12. Belastingen		
Vennootschapsbelasting	<u>2.103.755</u>	<u>872.554</u>
 Resultaat voor belastingen	 € 142.364	
 Fiscale correcties:		
Af:		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuile (MVA in ontwikkeling)	€ -7.800.000	
Resultaat projectontwikkeling	<u>€ -797.381</u>	
	€ -8.597.381	
 Fiscaal resultaat	 <u>€ -8.455.017</u>	
 De hierover verrekenende vennootschapsbelasting bedraagt :	 € -2.103.755	

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 BW bedraagt nihil.

Ondertekening van de jaarrekening

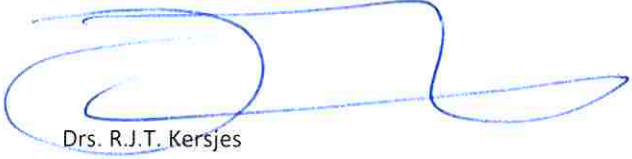
Opmaken en vaststelling jaarrekening

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 Ontwikkeling 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 deel van het 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 Ontwikkeling B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET RAPPORT INZAKE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Weller Vastgoed Ontwikkeling 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 Ontwikkeling 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 Ontwikkeling 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.

Benadrukking van de financiële positie in de jaarrekening

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "continuïteitsveronderstelling" in de toelichting op paginanummer 6 van de jaarrekening, waarin uiteengezet is dat Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. ultimo 2018 over een negatief eigen vermogen beschikt, maar dat een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten gewaarborgd is. Derhalve zijn de in de jaarrekening toegepaste grondslagen van waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de onzekerheden omtrent de waardering van de onderhanden projecten

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de onderhanden projecten zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 10. Hierin staat dat Weller nog met partijen in overleg is omtrent de compensatie van gemaakte kosten van de overgangsconstructie, de dekverzwaring en de secans palenwanden. Deze besprekingen zijn ten tijde van het vaststellen van de jaarrekening 2018 nog niet afgerond, zodat de uitkomst hiervan nog niet vast staat. Dit maakt dat er sprake is van een onzekerheid omtrent de waardering van de onderhanden projecten ultimo 2018.

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