

Jaarrekeningen

2013

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	1
ENKELVOUDIGE JAARREKENING	43
Controleverklaring van Deloitte	84
JAARREKENING WELLER WONEN HOLDING BV	87
Controleverklaring van Deloitte	101
JAARREKENING WELLER VASTGOED BEHEER BV	103
Controleverklaring van Deloitte	118
JAARREKENING WELLER VASTGOED ONTWIKKELING BV	120
Controleverklaring van Deloitte	137
JAARREKENING WELLER VASTGOED ONTWIKKELING SECUNDUS BV	139
Controleverklaring van Deloitte	152
JAARREKENING WELLER ENERGIE BV	154
Controleverklaring van Deloitte	172

JAARREKENING 2013

Stichting Weller Wonen

Geconsolideerd

(Bedragen in €)

BALANS PER 31 DECEMBER 2013 (GECONSOLIDEERD) (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31 - 12 - 2013	31 - 12 - 2012
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	757.683	394.852
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	426.800.962	422.895.047
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.703.448	5.452.517
Overige zaken	682.299	497.093
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.393.635	1.504.316
	<u>439.580.344</u>	<u>430.348.973</u>
Vastgoedbeleggingen	39.028.102	38.639.612
Financiële vaste activa		
Te vorderen subsidies	574.564	697.573
Latente belastingvorderingen	5.470.066	3.766.235
	<u>6.044.630</u>	<u>4.463.808</u>
	<u>485.410.759</u>	<u>473.847.245</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed opgeleverd bestemd voor verkoop	0	1.442.196
Onderhanden projecten		
Onderhanden projecten	14.666.939	27.024.851
Vorderingen		
Huurdebiteuren	967.193	1.079.386
Energiedebiteuren	12.815	5.924
Gemeenten	102.869	159.176
Overige vorderingen	6.408.581	2.596.229
Overlopende activa	1.472.792	2.866.283
	<u>8.964.250</u>	<u>6.706.998</u>
Liquide middelen	7.574.836	420.894
	<u>31.206.025</u>	<u>35.594.939</u>
TOTAAL	<u>516.616.784</u>	<u>509.442.184</u>

BALANS PER 31 DECEMBER 2013 (GECONSOLIDEERD) (NA RESULTAATBESTEMMING)

<u>PASSIVA</u>	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	189.292.379	181.190.398
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.322.231	1.064.734
Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	117.722	133.545
Voorziening glasfonds	276.047	251.041
Voorziening gratificaties bij jubilea	412.413	420.552
Voorziening persoonlijk loopbaan plan	119.500	132.100
	<u>2.247.913</u>	<u>2.001.972</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	1.209.388	5.110.111
Leningen kredietinstellingen	304.029.079	290.622.130
	<u>305.238.467</u>	<u>295.732.241</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	9.947.993	9.344.239
Schulden aan kredietinstellingen	0	10.896.577
Belastingen en premies sociale verzekering	1.896.813	2.792.313
Overige schulden	368.992	299.084
Overlopende passiva	7.624.227	7.185.360
	<u>19.838.025</u>	<u>30.517.573</u>
TOTAAL	<u><u>516.616.784</u></u>	<u><u>509.442.184</u></u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013 (GECONSOLIDEERD)

	<i>Boekjaar 2013</i>	<i>Boekjaar 2012</i>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	56.393.099	54.410.823
Opbrengsten servicecontracten	3.508.709	3.497.859
Opbrengsten uit energieverkoop	302.885	260.426
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	157.606	388.128
Geactiveerde productie eigen bedrijf	962.571	1.020.743
Overige bedrijfsopbrengsten	383.358	318.074
Som van de bedrijfsopbrengsten	61.708.228	59.896.053
 BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.689.823	11.791.400
Overige waardeverand. (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	6.034.437	6.716.768
Lonen en salarissen	5.833.035	5.719.162
Sociale Lasten	816.958	825.202
Pensioenlasten	1.144.342	1.118.209
Inkoopkosten t.b.v. energieverkoop	210.259	215.597
Onderhoudskosten	11.470.896	12.517.585
Leefbaarheid	901.065	679.253
Lasten servicecontracten	3.496.400	3.506.488
Overige bedrijfslasten	11.293.185	7.874.358
Som van de bedrijfslasten	52.890.401	50.964.023
 BEDRIJFSRESULTAAT	8.817.827	8.932.030
 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	362.638	1.077.990
 FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN		
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	49.504	43.977
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.802.268	1.463.931
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.201.299	-12.500.883
Saldo financiële baten en -lasten	-10.349.527	-10.992.975
 RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-1.894.338	-3.138.935
 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.485.518	236.554
Resultaat deelnemingen	0	-1.548
 RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-408.820	-2.903.928

KASSTROOMOVERZICHT

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	8.818.000	8.932.000
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	11.690.000	11.791.000
* Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	3.550.000	6.704.000
* Verandering in werkkapitaal		
- Mutatie voorraden	207.000	-750.000
- Mutatie vorderingen	-2.476.000	-2.536.000
- Mutatie kortlopende schulden	291.000	2.386.000
	<u>-1.978.000</u>	<u>-900.000</u>
* Mutatie voorzieningen	2.473.000	-197.000
Ontvangen rente	141.000	73.000
Betaalde rente	<u>-12.275.000</u>	<u>-12.472.000</u>
	<u>-12.134.000</u>	<u>-12.399.000</u>
Resultaat op afwikkeling deeln. Noorderkroon	0	-2.000
Betaalde Vennootschapsbelasting	<u>0</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.419.000	13.929.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in immateriële vaste activa	-622.000	-45.000
Investerings in onderhanden projecten	0	-23.111.000
Investerings in materiële vaste activa/vastgoedbeleggingen	-17.218.000	-12.704.000
Desinvesteringen in onderhanden projecten	13.672.000	0
Desinvesteringen in materiële vaste activa/vastgoedbeleggingen	172.000	460.000
Mutatie financiële vaste activa	<u>122.000</u>	<u>157.000</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.874.000	-35.243.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	-10.897.000	-3.215.000
Nieuwe leningen	37.600.000	47.200.000
Aflossingen langlopende schulden	<u>-28.094.000</u>	<u>-23.769.000</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.391.000	20.216.000
Mutatie geldmiddelen	<u><u>7.154.000</u></u>	<u><u>-1.098.000</u></u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Geldmiddelen per 1 januari	421.000	1.519.000
Mutatie geldmiddelen	7.154.000	-1.098.000
Geldmiddelen per 31 december	<u><u>7.575.000</u></u>	<u><u>421.000</u></u>

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.

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013.
Alle bedragen luiden in euro's.

Activiteiten

De (kern)activiteiten van Weller (groep), statutair gevestigd te Brunssum en kantoorhoudende te Heerlen, zijn gericht op het blijvend kunnen aanbieden van goede huisvesting aan die mensen die niet in staat zijn om voor eigen huisvesting zorg te dragen.

Regelgeving

De jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderingsgrondslagen- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stichting Weller Wonen past deze herziene Richtlijn vanaf verslagjaar 2010 toe.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Weller Wonen zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting Weller Wonen.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd:

- Weller Wonen Holding B.V., Brunssum (100%)
- Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Heerlen (100%)
- Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V., Brunssum (100%)
- Weller Vastgoed Beheer B.V., Brunssum (100%)
- Weller Energie B.V., Brunssum (100%)

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Stichting Weller Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het resultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

BALANSWAARDERING

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Betreft de activering van automatiseringskosten van immateriële aard. Het betreft met name software en licenties voor bedrijfskritieke applicaties.

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Naar typologie zijn conform de RJ 645 (2011) de materiële vaste activa onderverdeeld in sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen. Het sociaal vastgoed omvat de huurwoningen waarvan de huurprijs beneden de grens voor de huurtoeslag ligt (2013: € 681,02 p.m.) en het maatschappelijk vastgoed dat voldoet aan de definitie-eisen uit de bijlage van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009. Al het overige is getypeerd als vastgoedbeleggingen.

Het sociaal vastgoed kan gekwalificeerd worden als bedrijfsmiddel of belegging. Van belegging is sprake indien de corporatie o.a. een exploitatiebeleid voert dat is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement (maximaliseren van de huuropbrengsten en/of minimaliseren van de kosten). Het huidige beleid is niet gericht op het behalen van een maximaal rendement op de sociale huurwoningen. Derhalve is dit deel van het bezit gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd op actuele waarde.

Voor het sociale vastgoed wordt gehanteerd de bedrijfswaarde welke wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Voor het commerciële vastgoed wordt de taxatiewaarde gehanteerd.

De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden geactiveerd.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten grond en opstal. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van hetzelfde complex als positief resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille", voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zou zijn verantwoord.
- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht onder "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille". Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het vastgoed in ontwikkeling betreft sociale woningcomplexen in aanbouw en is gewaardeerd tegen de bestede kosten inzake de tot en met balansdatum aangegane investeringsverplichtingen inclusief de rente tijdens de bouwperiode op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten en rekening houdend met de lagere bedrijfswaarde op basis van de aangegane investeringsverplichtingen.

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen, bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de bedrijfswaarde een voorziening onrendabele investering nieuwbouw gevormd.

Overige zaken

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem met diverse afschrijvingstermijnen voor de verschillende soorten investering.

Deze activa bevatten over het algemeen investeringen met betrekking tot stookkosten, welke met huurders worden afgerekend (bijv. warmtemeters).

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem met diverse afschrijvingstermijnen voor de verschillende soorten investering (oplopend tot 40 jaar voor kantoorgebouwen).

VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik.

De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten.

Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de actuele waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2013 getaxeerd. De waarde van de vastgoedbelegging is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekeninghoudende met: stand en ligging, de bouwaard, de bouwwijze, het materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheid en de huurprijs.

Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden rechtstreeks verantwoord in de Winst- en Verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Bij waardering op actuele waarde wordt op vastgoedbeleggingen niet afgeschreven.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen subsidies

BWS-subsidies

De uit hoofde van het Besluit Woninggebonden Subsidies te vorderen subsidies worden eenmalig vastgesteld op basis van de contante waarde van de voorcalculatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten, rekening houdend met veronderstelde toekomstige huur- en exploitatielastenstijgingen over de periode totdat de exploitatietekorten omslaan in voorgerecalculeerde exploitatieoverschotten.

De vordering is rentedragend en wordt maximaal gedurende 30 jaar jaarlijks verminderd met de door de budgethouder beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetaling loopt niet synchroon met de voorgerecalculeerde jaarlijkse exploitatietekorten.

De te vorderen subsidies zijn op het moment waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen, onder aftrek van de jaarlijks ontvangen termijnen en verhoogd met rente over het jaarlijks resterend saldo.

Projectsubsidies

Het betreft koplopersubsidies voor diverse opgeleverde nieuwbouwprojecten met een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. De vorderingen zijn rentedragend en worden jaarlijks berekend over het resterende saldo.

Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvordering uit hoofde van tijdelijke waarderingsverschillen is gewaardeerd tegen de nominale waarde. Hierbij is uitgegaan van een belastingtarief van 25,0%.

De in de jaarrekening opgenomen actieve belastinglatentie heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waarde (marktwaaarde), conform VSO II. Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een disagio welke naar rato van de looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht.

Voor materiële vaste activa in exploitatie, waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en fiscaal niet wordt afgewikkeld.

De fiscale waarde van de materiële vaste activa is bepaald overeenkomstig de bepalingen van VSO II. Voor wat betreft de verantwoording in de jaarrekening van de belastinglatenties uit hoofde van waarderingsverschillen terzake van materiële vaste activa, wordt alleen in acht genomen de in het exploitatiebeleid opgenomen voorgenomen afwikkeling van woningen binnen een horizon van vijf jaar door verkopen en sloop.

Voor een aantal projecten in ontwikkeling (met kooponderdelen) wijkt de fiscale waardering af van de commerciële waardering.

VOORRADEN

Vastgoed (opgeleverd) bestemd voor de verkoop

Het vastgoed (opgeleverd) bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging.

ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief bedraagt, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

VORDERINGEN

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 bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

VOORZIENINGEN

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen, bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de bedrijfswaarde een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen gevormd.

Voor de uitredingsvergoedingen van de leden van het Intern Toezichthoudend Orgaan is een voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan gevormd.

Onder de post voorziening glasfonds staat de waarde van het glasfonds verantwoord tegen nominale waarde.

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea en de personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP), beiden op basis van het huidige personeelsbestand, is een voorziening gevormd.

De voorziening jubilea is gewaardeerd tegen contante waarde.

De voorziening persoonlijk loopbaanplan is gewaardeerd tegen nominale waarde.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar met dien verstande dat het aflossingsbestanddeel van de langlopende schulden dat in het volgend verslagjaar vervalt eveneens als langlopende schuld is verantwoord. Dit aflossingsdeel voor het volgend verslagjaar is wel toegelicht.

KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

Huuropbrengsten

Betreft de te ontvangen nettohuren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten en onder aftrek van huurdering.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit maximumpercentage 6,5% (rekening houdende met het inkomen van de bewoners). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

Dit betreffen de aan de diverse projecten toegerekende loon- en algemene kosten van medewerkers van Weller.

Projectopbrengsten en -kosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hier zijn opgenomen de opbrengsten wegens aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud, alsmede alsnog geïnde afgeboekte vorderingen op huurdebiteuren.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Stichting Weller Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Stichting Weller Wonen heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Onderhoudslasten

Hieronder worden verantwoord de jaarlijkse uitgaven wegens niet-planmatig (dagelijks- en mutatieonderhoud), strategisch en planmatig onderhoud alsmede de dotatie aan het glasfonds.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

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

Financiële baten en -lasten

De rentebaten betreffen de aan het jaar toegerekende rente-ontvangsten uit hoofde van (tijdelijke) belegging van onder de vlottende activa begrepen liquide middelen en de rente-opbrengsten van beleggingen op lange termijn, alsmede geactiveerde bouwrente over het geïnvesteerd vreemd vermogen.

Onder de rentelasten zijn de aan het jaar toegerekende rentelasten verantwoord.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Weller vormt vanaf 1 januari 2008 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V. en haar dochtervennootschappen.

In het kader van de integrale belastingplicht zijn Aedes en de Belastingdienst op 23 januari 2009 een nieuwe Vaststellingsovereenkomst (VSO II) aangegaan. In VSO II is o.a. voorgeschreven op welke wijze de activa en passiva die in 2006 en 2007 op grond van VSO I niet waren belast voor de heffing van de vennootschapsbelasting op de openingsbalans per 1 januari 2008 dienen te worden gewaardeerd. Verder regelt de VSO II op welke wijze het resultaat op projectontwikkeling bij gemengde projecten en het resultaat op koop-tussenvormen dient te worden verantwoord.

De belastingen in de Winst- en Verliesrekening worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt daarbij rekening gehouden met wijzigingen in latente belastingvorderingen en -verplichtingen uit hoofde van wijzigingen in het belastingtarief, een herbeoordeling van de realisatiemogelijkheid van latente belastingvorderingen of een wijziging in de verwachte realisatie van een actief.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Software en Licenties

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aanschaffingswaarde	2.446.563	2.401.365
Afschrijvingen	-1.636.611	-1.368.323
Afwaarderingen	-415.099	-415.099
Boekwaarde	<u>394.852</u>	<u>617.942</u>

Mutaties in de boekwaarde

Investerings	622.416	45.198
Afschrijvingen	-259.585	-268.288
	<u>362.831</u>	<u>-223.090</u>

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	3.068.979	2.446.563
Afschrijvingen	-1.896.197	-1.636.611
Afwaarderingen	-415.099	-415.099
Boekwaarde	<u>757.683</u>	<u>394.852</u>

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	422.895.047	418.454.635
Mutatie sociaal vastgoed o.b.v. actuele waarde i.c. bedrijfswaarde	3.905.915	4.440.412
Saldo per 31 december	<u>426.800.962</u>	<u>422.895.047</u>

De mutatie sociaal vastgoed bestaat enerzijds uit nieuwbouwinvesteringen, woningverbeteringen en verkopen en anderzijds uit een waardeverandering als gevolg van waardering op actuele waarde i.c. bedrijfswaarde. Voor een specificatie van de mutatie sociaal vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar het verloopoverzicht.

De bedrijfswaarde is complexgewijs bepaald als het saldo van de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van exploitatieopbrengsten en exploitatielasten.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2013	2012
- huurstijging 2013	2,50% / 4,00%	2,50% / 4,00%
- huurstijging 2014	2,50% / 4,00%	2,75%
- verwachte huurstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	3,19%	n.v.t.
- verwachte huurstijging jaar 3-5 (gemiddeld)	n.v.t.	2,19%
- verwachte huurstijging jaar 6	1,88%	2,00%
- verwachte huurstijging vanaf jaar 7	2,00%	2,00%
- mutatiegraad	per complex	per complex
- huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur	75,00%	75,00%
- variabele lastenstijging jaar 1	1,50%	2,75%
- variabele lastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,34%	2,00%
- variabele lastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
- onderhoudslastenstijging jaar 1	1,50%	2,00%
- onderhoudslastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,34%	3,00%
- onderhoudslastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
- stijging restwaarde jaar 1-5 (gemiddeld)	1,72%	2,00%
- stijging restwaarde vanaf jaar 6	2,00%	2,00%
- verwachte huurderiving	1,50%	1,50%
- disconteringsvoet	5,25%	5,25%

De kasstromen worden medio numerando contant gemaakt.

- jaarlijks bedrag algemeen beheer	€ 1.092,- p/won; jaarlijks indexeren
- jaarlijks bedrag belastingen	bedrag 2013 p/cpl; vervolgens jaarlijks indexering
- jaarlijks bedrag assurantiën	€ 34,- p/won; vervolgens jaarlijks indexering
- planmatig en niet-planmatig onderhoud	gedifferentieerde onderhoudslasten per complex conform 10-jarenonderhoudsbegroting; daarna onderhoudsnorm per relevant project apart begrote bedragen
- extra onderhoudsingrepen	de verhuurderheffing is ingerekend voor alle betrokken verhuureenheden tot en met einde looptijd. De heffing is bepaald aan de hand van de door de sectorinstituten afgegeven bedragen
- verhuurderheffing	de restwaarde wordt bepaald als saldo van de huidige grondwaarde minus de toekomstige onthurings-, sloop- en bouwrijpmakingskosten
- restwaarde	minimale levensduur bedraagt 15 jaar
- looptijd	

Er is geen verkoop van verhuureenheden ingerekend in de bedrijfswaarde.

Er is sloop van 280 verhuureenheden (uitsluitend eerste 5 prognosejaren) ingerekend in de bedrijfswaarde.

Het betreft 226 woningen en 54 garages.

De bedrijfswaarde wordt bij belangrijke toekomstige wijzigingen in de uitgangspunten periodiek zonodig bijgesteld.

Het verloopoverzicht van het sociaal vastgoed gedurende 2013 ziet er als volgt uit:

Beginstand	422.895.000
Voorraadmutaties:	
Nieuwbouw o.b.v. historische kosten	4.019.000
Verkopen	-172.000
Sloop	-1.768.000
Na-investeringen gerief en verbeteringen	4.508.000
Aankoop (van Weller Vastgoed Beheer B.V.)	1.530.000
Aankoop (van derden)	128.000
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	-533.000
Overige voorraadmutaties	4.000
Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde	-14.914.000
Waardeverandering Sociaal vastgoed	11.104.000
Eindstand	426.801.000

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2013	2012
Saldo per 1 januari	5.452.517	17.600.199
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	12.071.979	8.061.056
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-4.083.041	-17.793.276
Onttrekking voorziening onrend. investeringen en herstructurerings	-2.226.750	-994.266
Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	0	2.338.325
Afwaarderingen	-511.257	-3.759.522
Saldo per 31 december	10.703.448	5.452.517

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investerings	
Projecten Brunssum	936.000
Projecten Onderbanken	7.000
Projecten Heerlerbaan	154.000
Projecten Heerlen-Centrum	10.713.000
Projecten Heerlerheide	262.000
	12.072.000

Onder de investeringen is een bedrag aan geactiveerde rente (o.b.v. 5,0%) verantwoord van € 330.000,- (2012: € 593.000).

Overboeking nieuwbouw naar sociaal vastgoed in exploitatie	
Hoogbouw Heerlerbaan (cpl. 1.007 + 1.008)	64.000
28 eenheden vernieuwbouw Luciushof (cpl. 5.037)	4.019.000
	4.083.000

De aankoop en verbouwing van het maatschappelijk vastgoed Luciushof resulteert in 28 verhuurbare eenheden.

Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	
Sloop 36 won. Mettebos (cpl. 4.007 en PBC016)	117.000
Sloop 86 won. Poorter/Schepenstraat (cpl. 3.008+3.012 en PBN015)	199.000
Sloop 4 won. Frans Halsstraat (cpl. 5.406 en PHC028)	5.000
Sloop 60 De Wieër (cpl. 2.082 en PHH022)	143.000
Nieuwbouw Klompstraat (PHC025)	70.000
Nieuwbouw Gasthuisstraat (PHC029)	960.000
Nieuwbouw Maankwartier (PHC913)	733.000
	2.227.000

In 2012 is gestart met de sloop van 186 woningen. De kosten, die in 2013 hiervoor zijn gemaakt (met name onthuringskosten), zijn onttrokken aan de vanaf 2011 hiervoor gevormde voorziening. De sloop van de 4 woningen Frans Halsstraat is inmiddels afgerond.

Bij nieuwbouwproject Klompstraat heeft een toevoeging plaatsgevonden op de verwachte onrendabele investering als gevolg van aanvullende eisen inzake brandveiligheid en de hierdoor ontstane vertraging. In 2012 is reeds € 13.000,- ten laste van het resultaat gebracht.

Op basis van actuele projectcalculaties is voor de opgedragen delen van de nieuwbouwprojecten Gasthuisstraat en Maankwartier in 2013 een onrendabele top genomen.

Afwaarderingen	
Afwaardering Lux Luna (PHC009) naar reële grondwaarde	240.000
Afwaardering Magistraat (PHH005) naar reële grondwaarde	31.000
Afwaardering sloopkosten 4 won. Frans Halsstraat	29.000
Diverse projectkosten	212.000
	512.000

Conform de verwerkingswijze in 2012, heeft er bij de projecten Lux Luna en Magistraat opnieuw een taxatie van de bouwlocaties plaatsgevonden door een externe deskundige. De reële grondwaardering is gelijk aan die van 2012. De in 2013 gemaakte kosten zijn derhalve afgewaardeerd. Bij Lux Luna betrof dit met name de sloopkosten van de panden. De 4 woningen van sloopproject Frans Halsstraat zijn in 2013 gesloopt. De totale sloop- en onthuringskosten overschrijden de gevormde voorziening. Deze overschrijding is afgewaardeerd. De overige afgewaarde projectkosten hebben betrekking op voorbereidingskosten van projecten, kosten m.b.t. masterplannen en stopgezette projecten.

Overige zaken

Boekwaarde per begin boekjaar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aanschaffingswaarde	3.346.673	3.080.133
Afschrijvingen	-572.074	-500.733
Afwaarderingen	-2.277.506	-2.249.973
Boekwaarde	<u>497.093</u>	<u>329.427</u>

Mutaties in de boekwaarde

Investeringen	267.733	266.540
Afschrijvingen	-82.527	-71.341
Afwaarderingen	0	-27.533
	<u>185.206</u>	<u>167.666</u>

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	3.614.406	3.346.673
Afschrijvingen	-654.601	-572.074
Afwaarderingen	-2.277.506	-2.277.506
Boekwaarde	<u>682.299</u>	<u>497.093</u>

De overige zaken betreffen investeringen verband houdende met de bijkomende kosten (bijv. warmtemeters) uit de Stichting Weller Wonen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Boekwaarde per begin boekjaar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aanschaffingswaarde	6.827.543	6.503.351
Afschrijvingen	-5.323.227	-5.044.409
Boekwaarde	<u>1.504.316</u>	<u>1.458.942</u>

Mutaties in de boekwaarde

Investeringen	187.416	324.192
Afschrijvingen	-298.097	-278.818
	<u>-110.681</u>	<u>45.374</u>

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	7.014.959	6.827.543
Afschrijvingen	-5.621.324	-5.323.227
Boekwaarde	<u>1.393.635</u>	<u>1.504.316</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen	
Automatisering	135.000
Inventaris	46.000
Vervoermiddelen	6.000
	<u>187.000</u>

Afschrijvingstermijnen

	<u>Methode</u>	<u>Termijn (in jaren)</u>
Immateriële vaste activa		
Software en Licenties	lineair	3-10/2-6-10
Sociaal vastgoed in exploitatie (bedrijfswaarde)	lineair	restant levensduur
Overige zaken		
Warmtemeters, etc.	lineair	10-15
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Kantoorgebouw	lineair	40
Verbouwing kantoorgebouw	lineair	restant levensduur
Inventarissen/automatiseringsapparatuur	lineair	1-10/3-5
Vervoermiddelen/bedrijfswagens	lineair	5
Vastgoedbeleggingen	n.v.t.	n.v.t.

Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd door middel van een brand / vliegtuig / stormpolis, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag, overspanning/inductie en vliegtuigschade zijn gedekt.

Enkele locaties zijn, gezien het daar aanwezige risico, uitgebreid verzekerd.

Het verzekeringspakket ondergebracht bij verzekeraar ABN-AMRO.

De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 938.700.000,- op basis van 9.387 gewogen verhuureenheden (Stichting Weller Wonen). Ook de eenheden in Weller Vastgoed Beheer B.V. zijn opgenomen danwel via de Vereniging van Eigenaren (VVE) verzekerd.

De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren en magazijnen bedraagt € 5.286.000,-.

Op alle betreffende polissen is de indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premieervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten.

Naast deze verzekeringen heeft Weller ook nog een aantal bedrijfsverzekeringen afgesloten:

Aansprakelijkheidsverzekering bedrijven	dekking tot	2.500.000	per aanspraak
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	5.000.000	
Doorlopende zakenreis- en annuleringsverzekering	dekking tot	5.000.000	per gebeurtenis
Geld/Fraudeverzekering	dekking tot	1.000.000	
Milieuschadeverzekering	dekking tot	2.500.000	
Collectieve werknemersverzekering	dekking tot	2.500.000	
Kostbaarhedenverzekering kantoren	dekking tot	100.000	
Inventarisverzekering Huurderkoepels	dekking tot	65.000	
ICT Onderweg polis bedrijfselectronica	dekking tot	5.000	

Zekerheden

Weller heeft het volledige DAEB-bezit ingezet als onderpand bij het WSW om borging te verkrijgen voor aan te trekken leningen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.

Stichting Weller Wonen heeft geen verkoopplan opgesteld waarin onroerende zaken voor verkoop geormerkt zijn.

De geschatte WOZ-waarde, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen per waardepeildatum 1-1-2013, bedraagt € 962.748.000,-. (per 1-1-2012: € 973.660.000,-)

VASTGOEDBELEGGINGEN

Commercieel vastgoed in exploitatie	2013	2012
Saldo per 1 januari	38.639.612	38.724.609
Mutaties in het boekjaar:		
(Des)investeringen nieuwbouw	446.080	1.211.503
Overboeking van voorraden	1.301.799	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	-996.751	-218.510
Verkopen	0	0
Waardeverandering bestaande portefeuille	-362.638	-1.077.990
Saldo per 31 december	<u>39.028.102</u>	<u>38.639.612</u>

De cumulatieve waardeverandering m.b.t. de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo 2013 € 1.148.000,-
(ultimo 2012: € 691.000,-).

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

(Na)investeringen	
Rumpenerpark (Woendershof/Hoefnagelshof)	213.000
Limburgiaplantsoen	180.000
Retour bouwleges Cultuurcluster	-98.000
Romeinenstraat	127.000
Uilestraat	14.000
Heulstraat	10.000
	<u>446.000</u>
Voorraadmutatie	
5 woningen Rumpenerpark vanuit Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	<u>1.302.000</u>
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	
4 woningen Limburgia plantsoen (cpl. 4.078)	533.000
9 woningen Caeciliastraat	-1.080.000
4 woningen Heulstraat	-450.000
	<u>-997.000</u>
Waardeveranderingen bestaande portefeuille	
Woningen	-16.000
Commerciële ruimten	-346.000
	<u>-362.000</u>

De vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd door een beëdigd onafhankelijk taxateur. De waarde van de vastgoedbelegging is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekening houdende met: stand en ligging, de bouwjaar, de bouwwijze, het materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheid en de huurprijs.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

Te vorderen subsidies

<u>BWS-subsidie</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	224.770	363.014
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-125.279	-154.506
Bijschrijving rente	<u>20.768</u>	<u>16.262</u>
Saldo per 31 december	<u>120.259</u>	<u>224.770</u>

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 114.000,-.

<u>Projectsubsidies</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	472.803	491.302
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangsten koplopersubsidies	<u>-18.498</u>	<u>-18.499</u>
Saldo per 31 december	<u>454.305</u>	<u>472.803</u>

Totaal te vorderen subsidies	<u><u>574.564</u></u>	<u><u>697.573</u></u>
------------------------------	-----------------------	-----------------------

De Koplopersubsidie betreft de afgeronde Brunssumse projecten Parklunet (fase 1+2), Brigidastraat en zorgwoningen Distelenveld.

Al deze subsidies hebben een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. Jaarlijks wordt er een rentevergoeding uitgekeerd over het resterende saldo.

<u>Latente belastingvorderingen</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	3.766.235	3.529.681
Mutaties in het boekjaar:		
- Waardering sloopcomplexen	690.150	0
- Waardering projecten met kooponderdelen	0	-128.730
- Waardering projecten met slooponderdelen	-50.224	-7.768
- Waardering leningen o/g en BWS-subsidies	-122.619	656.236
- Waardering voorziening jubileumkosten + PLP	1.111	-64.628
- Compensabele verliezen:		
Fiscale eenheid	1.191.918	0
Voorvoegingsverliezen	<u>-6.505</u>	<u>-218.556</u>
Saldo per 31 december	<u><u>5.470.066</u></u>	<u><u>3.766.235</u></u>

Voor materiële vaste activa in exploitatie, waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en fiscaal niet wordt afgewikkeld.

Het verloop van de latente belastingvorderingen, ziet er als volgt uit:

	1-1-2013	Mutatie	31-12-2013
Stichting Weller Wonen			
Sloopcomplexen	2.355.935	690.150	3.046.085
Projecten m.b.t. sloop	50.224	-50.224	0
Leningen & BWS subsidies	1.330.280	-122.619	1.207.661
Voorziening jubileumkosten + PLP	23.291	1.111	24.402
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	6.505	-6.505	0
Verliescompensatie	0	1.191.918	1.191.918
	<u>3.766.235</u>	<u>1.703.831</u>	<u>5.470.066</u>

De actieve latentie m.b.t. sloopcomplexen is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde van de complexen waarvoor een sloopbesluit is genomen, zijnde nihil (commercieel volledig afgewaardeerd) en de fiscale waarde. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan

De activiteiten van het gemeenschapshuis Caumerbron, gelegen aan de Corisbergweg 197 te Heerlerbaan, zijn ondergebracht in de Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan. Deze stichting is een 100%-dochter van Stichting Weller Wonen. Gezien de geringe invloed, die de jaarcijfers van de Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan zullen hebben op de financiële cijfers van Stichting Weller Wonen, zijn deze niet verwerkt in de deelnemingen. Ultimo 2013 bedraagt het balanstotaal € 515.000,- en het jaarresultaat - € 8.000,-.

Het bestuur van de stichting wordt gevormd door de heren R.J.T. Kersjes en F.J.W.M. Derkx. De Raad van Toezicht wordt gevormd door de heer J.M.W. Gorgels.

Per 1 januari 2014 zal Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan een juridische fusie aangaan met Stichting Weller Wonen, waarbij laatstgenoemde als fusiedrager fungeert. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft inmiddels toestemming verleend voor de fusie.

Het gemeenschapshuis Caumerbon zal vervolgens in exploitatie genomen worden door Stichting Weller Wonen als maatschappelijk vastgoed in exploitatie.

Vooruitlopend op het in exploitatie nemen van het gemeenschapshuis heeft er een bedrijfswaardetoets plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de bedrijfswaarde zo'n € 300.000,- lager ligt dan de waarde van het pand, zoals opgenomen in de jaarcijfers 2013 van Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan. De vordering van Stichting Weller Wonen is met dit bedrag verlaagd en ten laste van het jaarresultaat 2013 gebracht.

VOORRADEN

Vastgoed opgeleverd bestemd voor verkoop

	31 - 12 - 2013	31 - 12 - 2012
Rumpenerpark Brunssum	<u>0</u>	<u>1.442.196</u>

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties en uitgaven voor projectkosten voor nog niet aan derden verkochte projecten worden opgenomen onder de voorraden.

ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden projecten	31 - 12 - 2013	31 - 12 - 2012
Maankwartier Heerlen-Centrum	14.666.939	27.024.851

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen hierop in mindering gebracht.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

Voor meer informatie inzake het project Maankwartier wordt verwezen naar de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

VORDERINGEN

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Huurdebiteuren	31 - 12 - 2013	31 - 12 - 2012
Zittende huurders:		
- Te vorderen huren	1.392.021	1.425.597
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-583.203	-506.047
Vertrokken huurders:		
- Te vorderen huren/afrekeningen	2.314.571	2.251.821
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-2.156.196	-2.091.985
	967.193	1.079.386

De van zittende huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Achterstand	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
	2013	2012	2013	2012
tot 1 maand	388	700	113.000	224.000
1 tot 2 maanden	524	240	446.000	246.000
2 tot 3 maanden	141	101	198.000	375.000
3 tot 4 maanden	47	63	91.000	103.000
4 maanden of meer	57	74	544.000	478.000
	1.157	1.178	1.392.000	1.426.000

De nog te vorderen *sociale huren* bedragen ultimo boekjaar 2,16% van de bruto jaarhuur over 2013 (bepaald als 12 maal de huur over december 2013), zijnde € 56.200.000. Ultimo 2012 bedroeg dit 2,05%.

De voorziening dubieuze huurdebiteuren heeft het volgende verloop:	2013	2012
Saldo per 1 januari	2.598.032	2.671.307
Definitief afgeboekte posten	-544.159	-441.522
Dotatie ten laste van de exploitatie	685.526	368.246
Saldo per 31 december	2.739.399	2.598.032

Energiedebiteuren	31 - 12 - 2013	31 - 12 - 2012
Openstaande vorderingen op energie-consumenten	14.815	8.266
Voorziening dubieuze energiedebiteuren	-2.000	-2.342
	12.815	5.924

Gemeenten	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Bijdrage woningaanpassingen	77.028	117.754
Rozengård Brunssum	2.874	2.874
Overige	48.702	38.548
Voorziening dubieuze debiteuren gemeenten	-25.735	0
	<u>102.869</u>	<u>159.176</u>

Overige vorderingen	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Te vorderen van verzekeraars	200.000	15.469
Jongen iz Maankwartier	5.873.857	1.723.010
Nog te ontvangen koploperssubsidie	0	48.323
Vooruitbetaalde VPB	247.296	682.205
Nog te ontvangen inzake beheer derden en vve's	9.571	25.959
Overige posten	102.517	101.262
Voorziening dubieuze overige debiteuren	-24.660	0
	<u>6.408.581</u>	<u>2.596.229</u>

Deze post betreft hoofdzakelijk vorderingen op partner Jongen inzake project Maankwartier. De grondslag en verrekening van onderlinge vorderingen en schulden is momenteel onderwerp van gesprekken. In 2014 zal verrekening plaatsvinden.

Overlopende activa	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten	0	37.288
Terug te vorderen btw BV's	0	954.500
Nog te verrekenen/ontvangen inzake nieuwbouw	18.718	188.275
Nog te ontvangen subsidies	150.000	150.000
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	319.711	312.735
Vooruitbetaalde huur kantoor	0	169.412
Nog te ontvangen subsidie Melkert - I	56.081	69.547
Nog te ontvangen bws-bijdrage	52.769	53.858
Vooruitbetaalde kosten energie en water	44.651	104.391
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	232.002	140.774
Vooruitbetaalde VVE bijdragen	219.169	0
Gemeente Heerlen iz Mijnwater	102.812	0
Vordering verzekering iz hoofdverdelers	18.808	0
Gemeenschapshuis Caumerbron, Heerlerbaan	204.575	563.789
Overige posten	53.496	121.713
	<u>1.472.792</u>	<u>2.866.283</u>

De mutatie van de post Gemeenschapshuis Caumerbron betreft met name een afwaardering. Deze wordt nader toegelicht bij Deelnemingen in groepsmaatschappijen.

LIQUIDE MIDDELEN	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Direct opeisbaar	7.527.698	375.267
Deposito's (kortlopend)	47.138	45.627
	<u>7.574.836</u>	<u>420.894</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves	2013	2012
Saldo per 1 januari	181.190.398	189.205.076
Vrijval herwaarderingsreserve ten gunste van de afschrijvingen	-3.864.232	-4.359.830
Mutatie herwaarderingsreserve sociaal vastgoed	12.375.033	-750.920
Jaarresultaat	-408.820	-2.903.928
Saldo per 31 december	<u>189.292.379</u>	<u>181.190.398</u>

Het verloop van het gerealiseerde vermogen is als volgt:	2013	2012
Stand per 1 januari	17.337.000	19.950.000
Realisatie door verkoop en sloop	1.757.000	291.000
Jaarresultaat	-409.000	-2.904.000
Stand per 31 december	<u>18.685.000</u>	<u>17.337.000</u>

De ongerealiseerde herwaardering die in het eigen vermogen is begrepen bedraagt € 170,6 miljoen (2012: € 163,9 miljoen). Dit bedrag vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de historische kostprijs en de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie. Het verloop van deze ongerealiseerde herwaarderingsreserve als volgt:

	Sociaal vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2013	163.853.000
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-1.757.000
Toename door stijging van de bedrijfswaarde	17.478.000
Afname door daling van de bedrijfswaarde	<u>-5.103.000</u>
	12.375.000
Realisatie door afschrijving	<u>-3.864.000</u>
Stand per 31 december 2013	<u>170.607.000</u>

De ongerealiseerde herwaardering van het commerciële vastgoed is ultimo 2013 nihil, aangezien de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit niet boven de historische kostprijs van dit bezit ligt.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2013	2012
Saldo per 1 januari	1.064.734	2.046.000
Dotatie	2.484.247	13.000
Onttrekking	<u>-2.226.750</u>	<u>-994.266</u>
Saldo per 31 december	<u>1.322.231</u>	<u>1.064.734</u>

Voor de 3 lopende sloopprojecten Mettebos, Poorter-/Scheperstraat en De Wieër heeft er in 2013 een aanvullende dotatie plaatsgevonden á € 215.000,-. Naar verwachting zullen de totale sloop- en onthuringskosten de reeds gevormde voorziening met dit bedrag overschrijden. Medio 2014 zullen de betreffende woningen worden gesloopt. In 2013 is er een bedrag van € 506.000,- aan de voorziening toegevoegd ten behoeve van de voorgenomen onthuring en sloop van 44 woningen aan de Leenheerstraat in Brunssum.

Een verdere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering is te vinden bij de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	133.545	69.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	46.727	64.545
Onttrekkingen	-62.550	0
Saldo per 31 december	<u>117.722</u>	<u>133.545</u>

In de afgelopen jaren is de omvang van de Raad van Commissarissen teruggebracht. De resterende leden zullen de komende jaren op verschillende momenten gaan uitreden. De hiermee samenhangende kosten (op basis van het reglement van de RvC) worden door middel van dotatie en onttrekking egaal over de verschillende exploitatiejaren verdeeld.

Voorziening glasfonds	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	251.041	254.749
Dotatie ten laste van de exploitatie	125.466	126.761
Onttrekkingen	-100.459	-130.469
Saldo per 31 december	<u>276.047</u>	<u>251.041</u>

Alle huurders kunnen deelnemen aan het glasfonds. Het risico voor glasbreuk is niet ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij, maar wordt in eigen beheer gehouden. Huurders betalen een vergoeding voor deelname aan het glasfonds en de kosten voor glasbreuk worden gedekt uit het fonds.

Voorziening gratificaties bij jubilea	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	420.552	672.576
Dotatie ten laste van de exploitatie	36.002	1.054
Onttrekkingen	-40.331	-47.687
Vrijval ten gunste van exploitatie	-3.809	-205.390
Saldo per 31 december	<u>412.413</u>	<u>420.552</u>

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd. Deze voorziening is gevormd op basis van contante waarde. Bij de opstelling is rekening gehouden met waarschijnlijkheden (blijfkans en overlijden) betreffende de aanspraken op deze voorziening.

Voorziening persoonlijk loopbaanplan	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	132.100	138.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	23.677	7.455
Onttrekkingen	-32.477	-9.055
Vrijval ten gunste van exploitatie	-3.800	-4.300
Saldo per 31 december	<u>119.500</u>	<u>132.100</u>

Voor toekomstige personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP) is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd. Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. Bij de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met een opnamekans van 40%.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid	2013	2012
Saldo per 1 januari	5.110.111	6.723.789
Aflossingen	-3.900.723	-1.613.678
Saldo per 31 december	1.209.388	5.110.111
Leningen kredietinstellingen	2013	2012
Saldo per 1 januari	290.622.130	265.577.062
Nieuwe leningen	37.600.000	47.200.000
Aflossingen	-24.193.051	-22.154.932
Saldo per 31 december	304.029.079	290.622.130
Het totaal van de langlopende leningen, ziet er als volgt uit:	31 - 12 - 2013	31 - 12 - 2012
Leningen overheid	1.209.388	5.110.111
Leningen kredietinstellingen	304.029.079	290.622.130
Totaal	305.238.467	295.732.241
Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt	243.772.188	231.282.400

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt in 2014 een bedrag van € 4.463.583 aan reguliere aflossingen en € 13.196.875 aan eindaflossingen. De leningenportefeuille bevat geen klimleningen meer.

Ten bedrage van € 294.586.000,- van het totaal aan langlopende schulden is borgstelling door het WSW verkregen.

Marktwaaarde langlopende leningen

De marktwaaarde van de langlopende leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 323.874.000. Bij de berekening ter bepaling van deze marktwaaarde is de gehanteerde marktrente 3,27%. Dit levert een disagio op van € 18.635.000. De gehanteerde marktrente van 3,27% is afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen (in de Stichting Weller Wonen) en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar.

Bij een disconteringsvoet van 5,25% (gelijk aan het percentage bij de bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie -€ 25.874.000 (negatief), waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 279.365.000 zou bedragen.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,91% (2012: 4,12%).

Alle 'hoogrentende' klimleningen zijn afgelost, hetgeen tot een positieve ontwikkeling van de gemiddelde rentevoet heeft geleid. De huidige situatie van lage rentestanden, kan bij conversie en herfinanciering zorgen voor een verder gunstig verloop van de rentevoet.

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire- of annuïtaire systeem. Ook zijn fixe-leningen opgenomen in de leningenportefeuille.

Derivaten

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31-12-2013 een derivaat (rente-swap) in haar bezit met een nominaal bedrag van € 4.310.000, waarvoor het renterisco voor 2 betreffende leningen afgedekt. De marktwaaarde van het derivaat, gebaseerd op de opgave van adviseur Zanders is ultimo 2013 € -607.000 negatief (2012: € -784.000 negatief). Bij dit derivaat is geen sprake van zogenaamde margin calls danwel break clauses. Hierdoor ontstaan er geen liquiditeitsverplichtingen.

De vennootschap maakt gebruik van dit derivaat om de variabiliteit van toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van de langlopende 2 leningen af te dekken. De vennootschap betaalt een vaste rente en ontvangt een variabele rente.

De kritische kenmerken van de rente-swap en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van deze langlopende leningen en die van de rente-swap in hoge mate tegengesteld correleren. De rente-swap wordt in principe tot einde looptijd aangehouden. Op grond hiervan wordt voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling kostprijs-hedge-accounting toegepast. De rente-swap en de 2 langlopende leningen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de marktwaaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt.

Ultimo boekjaar kan de swap-positie als volgt worden weergegeven:

- Geldgever:	ABN
- Type:	SWAP
- Start:	1 februari 2009
- Eind:	1 februari 2019
- Hoofdsom:	€ 4.310.000,-
- Rente:	3,76%

Zekerheden

Ten aanzien van leningen zijn geen zakelijke zekerheden gesteld.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Crediteuren	<u>9.947.993</u>	<u>9.344.239</u>

Dit betreffen ontvangen facturen met betrekking tot 2013, waarvan de betalingen begin 2014 plaatsvinden.

Schulden aan kredietinstellingen	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	<u>0</u>	<u>10.896.577</u>

De kredietfaciliteit bedraagt € 15.000.000.

Belastingen en premies sociale verzekering	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Loonheffing	418.161	423.951
VPB 2008	0	191.846
Omzetbelasting	1.273.606	2.062.493
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	205.047	114.024
	<u>1.896.813</u>	<u>2.792.313</u>

Overige schulden	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Af te dragen crisisheffing	0	4.720
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	368.992	294.364
	<u>368.992</u>	<u>299.084</u>

Overlopende passiva	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Niet-ervallen rente	5.663.885	5.737.535
Vooruit ontvangen bijdrage Corneliushuis	70.000	0
Vooruit ontvangen opbrengsten energiedebiteuren	37.941	0
Vooruit ontvangen huren	493.173	468.834
Nog te betalen kosten samenstellen en controle jaarrekening	61.359	58.531
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	177.679	248.540
Reservering stookkosten 2e halfjaar	165.788	138.162
Nog te betalen inkoop Energie B.V.	86.078	0
Nog te betalen energie en water	173.670	0
Nog te betalen onderhoud Energie B.V.	6.209	0
UKR-subsidie	51.634	61.503
Rente en aflossing leningen	65.351	81.820
Rente bouwdepot Wonen Boven Winkels	174.034	174.034
Nog te betalen kosten onderhoud	234.865	0
Nog te betalen kosten nieuwbouw	90.599	89.401
Overige posten	71.963	127.002
	<u>7.624.227</u>	<u>7.185.360</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

1. Voorwaardelijke verplichting

Het obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van door het Fonds geborgde leningen, welke opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het Fonds betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken.

Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 11.341.600

Verplichtingen uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk, respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

2. BTW-verplichtingen AFNORTH-Woningen

De woningen van complex 4.200 (73 vrije sector woningen in Brunssum) welke gemiddeld gereedgekomen zijn op 11 november 1988, worden collectief verhuurd aan AFNORTH. Aangezien deze woningen verhuurd worden aan de Britse regering, zijn de totale stichtingskosten á circa € 3.910.000,- betaald zonder omzetbelasting. De omzetbelasting dient alsnog betaald te worden bij beëindiging van de verhuur aan AFNORTH c.q. bij verkoop van de woningen aan derden.

Per 1 januari 2004 is het collectieve contract met de AFNORTH beëindigd. AFNORTH huurt per balansdatum nog 15 woningen.

Het resterende aan de fiscus terug te betalen bedrag aan omzetbelasting, is afhankelijk van de verhuurtermijn met AFNORTH in verhouding tot de levensduur van de woningen, die op 40 jaar is gesteld. Deze verplichting bedraagt op balansdatum circa € 70.000,- en wordt jaarlijks afgebouwd met € 4.500,-.

3. Aangegane verplichtingen

Bij een aantal projecten is sprake van tot en met balansdatum aangegane verplichtingen, welke overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving eerst op het moment waarop de prestaties uit hoofde van deze verplichtingen zijn verricht worden opgenomen in de balanscijfers. Van onderstaande projecten bedraagt de restant verplichting op balansdatum:

Nieuwbouw Klompstraat (Heerlen Centrum)	45.000
Nieuwbouw Gasthuisstraat (Heerlen Centrum)	780.000
	<u>825.000</u>

4. 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 2012 en 2017. In dit project worden de volgende functies ontwikkeld : huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen kantoren, grootschalige detailhandel en kleinschalige detailhandel.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 46,4 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 22,8 miljoen) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 23,6 miljoen, niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2013 heeft o.a. doorbelasting van grond- en plankosten plaatsgevonden naar derden en naar Stichting Weller Wonen. Tevens is een eerste opdracht aan de aannemer verstrekt voor de bouw van de parkeerplaatsen t.b.v. toekomstige huurders en medewerkers van Weller.

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.

5. Contracten lease-auto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit lease-auto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2014 bedraagt € 423.000,-. Voor de jaren 2015 tot en met 2020 bedraagt de leaseverplichting € 594.000,-. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2020.

6. Hoofdelijke aansprakelijkheid

De stichting Weller Wonen heeft zich, middels een terugkoopgarantie vastgoed, hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor een tweetal leningen (in totaliteit € 4.500.000,-), welke zijn aangetrokken door 100%-dochter Weller Vastgoed Beheer B.V. (via Weller Wonen Holding B.V.). Door aflossingen op deze leningen bedraagt het schuldrestant ultimo 2013 € 4.350.000,-.

7. Fiscale eenheid

De entiteiten Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V. vormen een fiscale eenheid. De Stichting Weller Wonen is uit dien hoofde hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen	53.486.158	51.442.096
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.541.760	3.566.340
Overige zaken	<u>269.758</u>	<u>257.905</u>
	57.297.676	55.266.340
Huurderving:		
Wegens leegstand	<u>-904.576</u>	<u>-855.518</u>
	<u>56.393.099</u>	<u>54.410.823</u>

De nettohuur-opbrengst van de woningen is dit boekjaar gestegen als gevolg van:

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (2013 = 3,83%, 2012 = 2,23%)	1.615.000
Geriefsverbeteringen & Streefhuur	333.000
In exploitatie genomen cq. aangekochte woningen	362.000
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-259.000
Overige overhevelingen en huurprijscorrecties	<u>-7.000</u>
	<u>2.044.000</u>

Opbrengsten servicecontracten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Leveringen en diensten	4.039.731	4.128.859
Vergoedingsderving wegens leegstand	<u>0</u>	<u>-90.726</u>
	4.039.731	4.038.134
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	<u>-531.021</u>	<u>-540.274</u>
	<u>3.508.709</u>	<u>3.497.859</u>

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Opbrengsten uit energieverkoop

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Verkoop van warmte- en koude-energie	<u>302.885</u>	<u>260.426</u>

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Verkoopresultaten	<u>157.606</u>	<u>388.128</u>

De verkoopresultaten hebben betrekking op de verkoop van 3 huurwoningen en 1 grondperceel aan derden

Nadere specificatie 3 huurwoningen:

Opbrengst verkopen sociale huurwoningen (3)	258.300	
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	-161.526	
Verkoopkosten	<u>-5.277</u>	
Verkoopresultaat huurwoningen		91.497

Nadere specificatie 1 perceel grond

Netto verkoopprijs grond Ganzepool	84.998	
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	-10.212	
Verkoopkosten	<u>-653</u>	
Verkoopresultaat grond		74.132
Verkoopkosten overdrachten binnen groep	<u>-8.024</u>	

Totale verkoopresultaat	<u>157.606</u>	
-------------------------	----------------	--

Geactiveerde productie eigen bedrijf

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Doorberekende kosten renovatie- en nieuwbouwprojecten	<u>962.571</u>	<u>1.020.743</u>

Overige bedrijfsopbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Doorberekende administratiekosten aan derden	53.673	72.813
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	89.962	87.983
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	43.164	25.422
Teruggaaf omzetbelasting voorgaande jaren	54.357	66.869
Overige	<u>142.202</u>	<u>64.988</u>
	<u>383.358</u>	<u>318.074</u>

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2013	2012
Immateriële vaste activa	259.585	268.288
Sociaal vastgoed	14.913.846	15.532.783
Vrijval afschrijvingen sociaal vastgoed i.v.m. doorexplotatie	-3.864.232	-4.359.830
Overige zaken	82.527	71.341
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	298.097	278.818
	<u>11.689.823</u>	<u>11.791.400</u>

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2013	2012
<i>In ontwikkeling</i>		
Waardeveranderingen immateriële vaste activa	0	27.533
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.763.000	13.000
Dotatie sloopvoorziening	721.247	0
Afwaardering grond en diverse projectkosten	511.257	5.559.522
	<u>2.995.504</u>	<u>5.600.055</u>
<i>In exploitatie</i>		
Waardevermindering sociaal vastgoed	6.242.480	8.583.951
Terugname waardevermindering sociaal vastgoed	-4.971.547 *	-7.467.238 *
Waardevermindering bestaand bezit a.g.v. sloop	1.768.000	0
	<u>3.038.933</u>	<u>1.116.713</u>
	<u>6.034.437</u>	<u>6.716.768</u>

De waardeveranderingen m.b.t. sociaal vastgoed in ontwikkeling en te slopen sociaal vastgoed, worden nader toegelicht bij de posten Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings.

De "waardevermindering sociaal vastgoed", vloeit voort uit de RJ645 (2011).

Hierbij wordt het sociaal vastgoed gewaardeerd op bedrijfswaarde. Voor de complexen, die een negatieve waardeontwikkeling hebben en hierdoor een negatieve herwaarderingsreserve zouden krijgen, dient er in de herwaarderingsreserve (welke zit opgesloten in het eigen vermogen) een dotatie plaats te vinden t.l.v. het resultaat (via de w&v-rekening). Door deze dotatie heeft de herwaarderingsreserve voor deze complexen een nulstand.

De "terugname waardevermindering sociaal vastgoed", vloeit eveneens voort uit de RJ645 (2011).

Voor de hierboven vermelde situatie bij complexen die in eerdere jaren een dotatie hebben gehad i.v.m. een negatieve stand van de herwaarderingsreserve en daardoor een cumulatieve negatieve stand hebben opgebouwd ten aanzien van de waardering (oude Onrendabele Top), geldt dat indien deze complexen een waardestijging in het verslagjaar hebben gehad, dat deze waardestijging voor het opgebouwde negatieve deel moet worden verwerkt via de resultatenrekening. Het resterende deel moet worden verwerkt via een rechtstreekse mutatie op het Eigen Vermogen.

* Positief effect

Lonen en salarissen	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Salarissen	4.728.770	4.613.840
Uitzendkrachten	317.768	337.421
Vakantiegeld	377.037	369.369
Gratificatie (13e maand)	409.461	398.532
	<u>5.833.035</u>	<u>5.719.162</u>

Sociale lasten	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sociale lasten	<u>816.958</u>	<u>825.202</u>

Pensioenlasten	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pensioenlasten	<u>1.144.342</u>	<u>1.118.209</u>

Beloning van het Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2013 € 429.000,- bedragen.

Het totaalbedrag aan beloningen is opgenomen onder de Personeelslasten en als volgt te specificeren:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Brutoloon	241.066	247.008
Vakantiegeld	19.245	18.907
Gratificatie (13 ^e maand)	20.047	19.758
Sociale lasten	19.130	18.446
Pensioenlasten	84.262	83.005
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	<u>45.546</u>	<u>42.916</u>
	<u>429.296</u>	<u>430.040</u>

Prépensioentoezegging directieurbestuurder voortvloeiend uit de rechtspositieregeling

Conform de in de sector gehanteerde rechtspositieregelingen is aan bestuurders van woningcorporaties een prépensioenvoorziening toegekend om op 60 jarige leeftijd te kunnen uitreden tegen een bepaald percentage van het eind- of middelloon. De financiering hiervan was afgedekt via aanvullende pensioenmodules bij het pensioenfonds SPW. Door de gewijzigde regelgeving heeft SPW de opbouw van vroegpensioen per 1 januari 2006 beëindigd. Om de opbouw van de toegezegde aanspraak te compenseren keert Weller jaarlijks een bedrag van circa € 17.000,- uit aan één directeur-bestuurder.

Gezien het feit dat deze jaarlijkse uitkeringen nauwelijks fluctueren is niet gekozen voor het vormen van een pensioenvoorziening. Deze aanvullende uitkering wordt jaarlijks verantwoord onder de pensioenlasten.

Bezoldiging van commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2013 is begrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan. Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf Verantwoording beloning in het Verslag van de Raad van Commissarissen.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: de WNT) in werking getreden. In deze wet is ondermeer sprake van een normeringsregime met een wettelijk bezoldingsmaximum. Dit regime is ook op woningcorporaties van toepassing. Ook is er sprake van een transparantieregime. Op grond van dit regime moet de beloning van de topfunctionarissen openbaar worden gemaakt.

In het kader van de verplichtingen die samenhangen met de WNT is de situatie bij Weller als volgt:

Naam	Functie	Duur dienstverband	Omvang dienstverband	Beloning	Door werkgever betaalde SV-premies	Belastbare kosten vergoedingen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Beëindigings-uitkeringen	Jaar beëindiging	Motivering
Gorgels J.M.W.	directeur-bestuurder	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	168.774	0	0	0	37.002	0	overgangsregeling
Kersjes R.J.T.	directeur-bestuurder	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	128.584	0	0	0	30.492	0	overgangsregeling
Debie H.J.F.E.	lid RvC	16-12-13 t/m 31-12-13	volledig	388	0	0	0	0	0	overgangsregeling
Golubowitsch G.	(gewezen) lid RvC	01-04-13 t/m 30-06-13	volledig	1.312	0	0	0	0	0	overgangsregeling
Houben H.M.J.	lid RvC	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	14.954	0	0	0	0	0	overgangsregeling
Kleijnen E.J.W.	lid RvC	01-04-13 t/m 31-12-13	volledig	6.984	0	0	0	0	0	overgangsregeling
Kuperus J.B.	lid RvC	16-12-13 t/m 31-12-13	volledig	388	0	0	0	0	0	overgangsregeling
Reijnders M.H.	(gewezen) lid RvC	uit dienst in 2012	nvt	0	0	0	0	35.539	2012	overgangsregeling
Schuitemaker A.M.C.	lid RvC	01-07-13 t/m 31-12-13	volledig	4.656	0	0	0	0	0	overgangsregeling
Soerland G. van	(gewezen) lid RvC	01-01-13 t/m 30-06-13	volledig	6.856	0	0	0	0	2013	overgangsregeling
Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	lid RvC	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	14.954	0	0	0	0	0	overgangsregeling
Tilmans J.M.E.	voorzitter RvC	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	22.660	0	0	0	0	0	overgangsregeling
Wevers R.J.	lid RvC	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	14.801	0	0	0	0	0	overgangsregeling

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2013 had de corporatie gemiddeld 111 werknemers in dienst (2012: 110). Dit aantal is daarbij herleid tot full-time basis, met de volgende indeling:

	2013	2012
Directie/Bestuur	2,0	2,0
Bestuursondersteuning & Advies	14,5	14,8
Accountmanagers	6,0	5,7
Consultants	12,0	12,0
Relatiebeheerders	50,7	50,5
Medewerkers Financiën & Registratie	14,3	14,4
Facilitaire Zaken	1,4	1,4
Totaal aantal formatieplaatsen	100,9	100,8

Inkoopkosten t.b.v. energieverkoop

	2013	2012
Inkoop energie	210.259	215.597

Onderhoudslasten

	2013	2012
Dotatie glasfonds	125.466	126.761
Kosten planmatig onderhoud	5.730.769	5.832.251
Kosten niet-planmatig onderhoud	5.405.029	6.821.265
Nagekomen lasten onderhoud	697.873	180.440
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	323.102	161.872
Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid	-811.343	-605.003
	11.470.896	12.517.585

Leefbaarheid

	2013	2012
Cyclisch	534.317	506.133
Niet cyclisch	366.747	173.120
	901.065	679.253

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. De gehele post is gerelateerd aan het sociale vastgoed.

Lasten servicecontracten

	2013	2012
Gas, water en elektra	2.610.343	2.577.594
Onderhouds- en schoonmaakkosten	676.430	739.715
Huismeesters	75.956	60.003
Premie glasverzekering	2.457	1.980
Boilers	13.819	17.897
Administratiekosten	84.151	74.598
Overige kosten	33.244	34.701
	3.496.400	3.506.488

Overige bedrijfslasten

	2013	2012
Overige personeelskosten	660.458	513.552
Directe bedrijfskosten	4.220.331	3.790.843
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	2.273.318	0
Correctie UKR subsidie Weller Energie BV	306.338	0
Kosten verhuur	792.659	418.497
Huisvestingskosten	894.599	901.051
Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	226.002	212.856
Algemene kosten	1.919.480	2.037.559
	<u>11.293.185</u>	<u>7.874.358</u>

Overige personeelskosten

	2013	2012
Reiskosten	41.232	43.396
Opleidingskosten	27.955	70.864
Dotatie voorzieningen personeelsuitkeringen	59.679	8.509
Vrijval voorzieningen personeelsuitkeringen	-7.609	-209.690
Cafetaria-model	24.085	38.188
Kosten leaseauto's	374.457	361.730
Wervingskosten personeel	38.507	55.346
Ongevallenverzekering	845	803
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	24.321	21.759
Overige	76.986	122.647
	<u>660.458</u>	<u>513.552</u>

De crisisheffing 2013 bedraagt voor Weller € 1.481,- te voldoen bij de loonaangifte over de maand maart 2014.

Directe bedrijfskosten

	2013	2012
Belastingen	3.046.773	3.007.729
Verzekeringen	292.181	314.302
Afboeking service- en stookkosten	336.546	38.320
Jubileum 'trouwe huurders'	14.804	15.886
Nazorg nieuwbouw Heerlerheide	0	62.052
Sociaal beheer MSP	0	180.000
Gemeenschapshuis Caumerbron	309.008	0
Overige lasten	221.019	172.553
	<u>4.220.331</u>	<u>3.790.843</u>

Sectorspecifieke heffingen

	2013	2012
Verhuurderheffing	125.805	0
Bijdrage saneringssteun	2.147.513	0
	<u>2.273.318</u>	<u>0</u>

Correctie UKR subsidie Weller Energie BV

	2013	2012
Correctie UKR subsidie Weller Energie BV	306.338	0

Kosten verhuur

	2013	2012
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	735.609	370.739
Incassokosten	57.050	47.758
	<u>792.659</u>	<u>418.497</u>

<u>Huisvestingskosten</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Huur kantoor Parcstaete en wellerij Brunssum	610.877	597.171
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	248.499	248.171
Onderhoud kantoor	22.962	43.430
Belastingen	8.112	7.708
Verzekeringen	2.898	2.441
Overige huisvestingskosten	1.250	2.130
	<u>894.599</u>	<u>901.051</u>

<u>Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Presentie- en vacatiegelden	115.372	106.301
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	110.630	106.555
	<u>226.002</u>	<u>212.856</u>

<u>Algemene kosten</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kosten bewonerszaken	118.875	106.180
Gereedschap en kleding	7.205	5.889
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	158.048	153.020
Porti en telefoon	195.071	229.882
Exploitatiekosten bedrijfswagens	125.489	127.033
Contributies en abonnementen	121.903	154.546
Kosten automatisering	424.535	426.466
Verzekeringen	24.328	26.258
Kosten controle jaarrekening	86.734	83.524
Kosten controle jaarrekening m.b.t. voorgaand boekjaar	3.666	25.858
Advieskosten	237.869	328.223
Public relations	221.573	219.173
Multichanneling	2.478	29.237
Makelaarskosten/notaris	44.370	28.528
Bemiddelingskosten verhuur/juridisch	34.891	23.298
Overige algemene kosten	112.446	70.445
	<u>1.919.480</u>	<u>2.037.559</u>

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Onderzoek jaarrekening	86.734	83.524
2. Andere controleopdrachten	0	0
3. Advieskosten fiscaal terrein	0	0
4. Andere niet controle diensten	49.200	23.426
	<u>135.934</u>	<u>106.950</u>

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>362.638</u>	<u>1.077.990</u>

Op basis van nieuwe taxaties per 31-12-2013 en herrubricering hebben de volgende waardeveranderingen plaatsgevonden:

Woningen	16.000
Commerciële ruimten	346.000
	<u>362.000</u>

FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN

Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2013	2012
Rente te vorderen BWS-subsidies	19.679	14.153
Rente te vorderen Koploper-subsidies	29.825	29.825
	<u>49.504</u>	<u>43.977</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2013	2012
Rente overige vorderingen	91.908	28.742
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	1.710.361	1.435.189
	<u>1.802.268</u>	<u>1.463.931</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2013	2012
Rente langlopende leningen	-12.028.296	-12.229.734
Borgstellingsvergoeding WSW	-39.961	-35.628
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten en overige bankkosten	-83.107	-127.067
Rente fiscus	-49.594	3
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	-340	-108.457
	<u>-12.201.299</u>	<u>-12.500.883</u>

Vennootschapsbelasting	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultaat voor belastingen groepsmaatschappij Weller Wonen	-1.894.338	-3.138.935
Bij:		
Afschrijvingen	10.571.818	11.066.856
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	2.835.933	1.116.713
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	2.020.497	1.813.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	362.638	1.077.990
Mutatie glasfonds	25.007	-3.708
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	4.442	-258.511
Bijdrage Saneringssteun	2.147.513	0
Af:		
Lagere opbrengst verkopen	-154.882	-384.732
Afwaardering a.g.v. sloop	-277.719	-474.970
Afwaardering op basis van artikel 2.2.8 VSO 2	0	-6.966.064
Resultaat projectontwikkeling	-42.700	0
Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	-3.512.204	-3.415.483
Vrijval Agio (leningen en BWS-subsidies)	-484.904	-432.113
Fiscaal resultaat	<u>11.601.101</u>	<u>43</u>
Bij:		
Oortkosten	31.177	30.650
Resultaat deelneming Noorderkroon	0	1.548
Af:		
Dotatie herbestedingsreserve	<u>0</u>	<u>-32.241</u>
Belastbare winst	11.632.278	0
Compensatie verlies	<u>-11.632.278</u>	<u>0</u>
Belastbaar bedrag	0	0
Acute Vennootschapsbelasting	0	0
Latente Vennootschapsbelasting:		
Actieve latentie Fiscale Eenheid Weller	1.703.831	236.554
Correctie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	<u>-218.313</u>	<u>0</u>
	1.485.518	236.554
Totale belasting in resultaat	<u><u>1.485.518</u></u>	<u><u>236.554</u></u>
Resultaat deelnemingen	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultaat deelneming Exploitatiemaatschappij Noorderkroon B.V.	<u>0</u>	<u>-1.548</u>

OVERIGE TOELICHTINGEN EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM
28-mei-14

Drs. R.J.T. Kersjes
28-mei-14

Vaststelling en ondertekening door het toezichthoudend orgaan

J.M.E. Tilmans
Voorzitter

28-mei-14

H. Houben
Vice-Voorzitter
28-mei-14

R.J. Wevers
Lid

28-mei-14

A.M.C. Schuitemaker
Lid

28-mei-14

E.J.W. Kleijnen RA
Lid

28-mei-14

drs. J. Kuperus
Lid

28-mei-14

Mr. H.J.F.E. Debie
Lid

28-mei-14

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire winstbestemming

In de statuten van Stichting Weller Wonen is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming.

Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten laste van de overige reserves te brengen conform het voorstel resultaatbestemming.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is op de overige reserves in mindering gebracht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Financieel toekomstperspectief Weller

Bij het opmaken van de jaarrekening 2013 is rekening gehouden met alle relevante en op dat moment bekende informatie. Vooral toekomstgerichte informatie is daarbij van belang. Het bepalen van het jaarresultaat en het eigen vermogen is tot stand gekomen, rekening houdende met deze informatie. De maatregelen uit het kabinetsbeleid vormen een belangrijk onderdeel van de toekomstgerichte informatie.

Het kabinetsbeleid is van grote invloed op de financiële positie en toekomst van woningcorporaties. De maatregelen met betrekking tot de verhuurderheffing, saneringssteun en het huurbeleid hebben daarbij de grootste invloed.

Onze sociale woningen zijn gewaardeerd op bedrijfswaarde. Bij deze methode zijn factoren die in de toekomst de kasstromen beïnvloeden, meteen van invloed op de waardering van onze sociale woningen. Bij het opstellen van de bedrijfswaardeberekeningen in de jaarrekening 2013 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren.

Huurbeleid: het, door het kabinet, verruimde huurbeleid is terughoudend doorgerekend. Voor de jaren 2014 t/m 2018 is uitgegaan van een opslag van 1,5% op de inflatie van voorgaand jaar. Voor de jaren na 2018 is uitgegaan van huurverhogingen op basis van de inflatie van voorgaand jaar, zonder opslag.

Saneringssteun: de saneringssteun is niet ingerekend in de bedrijfswaardeberekeningen. Deze steun wordt namelijk niet beschouwd als vastgoed gerelateerd.

Verhuurderheffing: deze heffing wordt ingerekend voor alle jaren gedurende de restant looptijd van de woningen.

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2014 t/m 2018 is op dezelfde manier rekening gehouden met voorgaande factoren.

Onderstaand zijn de bedragen van de verhuurderheffing en de saneringssteun opgenomen zoals ingerekend in de meerjarenbegroting:

Jaar	Verhuurderheffing	Saneringsteun	Totaal
2014	€ 3.203	€ 1.643	€ 4.846
2015	€ 3.713	€ 1.711	€ 5.424
2016	€ 4.151	€ 1.183	€ 5.334
2017	€ 4.643	€ 615	€ 5.258
2018	€ 4.631	€ 636	€ 5.267

Bedragen (x € 1.000,-)

De financiële meerjarenbegroting van Weller is het basisdocument om de financiële toekomst van Weller in een breder perspectief te zien. De meerjarenbegroting levert de volgende informatie op.

De operationele kasstromen zijn en blijven van een zodanige omvang dat Weller de bedrijfsvoering kan blijven uitvoeren zonder gedwongen aanpassingen te hoeven uitvoeren. De omvang en de ontwikkeling van de kosten vormen daarbij een vanzelf sprekend aandachtspunt.

Ook de financiële kengetallen solvabiliteit, rentedekkingsgraad (ICR), de dekking van de schuldpositie (DSCR), loan to value en de dekkingsgraad van de onderpanden hebben en houden een zodanige omvang dat we kunnen spreken van een financieel gezonde organisatie.

Eigen Middelen beleid Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) maakt het mogelijk om middelen die worden gegenereerd met DAEB activiteiten, onder voorwaarden, in te zetten voor de financiering van toegestane niet-DAEB activiteiten. De regelgeving die hiermee samenhangt wordt aangeduid als het Eigen Middelen beleid van het WSW. Weller is voornemens om, in overleg met het WSW, de ingezette middelen vanuit dit beleid expliciet en transparant vast te leggen in de jaarrekeningen van de betrokken entiteiten.

In de jaarrekening 2014 zullen wij de gegenereerde eigen middelen van 2011 (€ 21,0 miljoen) en 2012 (€ 6,3 miljoen) explicieter gaan opnemen. De middelen die beschikbaar komen in de jaren 2013 en 2014 zullen we hier, na vaststelling door het WSW, nog aan toevoegen.

De voorgestelde verwerking in 2014 zullen we doen via stortingen in de agioreserve van Weller Wonen Holding B.V. Weller Wonen Holding B.V. zal vervolgens via een rekening courant faciliteit met Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. de verkregen eigen middelen doorzetten naar de dochter-B.V. 's.

Bij de posten in de jaarrekening die het Eigen Middelen beleid raken zullen we een duidelijke toelichting opnemen. Op deze wijze denken wij het Eigen Middelen beleid van het WSW op een transparante manier te kunnen verwerken in de jaarrekeningen van alle betrokken entiteiten.

Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan

De activiteiten van het gemeenschapshuis Caumerbron, gelegen aan de Corisbergweg 197 te Heerlerbaan, zijn ondergebracht in Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan. Deze stichting is een 100%-dochter van Stichting Weller Wonen.

Per 1 januari 2014 fuseren Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan en Stichting Weller Wonen. De exploitatie van het gemeenschapshuis Caumerbron zal dan geheel vanuit Stichting Weller Wonen worden gevoerd als maatschappelijk vastgoed.

JAARREKENING 2013

Stichting Weller Wonen

Enkelvoudig

(Bedragen in €)

BALANS PER 31 DECEMBER 2013 (NA RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA	31 - 12 - 2013	31 - 12 - 2012
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	757.683	394.852
Materiële vaste activa		
Sociaal vastgoed in exploitatie	426.800.962	422.895.047
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.703.448	5.452.516
Overige zaken	682.299	497.093
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	499.330	624.230
	<u>438.686.039</u>	<u>429.468.886</u>
Vastgoedbeleggingen	823.000	1.027.000
Financiële vaste activa		
Te vorderen subsidies	574.564	697.573
Latente belastingvorderingen	5.470.066	3.763.230
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.998.668	2.879.414
Vorderingen op groepsmaatschappijen	42.613.846	54.412.152
	<u>53.657.144</u>	<u>61.752.369</u>
	<u>493.923.866</u>	<u>492.643.107</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	866.085	960.284
Gemeenten	77.632	136.315
Overige vorderingen	275.691	560.525
Overlopende activa	634.734	1.844.368
	<u>1.854.142</u>	<u>3.501.492</u>
Liquide middelen	6.665.847	89.249
	<u>8.519.989</u>	<u>3.590.741</u>
TOTAAL	<u><u>502.443.855</u></u>	<u><u>496.233.848</u></u>

BALANS PER 31 DECEMBER 2013 (NA RESULTAATBESTEMMING)

<u>PASSIVA</u>	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	189.292.379	181.190.398
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.322.232	1.064.734
Voorziening herstructurering Intern Toezichhoudend Orgaan	117.722	133.545
Voorziening glasfonds	276.047	251.041
Voorziening gratificaties bij jubilea	412.414	420.553
Voorziening persoonlijk loopbaanplan	119.500	132.100
	<u>2.247.915</u>	<u>2.001.973</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	1.209.388	5.110.111
Leningen kredietinstellingen	296.409.704	282.850.255
	<u>297.619.092</u>	<u>287.960.366</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	3.594.394	4.278.311
Schulden aan kredietinstellingen	0	10.896.577
Belastingen en premies sociale verzekering	2.151.784	2.737.137
Overige schulden	249.082	235.501
Overlopende passiva	7.289.209	6.933.585
	<u>13.284.469</u>	<u>25.081.111</u>
TOTAAL	<u><u>502.443.855</u></u>	<u><u>496.233.848</u></u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013

	<i>Boekjaar 2013</i>	<i>Boekjaar 2012</i>
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huuropbrengsten	53.756.919	52.452.071
Opbrengsten servicecontracten	3.455.202	3.437.440
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	157.606	294.943
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.084.696	1.152.466
Overige bedrijfsopbrengsten	374.324	314.100
Som van de bedrijfsopbrengsten	58.828.747	57.651.020
 BEDRIJFSLASTEN		
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	11.683.896	11.786.705
Overige waardeverand. (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	6.034.437	4.889.235
Lonen en salarissen	5.833.035	5.719.163
Sociale lasten	816.958	825.202
Pensioenlasten	1.144.342	1.118.209
Onderhoudslasten	11.068.037	12.269.082
Leefbaarheid	901.065	679.253
Lasten servicecontracten	3.440.325	3.444.090
Overige bedrijfslasten	13.259.668	7.500.146
Som van de bedrijfslasten	54.181.763	48.231.085
 BEDRIJFSRESULTAAT	4.646.984	9.419.935
 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	-100.751	-60.560
 FINANCIELE BATEN EN -LASTEN		
Waardeveranderingen financiële vaste activa, effecten en verplichtingen	49.504	43.977
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.180.230	2.335.511
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.841.019	-12.153.834
Saldo financiële baten en -lasten	-8.611.285	-9.774.346
 RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-3.863.550	-293.851
 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	1.335.476	-474.754
Resultaat deelnemingen	2.119.254	-2.135.323
 RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN	-408.820	-2.903.928

KASSTROOMOVERZICHT

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Saldo bedrijfsopbrengsten - bedrijfslasten	4.647.000	9.420.000
Aanpassingen voor:		
* Afschrijvingen	11.684.000	11.787.000
* Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	3.550.000	4.876.000
* Verandering in werkkapitaal		
- Mutatie voorraden	0	167.000
- Mutatie vorderingen	1.276.000	-672.000
- Mutatie kortlopende schulden	-827.000	-4.120.000
	<u>449.000</u>	<u>-4.625.000</u>
 * Mutatie voorzieningen	 2.473.000	 -184.000
Ontvangen rente	124.000	167.000
Betaalde rente	-11.914.000	-12.005.000
	<u>-11.790.000</u>	<u>-11.838.000</u>
 Betaalde vennootschapsbelasting	 <u>0</u>	 <u>0</u>
 Kasstroom uit operationele activiteiten	 11.013.000	 9.436.000
 Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in immateriële vaste activa	-622.000	-45.000
Investerings in materiële vaste activa/vastgoedbeleggingen	-18.282.000	-12.529.000
Desinvesterings in materiële vaste activa/vastgoedbeleggingen	1.010.000	9.278.000
Mutatie financiële vaste activa	14.696.000	-29.685.000
	<u>-3.198.000</u>	<u>-32.981.000</u>
 Kasstroom uit investeringsactiviteiten	 -3.198.000	 -32.981.000
 Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen	-10.897.000	-3.215.000
Nieuwe leningen	37.600.000	47.200.000
Aflossingen langlopende schulden	-27.941.000	-21.416.000
	<u>-1.238.000</u>	<u>22.569.000</u>
 Kasstroom uit financieringsactiviteiten	 -1.238.000	 22.569.000
 Mutatie geldmiddelen	 <u>6.577.000</u>	 <u>-976.000</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Geldmiddelen per 1 januari	89.000	1.065.000
Mutatie geldmiddelen	6.577.000	-976.000
Geldmiddelen per 31 december	<u>6.666.000</u>	<u>89.000</u>

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.

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013.
Alle bedragen luiden in euro's.

Activiteiten

De (kern)activiteiten van Stichting Weller Wonen, statutair gevestigd te Brunssum en kantoorhoudende te Heerlen, zijn gericht op het blijvend kunnen aanbieden van goede huisvesting aan die mensen die niet in staat zijn om voor eigen huisvesting zorg te dragen.

Regelgeving

De jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2012 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst-en-verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie, waarderingsgrondslagen- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd. Stichting Weller Wonen past deze herziene Richtlijn vanaf verslagjaar 2010 toe.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Stichting Weller Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het resultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN VAN BEPALING VAN HET RESULTAAT

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

BALANSWAARDERING

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Betreft de activering van automatiseringskosten van immateriële aard. Het betreft met name software en licenties voor bedrijfskritieke applicaties.

Deze activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie

Naar typologie zijn conform de RJ 645 (2011) de materiële vaste activa onderverdeeld in sociaal vastgoed en vastgoedbeleggingen. Het sociaal vastgoed omvat de huurwoningen waarvan de huurprijs beneden de grens voor de huurtoeslag ligt (2013: € 681,02 p.m.) en het maatschappelijk vastgoed dat voldoet aan de definitie-eisen uit de bijlage van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009. Al het overige is getypeerd als vastgoedbeleggingen.

Het sociaal vastgoed kan gekwalificeerd worden als bedrijfsmiddel of belegging. Van belegging is sprake indien de corporatie o.a. een exploitatiebeleid voert dat is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijk rendement (maximaliseren van de huuropbrengsten en/of minimaliseren van de kosten). Het huidige beleid is niet gericht op het behalen van een maximaal rendement op de sociale huurwoningen. Derhalve is dit deel van het bezit gekwalificeerd als bedrijfsmiddel en gewaardeerd op actuele waarde.

Voor het sociale vastgoed wordt gehanteerd de bedrijfswaarde welke wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. Voor het commerciële vastgoed wordt de taxatiewaarde gehanteerd.

De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden geactiveerd.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, worden in de waardering betrokken. Herstructurering onderscheidt zich van renovatie door het verbeteren of vergroten van de oorspronkelijke capaciteit.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. De lasten van onderhoud, niet zijnde periodiek groot onderhoud, waaronder renovatie, onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief. De lasten van dergelijk onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten grond en opstal. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De initiële herwaardering van het sociaal vastgoed in exploitatie naar actuele waarde is rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt in een herwaarderingsreserve. De hierop volgende jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

- Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille", voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het complex zou zijn verantwoord.
- Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht onder "Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille". Indien echter een herwaarderingsreserve voor dit complex gevormd is, wordt de waardevermindering direct ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in de herwaarderingsreserve is opgenomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het vastgoed in ontwikkeling betreft sociale woningcomplexen in aanbouw en is gewaardeerd tegen de bestede kosten inzake de tot en met balansdatum aangegane investeringsverplichtingen inclusief de rente tijdens de bouwperiode op vreemd vermogen en de direct toerekenbare interne kosten en rekening houdend met de lagere bedrijfswaarde op basis van de aangegane investeringsverplichtingen.

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen, bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de bedrijfswaarde een voorziening onrendabele investering nieuwbouw gevormd.

Overige zaken

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem met diverse afschrijvingstermijnen voor de verschillende soorten investering.

Deze activa bevatten over het algemeen investeringen met betrekking tot stookkosten, welke met huurders worden afgerekend (bijv. warmtemeters).

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur.

De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem met diverse afschrijvingstermijnen voor de verschillende soorten investering (oplopend tot 40 jaar voor kantoorgebouwen).

VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik.

De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten.

Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de actuele waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2013 getaxeerd. De waarde van de vastgoedbelegging is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekening houdende met: stand en ligging, de bouwjaar, de bouwwijze, het materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheid en de huurprijs.

Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden rechtstreeks verantwoord in de Winst- en Verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille". Bij waardering op actuele waarde wordt op vastgoedbeleggingen niet afgeschreven.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Te vorderen subsidies

BWS-subsidies

De uit hoofde van het Besluit Woninggebonden Subsidies te vorderen subsidies worden eenmalig vastgesteld op basis van de contante waarde van de voorcalculatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten, rekening houdend met veronderstelde toekomstige huur- en exploitatielastentijgingen over de periode totdat de exploitatietekorten omslaan in voorgerecalculeerde exploitatieoverschotten.

De vordering is rentedragend en wordt maximaal gedurende 30 jaar jaarlijks verminderd met de door de budgethouder beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetaling loopt niet synchroon met de voorgerecalculeerde jaarlijkse exploitatietekorten.

De te vorderen subsidies zijn op het moment waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen, onder aftrek van de jaarlijks ontvangen termijnen en verhoogd met rente over het jaarlijks resterend saldo.

Projectsubsidies

Het betreft koplopersubsidies voor diverse opgeleverde nieuwbouwprojecten met een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. De vorderingen zijn rentedragend en worden jaarlijks berekend over het resterende saldo.

Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvordering uit hoofde van tijdelijke waarderingsverschillen is gewaardeerd tegen de nominale waarde. Hierbij is uitgegaan van een belastingtarief van 25,0%.

De in de jaarrekening opgenomen actieve belastinglatentie heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële waardering van de leningportefeuille (nominale waarde) en de fiscale waarde (marktwaarde), conform VSO II. Als gevolg van de lagere fiscale waardering ontstaat er fiscaal een disagio welke naar rato van de looptijd van de leningen ten laste van de fiscale winst wordt gebracht.

Voor materiële vaste activa in exploitatie, waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en fiscaal niet wordt afgewikkeld.

De fiscale waarde van de materiële vaste activa is bepaald overeenkomstig de bepalingen van VSO II. Voor wat betreft de verantwoording in de jaarrekening van de belastinglatenties uit hoofde van waarderingsverschillen terzake van materiële vaste activa, wordt alleen in acht genomen de in het exploitatiebeleid opgenomen voorgenomen afwikkeling van woningen binnen een horizon van vijf jaar door verkopen en sloop.

Voor een aantal projecten in ontwikkeling (met kooponderdelen) wijkt de fiscale waardering af van de commerciële waardering.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogenswaarde. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voorzover Stichting Weller Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

Weller Wonen Holding B.V.

De deelneming is een 100%-belang van Weller. De holding houdt 100% van de aandelen in Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Energie B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.

Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan

De activiteiten van het gemeenschapshuis Caumerbron, gelegen aan de Corisbergweg 197 te Heerlerbaan, zijn ondergebracht in de Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan. Deze stichting is een 100%-dochter van de Stichting Weller Wonen. Gezien de relatief geringe invloed, die de jaarcijfers van de Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan hebben op de financiële cijfers van de Stichting Weller Wonen, zijn deze niet verwerkt in de deelnemingen.

Per 1 januari 2014 fuseren de Stichting Gemeenschapshuis Caumerbron en de Stichting Weller Wonen.

Het bestuur van de stichting wordt gevormd door de heren R.J.T. Kersjes en F.J.W.M. Derkx. De Raad van Toezicht wordt gevormd door de heer J.M.W. Gorgels.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

VORDERINGEN

De 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 bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

VOORZIENINGEN

Voor de per balansdatum aangegane verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwinvesteringen, bestemd voor de eigen exploitatie, wordt voor het onrendabele deel tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de bedrijfswaarde een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen gevormd.

Voor de uittredingsvergoedingen van de leden van het Intern Toezichthoudend Orgaan is een voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan gevormd.

Onder de post voorziening glasfonds staat de waarde van het glasfonds verantwoord tegen nominale waarde.

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea en de personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP), beiden op basis van het huidige personeelsbestand, is een voorziening gevormd.

De voorziening jubilea is gewaardeerd tegen contante waarde.

De voorziening persoonlijk loopbaanplan is gewaardeerd tegen nominale waarde.

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De schulden hebben een resterende looptijd van meer dan één jaar met dien verstande dat het aflossingsbestanddeel van de langlopende schulden dat in het volgend verslagjaar vervalt eveneens als langlopende schuld is verantwoord. Dit aflossingsdeel voor het volgend verslagjaar is wel toegelicht.

KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

RESULTAATBEPALING

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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.

Huuropbrengsten

Betreft de te ontvangen nettohuren, exclusief de vergoedingen voor leveringen en diensten en onder aftrek van huurderiving.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2013 bedroeg dit maximumpercentage 6,5% (rekening houdende met de inkomens van de bewoners). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. Projectopbrengsten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

Dit betreffen de aan de diverse projecten toegerekende loon- en algemene kosten van medewerkers van Weller.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hier zijn opgenomen de opbrengsten wegens aan derden doorberekende kosten voor administratie en onderhoud, alsmede alsnog geïnde afgeboekte vorderingen op huurdebiteuren.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Stichting Weller Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie nog niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Stichting Weller Wonen heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Onderhoudslasten

Hieronder worden verantwoord de jaarlijkse uitgaven wegens niet-planmatig (dagelijks- en mutatieonderhoud), strategisch en planmatig onderhoud alsmede de dotatie aan het glasfonds.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

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

Financiële baten en -lasten

De rentebaten betreffen de aan het jaar toegerekende rente-ontvangsten uit hoofde van (tijdelijke) belegging van onder de vlottende activa begrepen liquide middelen en de rente-opbrengsten van beleggingen op lange termijn, alsmede geactiveerde bouwrente over het geïnvesteerd vreemd vermogen.

Onder de rentelasten zijn de aan het jaar toegerekende rentelasten verantwoord.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Weller vormt vanaf 1 januari 2008 een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V. en haar dochtervennootschappen.

In het kader van de integrale belastingplicht zijn Aedes en de Belastingdienst op 23 januari 2009 een nieuwe Vaststellingsovereenkomst (VSO II) aangegaan. In VSO II is o.a. voorgeschreven op welke wijze de activa en passiva die in 2006 en 2007 op grond van VSO I niet waren belast voor de heffing van de vennootschapsbelasting op de openingsbalans per 1 januari 2008 dienen te worden gewaardeerd. Verder regelt de VSO II op welke wijze het resultaat op projectontwikkeling bij gemengde projecten en het resultaat op koop-tussenvormen dient te worden verantwoord.

De belastingen in de Winst- en Verliesrekening worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt daarbij rekening gehouden met wijzigingen in latente belastingvorderingen en -verplichtingen uit hoofde van wijzigingen in het belastingtarief, een herbeoordeling van de realisatiemogelijkheid van latente belastingvorderingen of een wijziging in de verwachte realisatie van een actief.

TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

Software en Licenties

<u>Boekwaarde per begin boekjaar</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aanschaffingswaarde	1.853.844	1.808.646
Afschrijvingen	<u>-1.458.992</u>	<u>-1.190.704</u>
Boekwaarde	394.852	617.942
<u>Mutaties in de boekwaarde</u>		
Investeringsen	622.416	45.198
Afschrijvingen	<u>-259.585</u>	<u>-268.288</u>
	362.831	-223.090
<u>Boekwaarde per einde boekjaar</u>		
Aanschaffingswaarde	2.476.260	1.853.844
Afschrijvingen	<u>-1.718.577</u>	<u>-1.458.992</u>
Boekwaarde	<u>757.683</u>	<u>394.852</u>

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Sociaal vastgoed in exploitatie	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	422.895.047	418.454.635
Mutatie sociaal vastgoed o.b.v. actuele waarde i.c. bedrijfswaarde	<u>3.905.915</u>	<u>4.440.412</u>
Saldo per 31 december	<u>426.800.962</u>	<u>422.895.047</u>

De mutatie sociaal vastgoed bestaat enerzijds uit nieuwbouwinvesteringen, woningverbeteringen en verkopen en anderzijds uit een waardeverandering als gevolg van waardering op actuele waarde i.c. bedrijfswaarde. Voor een specificatie van de mutatie sociaal vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar het verloopoverzicht.

De bedrijfswaarde is complexgewijs bepaald als het saldo van de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van exploitatieopbrengsten en exploitatielasten.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	2013	2012
- huurstijging 2013	2,50% / 4,00%	2,50% / 4,00%
- huurstijging 2014	2,50% / 4,00%	2,75%
- verwachte huurstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	3,19%	n.v.t.
- verwachte huurstijging jaar 3-5 (gemiddeld)	n.v.t.	2,19%
- verwachte huurstijging jaar 6	1,88%	2,00%
- verwachte huurstijging vanaf jaar 7	2,00%	2,00%
- mutatiegraad	per complex	per complex
- huurharmonisatie tot % van maximaal redelijke huur	75,00%	75,00%
- variabele lastenstijging jaar 1	1,50%	2,75%
- variabele lastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,34%	2,00%
- variabele lastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
- onderhoudslastenstijging jaar 1	1,50%	2,00%
- onderhoudslastenstijging jaar 2-5 (gemiddeld)	2,34%	3,00%
- onderhoudslastenstijging vanaf jaar 6	3,00%	3,00%
- stijging restwaarde jaar 1-5 (gemiddeld)	1,72%	2,00%
- stijging restwaarde vanaf jaar 6	2,00%	2,00%
- verwachte huurderiving	1,50%	1,50%
- disconteringsvoet	5,25%	5,25%

De kasstromen worden medio numerando contant gemaakt.

- jaarlijks bedrag algemeen beheer	€ 1.092,- p/won; jaarlijks indexeren
- jaarlijks bedrag belastingen	bedrag 2013 p/cpl; vervolgens jaarlijks indexering
- jaarlijks bedrag assurantien	€ 34,- p/won; vervolgens jaarlijks indexering
- planmatig en niet-planmatig onderhoud	gedifferentieerde onderhoudslasten per complex conform 10-jarenonderhoudsbegroting; daarna onderhoudsnorm per relevant project apart begrote bedragen
- extra onderhoudsingrepen	de verhuurderheffing is ingerekend voor alle betrokken verhuureenheden tot en met einde looptijd. De heffing is bepaald aan de hand van de door de sectorinstituten afgegeven bedragen
- verhuurderheffing	de restwaarde wordt bepaald als saldo van de huidige grondwaarde minus de toekomstige onthurings-, sloop- en bouwrijpmakingskosten
- restwaarde	minimale levensduur bedraagt 15 jaar
- looptijd	

Er is geen verkoop van verhuureenheden ingerekend in de bedrijfswaarde.

Er is sloop van 280 verhuureenheden (uitsluitend eerste 5 prognosejaren) ingerekend in de bedrijfswaarde.

Het betreft 226 woningen en 54 garages.

De bedrijfswaarde wordt bij belangrijke toekomstige wijzigingen in de uitgangspunten periodiek zonodig bijgesteld.

Het verloopoverzicht van het sociaal vastgoed gedurende 2013, ziet er als volgt uit:

Beginstand	422.895.000
Voorraadmutaties:	
Nieuwbouw o.b.v. historische kosten	4.019.000
Verkopen (aan derden)	-172.000
Sloop	-1.768.000
Na-investeringen gerief en verbeteringen	4.508.000
Aankoop (van Weller Vastgoed Beheer B.V.)	1.530.000
Aankoop (van derden)	128.000
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	-533.000
Overige voorraadmutaties	4.000
Afschrijving sociaal vastgoed op bedrijfswaarde	-14.914.000
Waardeverandering Sociaal vastgoed	11.104.000
Eindstand	426.801.000

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2013	2012
Saldo per 1 januari	5.452.516	17.600.199
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	12.071.979	8.061.056
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-4.083.041	-17.793.276
Onttrekking voorziening onrend. investeringen en herstructurerings	-2.226.750	-994.266
Overboeking van/naar onderhanden projecten en voorraden	0	2.338.325
Afwaarderingen	-511.257	-3.759.522
Saldo per 31 december	<u>10.703.448</u>	<u>5.452.516</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investerings	
Projecten Brunssum	936.000
Projecten Onderbanken	7.000
Projecten Heerlerbaan	154.000
Projecten Heerlen-Centrum	10.713.000
Projecten Heerlerheide	262.000
	<u>12.072.000</u>

Onder de investeringen is een bedrag aan geactiveerde rente (o.b.v. 5,0%) verantwoord van € 330.000,- (2012: € 593.000).

Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	
Hoogbouw Heerlerbaan (cpl. 1.007 + 1.008)	-64.000
28 eenheden vernieuwbouw Luciushof (cpl. 5.037)	-4.019.000
	<u>-4.083.000</u>

De aankoop en verbouwing van het maatschappelijk vastgoed Luciushof resulteert in 28 verhuurbare eenheden.

Onttrekking voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	
Sloop 36 won. Mettebos (cpl. 4.007 en PBC016)	-117.000
Sloop 86 won. Poorter/Schepenstraat (cpl. 3.008+3.012 en PBN015)	-199.000
Sloop 4 won. Frans Halsstraat (cpl. 5.406 en PHC028)	-5.000
Sloop 60 De Wieër (cpl. 2.082 en PHH022)	-143.000
Nieuwbouw Klompstraat (PHC025)	-70.000
Nieuwbouw Gasthuisstraat (PHC029)	-960.000
Nieuwbouw Maankwartier (PHC913)	-733.000
	<u>-2.227.000</u>

In 2012 is gestart met de sloop van 186 woningen. De kosten, die in 2013 hiervoor zijn gemaakt (met name onthuringskosten), zijn onttrokken aan de vanaf 2011 hiervoor gevormde voorziening. De sloop van de 4 woningen Frans Halsstraat is inmiddels afgerond.

Bij nieuwbouwproject Klompstraat heeft een toevoeging plaatsgevonden op de verwachte onrendabele investering als gevolg van aanvullende eisen inzake brandveiligheid en de hierdoor ontstane vertraging. In 2012 is reeds € 13.000,- ten laste van het resultaat gebracht.

Op basis van actuele projectcalculaties is voor de opgedragen delen van de nieuwbouwprojecten Gasthuisstraat en Maankwartier in 2013 een onrendabele top genomen.

Afwaarderingen	
Afwaardering Lux Luna (PHC009) naar reële grondwaarde	-240.000
Afwaardering Magistraat (PHH005) naar reële grondwaarde	-31.000
Afwaardering sloopkosten 4 won. Frans Halsstraat	-29.000
Diverse projectkosten	-212.000
	<u>-512.000</u>

Conform de verwerkingswijze in 2012, heeft er bij de projecten Lux Luna en Magistraat opnieuw een taxatie van de bouwlocaties plaatsgevonden door een externe deskundige. De reële grondwaardering is gelijk aan die van 2012. De in 2013 gemaakte kosten zijn derhalve afgewaardeerd. Bij Lux Luna betrof dit met name de sloopkosten van de panden.

De 4 woningen van sloopproject Frans Halsstraat zijn in 2013 gesloopt. De totale sloop- en onthuringskosten overschrijden de gevormde voorziening. Deze overschrijding is afgewaardeerd.

De overige afgewaarde projectkosten hebben betrekking op voorbereidingskosten van projecten, kosten m.b.t. masterplannen en stopgezette projecten.

Overige zakenBoekwaarde per begin boekjaar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aanschaffingswaarde	850.938	611.931
Afschrijvingen	<u>-353.845</u>	<u>-282.504</u>
Boekwaarde	497.093	329.427

Mutaties in de boekwaarde

Investeringen	267.733	239.007
Afschrijvingen	<u>-82.527</u>	<u>-71.341</u>
	185.206	167.666

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	1.118.671	850.938
Afschrijvingen	<u>-436.372</u>	<u>-353.845</u>
Boekwaarde	<u>682.299</u>	<u>497.093</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen	
Voorbereidingen in het kader van de Warmtewet	244.000
Warmtemeters	<u>23.000</u>
	<u>267.000</u>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatieBoekwaarde per begin boekjaar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aanschaffingswaarde	5.928.745	5.616.885
Afschrijvingen	<u>-5.304.514</u>	<u>-5.030.391</u>
Boekwaarde	624.231	586.494

Mutaties in de boekwaarde

Investeringen	167.269	311.860
Afschrijvingen	<u>-292.170</u>	<u>-274.123</u>
	-124.901	37.736

Boekwaarde per einde boekjaar

Aanschaffingswaarde	6.096.014	5.928.745
Afschrijvingen	<u>-5.596.684</u>	<u>-5.304.514</u>
Boekwaarde	<u>499.330</u>	<u>624.230</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen	
Automatisering	135.000
Inventaris	26.000
Vervoersmiddelen	<u>6.000</u>
	<u>167.000</u>

Afschrijvingstermijnen

	<u>Methode</u>	<u>Termijn (in jaren)</u>
Immateriële vaste activa		
Software en Licenties	lineair	3-10/2-6-10
Sociaal vastgoed in exploitatie (bedrijfswaarde)	lineair	restant levensduur
Overige zaken		
Warmtemeters, etc.	lineair	10-15
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Kantoorgebouw	lineair	40
Verbouwing kantoorgebouw	lineair	restant levensduur
Inventarissen/automatiseringsapparatuur	lineair	1-10/3-5
Vervoermiddelen/bedrijfswagens	lineair	10
Vastgoedbeleggingen	n.v.t.	n.v.t.

Verzekeringen

Alle onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd door middel van een brand / vliegtuig / stormpolis, waarin schade door brand, storm, directe blikseminslag, overspanning/inductie en vliegtuigschade zijn gedekt.

Enkele locaties zijn, gezien het daar aanwezige risico, uitgebreid verzekerd.

Het verzekeringspakket is ondergebracht bij verzekeraar ABN-AMRO.

De verzekerde som van de activa in exploitatie bedraagt op balansdatum € 938.700.000,- op basis van 9.387 gewogen verhuureenheden.

De verzekerde som van inboedel, inventaris, goederen en materialen van de diverse kantoren en magazijnen bedraagt € 5.286.000,-.

Op alle betreffende polissen is de indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premievervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten.

Naast deze verzekeringen heeft Weller ook nog een aantal bedrijfsverzekeringen afgesloten:

Aansprakelijkheidsverzekering bedrijven	dekking tot	2.500.000	per aanspraak
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	dekking tot	5.000.000	
Doorlopende zakenreis- en annuleringsverzekering	dekking tot	5.000.000	per gebeurtenis
Geld/Fraudeverzekering	dekking tot	1.000.000	
Milieuschadeverzekering	dekking tot	2.500.000	
Collectieve werknemersverzekering	dekking tot	2.500.000	
Kostbaarhedenverzekering kantoren	dekking tot	100.000	
Inventarisverzekering Huurderkoepels	dekking tot	65.000	
ICT Onderweg polis bedrijfselectronica	dekking tot	5.000	

Zekerheden

Weller heeft het volledige DAEB-bezit ingezet als onderpand bij het WSW om borging te verkrijgen voor aan te trekken leningen. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.

Stichting Weller Wonen heeft geen verkoopplan opgesteld waarin onroerende zaken voor verkoop geormerkt zijn.

De geschatte WOZ-waarde, gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen per waardepeildatum 1-1-2013, bedraagt € 930.334.000,- (per 1-1-2012: € 943.731.000,-).

VASTGOEDBELEGGINGEN

Commercieel vastgoed in exploitatie

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	1.027.000	9.782.000
Mutaties in het boekjaar:		
(Des)investeringen nieuwbouw	0	15.950
Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB	533.249	-13.510
Verkopen	-838.000	-8.818.000
Waardeverandering bestaande portefeuille	100.751	60.560
Saldo per 31 december	<u>823.000</u>	<u>1.027.000</u>

De cumulatieve waardeverandering m.b.t. de vastgoedbeleggingen bedraagt ultimo 2013 - € 980.000,- (ultimo 2012: - € 985.000,-). De bedrijfswaarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € 1.298.000,-.

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Verschuivingen tussen DAEB en niet-DAEB

4 woningen Limburgia plantsoen (cpl. 4.078)	<u>533.000</u>
---	----------------

Verkopen

In 2013 zijn 4 markthuurloningen en 2 commerciële ruimten verkocht aan Weller Vastgoed Beheer B.V. tegen de actuele waarde op moment van verkoop á € 838.000,-.

Waardeveranderingen bestaande portefeuille

4 woningen Limburgia plantsoen (cpl. 4.078)	110.000
2 Ruimten Aan de Platz (cpl. 3.734)	-9.000
	<u>101.000</u>

De vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd door een beëdigd onafhankelijk taxateur. De waarde van de vastgoedbelegging is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekening houdende met: stand en ligging, de bouwjaar, de bouwwijze, het materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheid en de huurprijs.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

Te vorderen subsidies

BWS-subsidie

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	224.770	363.014
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangst bijdrage	-125.279	-154.506
Bijschrijving rente	20.768	16.262
Saldo per 31 december	<u>120.259</u>	<u>224.770</u>

Het in het komend verslagjaar beschikbaar te stellen deel van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt € 68.000,-.

<u>Projectsubsidies</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	472.803	491.302
Mutaties in het boekjaar:		
Ontvangsten koplopersubsidies	-18.498	-18.499
Saldo per 31 december	454.305	472.803
Totaal te vorderen subsidies	574.564	697.573

De Koplopersubsidie betreft de afgeronde Brunssumse projecten Parklunet (fase 1+2), Brigidastraat en zorgwoningen Distelenveld.

Al deze subsidies hebben een gecombineerde looptijd van 20 en 50 jaar. Jaarlijks wordt er een rentevergoeding uitgekeerd over het resterende saldo.

Latente belastingvorderingen	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	3.763.230	3.526.676
Mutaties in het boekjaar:		
- Waardering sloopcomplexen	690.150	0
- Waardering projecten met kooponderdelen	0	-128.730
- Waardering projecten met slooponderdelen	-50.224	-7.768
- Waardering leningen o/g en BWS-subsidies	-122.619	656.236
- Waardering voorziening jubileumkosten + PLP	1.111	-64.628
- Compensabele verliezen:		
Fiscale eenheid	1.191.918	0
Voorvoegingsverliezen	-3.500	-218.556
Saldo per 31 december	5.470.066	3.763.230

Voor materiële vaste activa in exploitatie, waarvoor geen verkoop- of sloopbesluit is genomen, wordt doorexplotatie verondersteld. De op het waarderingsverschil betrekking hebbende actieve belastinglatentie leidt niet tot verwerking in de jaarrekening, aangezien de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (door sloop, al dan niet vroegtijdig) in stand blijft en fiscaal niet wordt afgewikkeld.

Het verloop van de latente belastingvorderingen, ziet er als volgt uit:

	<u>1-1-2013</u>	<u>Mutatie</u>	<u>31-12-2013</u>
Stichting Weller Wonen			
Sloopcomplexen	2.355.935	690.150	3.046.085
Projecten m.b.t. sloop	50.224	-50.224	0
Leningen & BWS subsidies	1.330.280	-122.619	1.207.661
Voorziening jubileumkosten + PLP	23.291	1.111	24.402
Voorvoegingsverliezen (VSO 1) WVO B.V.	3.500	-3.500	0
Verliescompensatie	0	1.191.918	1.191.918
	3.763.230	1.706.836	5.470.066

De actieve latentie m.b.t. sloopcomplexen is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde van de complexen waarvoor een sloopbesluit is genomen, zijnde nihil (commercieel volledig afgewaardeerd) en de fiscale waarde. Voor sloopcomplexen met een herbestemming is voor de bepaling van de fiscale waarde rekening gehouden met de fiscale restwaarde van de grond.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Weller Wonen Holding B.V.</u>		
Saldo per 1 januari	2.879.414	5.014.737
Mutaties in het boekjaar:		
- Resultaat deelneming	<u>2.119.254</u>	<u>-2.135.323</u>
Saldo per 31 december	<u><u>4.998.668</u></u>	<u><u>2.879.414</u></u>

Stichting Weller Wonen neemt voor 100% deel in de vennootschap Weller Wonen Holding B.V.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000,-.

De verkrijgingsprijs bedraagt € 6.172.000,-.

Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan

De activiteiten van het gemeenschapshuis Caumerbron, gelegen aan de Corisbergweg 197 te Heerlerbaan, zijn ondergebracht in de Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan. Deze stichting is een 100%-dochter van Stichting Weller Wonen. Gezien de geringe invloed, die de jaarcijfers van de Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan zullen hebben op de financiële cijfers van Stichting Weller Wonen, zijn deze niet verwerkt in de deelnemingen.

Ultimo 2013 bedraagt het balanstotaal € 515.000,- en het jaarresultaat - € 8.000,-.

Het bestuur van de stichting wordt gevormd door de heren R.J.T. Kersjes en F.J.W.M. Derkx. De Raad van Toezicht wordt gevormd door de heer J.M.W. Gorgels.

Per 1 januari 2014 zal Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan een juridische fusie aangaan met Stichting Weller Wonen, waarbij laatstgenoemde als fusiedrager fungeert. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft inmiddels toestemming verleend voor de fusie.

Het gemeenschapshuis Caumerbon zal vervolgens in exploitatie genomen worden door Stichting Weller Wonen als maatschappelijk vastgoed in exploitatie.

Vooruitlopend op het in exploitatie nemen van het gemeenschapshuis heeft er een bedrijfswaardetoets plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de bedrijfswaarde zo'n € 300.000,- lager ligt dan de waarde van het pand, zoals opgenomen in de jaarcijfers 2013 van Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan. De vordering van Stichting Weller Wonen is met dit bedrag verlaagd en ten laste van het jaarresultaat 2013 gebracht.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
De specificatie van de vorderingen op groepsmaatschappijen kan als volgt worden gespecificeerd:		
Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	16.425.354	26.085.726
Weller Wonen Holding B.V.	390.189	1.399.597
Weller Energie B.V.	0	2.258.979
Weller Vastgoed Beheer B.V.	25.797.257	24.665.991
Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	<u>1.047</u>	<u>1.859</u>
	<u><u>42.613.846</u></u>	<u><u>54.412.152</u></u>

Er zijn geen overeenkomsten afgesloten, derhalve is er omtrent aflossing en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5,0%.

In 2013 zijn vooruitlopend op de verwachte verkoop van de Weller Energie B.V. de onderlinge rekening courant-verhoudingen met de Weller Energie B.V. per 31 december 2013 kwijtgescholden.

VORDERINGEN

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan 1 jaar.

Huurdebiteuren

	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Zittende huurders:		
- Te vorderen huren	1.215.913	1.191.013
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-508.203	-371.047
Vertrokken huurders:		
- Te vorderen huren/afrekeningen	2.314.571	2.232.303
- Getroffen voorziening voor oninbaarheid	-2.156.196	-2.091.985
	<u>866.085</u>	<u>960.284</u>

De van zittende huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

<u>Achterstand</u>	<u>Aantal huurders</u>		<u>Bedrag achterstand</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
tot 1 maand	385	669	100.000	231.000
1 tot 2 maanden	500	210	363.000	159.000
2 tot 3 maanden	132	98	172.000	372.000
3 tot 4 maanden	46	54	89.000	95.000
4 maanden of meer	53	57	492.000	334.000
	<u>1.116</u>	<u>1.088</u>	<u>1.216.000</u>	<u>1.191.000</u>

De nog te vorderen *sociale huren* bedragen ultimo boekjaar 2,16% van de bruto jaarhuur over 2013 (bepaald als 12 maal de huur over december 2013), zijnde € 56.200.000. Ultimo 2012 bedroeg dit 2,05%.

De voorziening dubieuze huurdebiteuren heeft het volgende verloop:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	2.463.032	2.651.307
Definitief afgeboekte posten	-414.092	-440.087
Dotatie ten laste van de exploitatie	615.459	251.813
Saldo per 31 december	<u>2.664.399</u>	<u>2.463.032</u>

Gemeenten

	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Bijdrage woningaanpassingen	77.028	117.754
Rozengard Brunssum	2.874	2.874
Getroffen voorziening dubieuze debiteuren iz Rozengard	-2.874	0
Overige	604	15.687
	<u>77.632</u>	<u>136.315</u>

Overige vorderingen

	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Te vorderen van verzekeraars	200.000	15.469
Vooruitbetaalde VPB	0	393.180
Nog te ontvangen inzake beheer derden en vve's	6.746	13.511
Nog te ontvangen Koplopersubsidie	0	48.323
Overige posten	93.606	90.042
Getroffen voorziening dubieuze overige debiteuren	-24.660	0
	<u>275.691</u>	<u>560.525</u>

Overlopende activa

	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Terug te vorderen btw koopwoningen en commerciële ruimten	0	37.288
Nog te verrekenen/ontvangen inzake nieuwbouw	18.718	140.030
Nog te ontvangen subsidies	150.000	150.000
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	5.299	312.735
Vooruitbetaalde huur kantoor	0	169.412
Nog te ontvangen subsidie Melkert - I	56.081	69.547
Nog te ontvangen bws-bijdrage	52.769	53.858
Vooruitbetaalde kosten energie en water	0	104.391
Vooruitbetaalde (zorg)verzekeringen	101.074	140.774
Vooruitbetaalde VVE bijdragen	15.481	0
Gemeenschapshuis Caumerbron	204.575	561.658
Overige posten	30.737	104.676
	<u>634.734</u>	<u>1.844.368</u>

De mutatie van de post Gemeenschapshuis Caumerbron betreft met name een afwaardering. Deze wordt nader toegelicht bij Deelnemingen in groepsmaatschappijen.

LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Direct opeisbaar	6.618.709	43.622
Deposito's (kortlopend)	47.138	45.627
	<u>6.665.847</u>	<u>89.249</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

EIGEN VERMOGEN

Overige reserves

	2013	2012
Saldo per 1 januari	181.190.398	189.205.076
Vrijval herwaarderingsreserve ten gunste van de afschrijvingen	-3.864.232	-4.359.830
Mutatie herwaarderingsreserve sociaal vastgoed	12.375.033	-750.920
Jaarresultaat	-408.820	-2.903.928
Saldo per 31 december	<u>189.292.379</u>	<u>181.190.398</u>

Het verloop van het gerealiseerde vermogen is als volgt:

	2013	2012
Stand per 1 januari	17.337.000	19.950.000
Realisatie door verkoop en sloop	1.757.000	291.000
Jaarresultaat	-409.000	-2.904.000
Stand per 31 december	<u>18.685.000</u>	<u>17.337.000</u>

De ongerealiseerde herwaardering die in het eigen vermogen is begrepen bedraagt € 170,6 miljoen (2012: € 163,9 miljoen). Dit bedrag vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de historische kostprijs en de bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie. Het verloop van deze ongerealiseerde herwaarderingsreserve als volgt:

		Sociaal vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2013		163.853.000
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop		-1.757.000
Toename door stijging van de bedrijfswaarde	17.478.000	
Afname door daling van de bedrijfswaarde	<u>-5.103.000</u>	
		12.375.000
Realisatie door afschrijving		<u>-3.864.000</u>
Stand per 31 december 2013		<u>170.607.000</u>

De ongerealiseerde herwaardering van het commerciële vastgoed is ultimo 2013 nihil, aangezien de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit niet boven de historische kostprijs van dit bezit ligt.

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2013	2012
Saldo per 1 januari	1.064.734	2.046.000
Dotatie	2.484.247	13.000
Onttrekking	-2.226.750	-994.266
Saldo per 31 december	<u>1.322.232</u>	<u>1.064.734</u>

Voor de 3 lopende sloopprojecten Mettebos, Poorter-/Schepenstraat en De Wieër heeft er in 2013 een aanvullende dotatie plaatsgevonden á € 215.000,-. Naar verwachting zullen de totale sloop- en onthuringskosten de reeds gevormde voorziening met dit bedrag overschrijden. Begin 2014 zullen de betreffende woningen worden gesloopt. In 2013 is er een bedrag van € 506.000,- aan de voorziening toegevoegd ten behoeve van de voorgenomen onthuring en sloop van 44 woningen aan de Leenheerstraat in Brunssum.

Een verdere toelichting op de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering is te vinden bij de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Voorziening herstructurering Intern Toezichthoudend Orgaan

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	133.545	69.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	46.727	64.545
Onttrekkingen	-62.550	0
Saldo per 31 december	<u>117.722</u>	<u>133.545</u>

In de afgelopen jaren is de omvang van de Raad van Commissarissen teruggebracht. De resterende leden zullen de komende jaren op verschillende momenten gaan uittreden. De hiermee samenhangende kosten (op basis van het reglement van de RvC) worden door middel van dotatie en onttrekking egaal over de verschillende exploitatiejaren verdeeld.

Voorziening glasfonds

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	251.041	254.749
Dotatie ten laste van de exploitatie	125.466	126.761
Onttrekkingen	-100.459	-130.469
Saldo per 31 december	<u>276.047</u>	<u>251.041</u>

Alle huurders kunnen deelnemen aan het glasfonds. Het risico voor glasbreuk is niet ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij, maar wordt in eigen beheer gehouden.

Huurders betalen een vergoeding voor deelname aan het glasfonds en de kosten voor glasbreuk worden gedekt uit het fonds.

Voorziening gratificaties bij jubilea

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	420.553	672.576
Dotatie ten laste van de exploitatie	36.002	1.054
Onttrekkingen	-40.331	-47.687
Vrijval ten gunste van exploitatie	-3.809	-205.390
Saldo per 31 december	<u>412.414</u>	<u>420.553</u>

Voor toekomstige personeelsuitkeringen in verband met gratificaties bij jubilea is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd.

Deze voorziening is gevormd op basis van contante waarde. Bij de opstelling is rekening gehouden met waarschijnlijkheden (blijfkans en overlijden) betreffende de aanspraken op deze voorziening.

Voorziening persoonlijk loopbaanplan

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo per 1 januari	132.100	138.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	23.677	7.455
Onttrekkingen	-32.477	-9.055
Vrijval ten gunste van exploitatie	-3.800	-4.300
Saldo per 31 december	<u>119.500</u>	<u>132.100</u>

Voor toekomstige personeelsuitgaven in het kader van het persoonlijk loopbaanplan (PLP) is op basis van het huidige personeelsbestand een voorziening gevormd.

Deze voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. Bij de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met een opnamekans van 40%.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Leningen overheid

	2013	2012
Saldo per 1 januari	5.110.111	6.723.789
Aflossingen	-3.900.723	-1.613.678
Saldo per 31 december	1.209.388	5.110.111

Leningen kredietinstellingen

	2013	2012
Saldo per 1 januari	282.850.255	255.452.687
Nieuwe leningen	37.600.000	47.200.000
Aflossingen	-24.040.551	-19.802.432
Saldo per 31 december	296.409.704	282.850.255

Het totaal van de langlopende leningen, ziet er als volgt uit:

	31 - 12 - 2013	31 - 12 - 2012
Leningen overheid	1.209.388	5.110.111
Leningen kredietinstellingen	296.409.704	282.850.255
Totaal	297.619.092	287.960.366

Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt

	243.162.188	227.132.400
--	-------------	-------------

Van het totaal van de langlopende schulden vervalt in 2014 een bedrag van € 4.311.000,- aan reguliere aflossingen en € 10.000.000,- aan eindaflossingen. De leningenportefeuille bevat geen klimleningen meer.

Ten bedrage van € 294.586.000,- van het totaal aan langlopende schulden is borgstelling door het WSW verkregen.

Marktwaarde langlopende leningen

De marktwaarde van de langlopende leningen bedraagt per ultimo boekjaar € 315.947.000,-. Bij de berekening ter bepaling van deze marktwaarde is de gehanteerde marktrente 3,27%. Dit levert een disagio op van € 18.328.000. De gehanteerde marktrente van 3,27% is afgeleid uit de modaliteiten van de uitstaande leningen en de hierbij horende markttarieven ultimo boekjaar.

Bij een disconteringsvoet van 5,25% (gelijk aan het percentage bij de bedrijfswaardeberekeningen) bedraagt de rentabiliteitswaardecorrectie € 25.682.000,- negatief, waardoor de waarde van de leningenportefeuille € 271.937.000,- zou bedragen.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,89% (2012: 4,10%).

Alle 'hoogrentende' klimleningen zijn afgelost, hetgeen tot een positieve ontwikkeling van de gemiddelde rentevoet heeft geleid. De huidige situatie van lage rentestanden, kan bij conversie en herfinanciering zorgen voor een verder gunstig verloop van de rentevoet.

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire- of annuïtaire systeem. Ook zijn fixe-leningen opgenomen in de leningenportefeuille.

Zekerheden

Ten aanzien van leningen zijn geen zakelijke zekerheden gesteld.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Crediteuren	<u>3.594.394</u>	<u>4.278.311</u>

Dit betreffen ontvangen facturen met betrekking tot 2013, waarvan de betalingen begin 2014 plaatsvinden.

Schulden aan kredietinstellingen	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten	<u>0</u>	<u>10.896.577</u>

De kredietfaciliteit bedraagt € 15.000.000.

Belastingen en premies sociale verzekering	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Loonheffing	418.161	423.951
VPB 2008	0	191.846
Omzetbelasting	1.528.577	2.007.317
Nog te betalen pensioen- en sociale lasten	205.047	114.024
	<u>2.151.784</u>	<u>2.737.137</u>

Overige schulden	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Af te dragen crisisheffing	0	4.720
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten	249.082	230.781
	<u>249.082</u>	<u>235.501</u>

Overlopende passiva	<u>31 - 12 - 2013</u>	<u>31 - 12 - 2012</u>
Niet-ervallen rente	5.633.962	5.707.006
Vooruit ontvangen bijdrage Corneliushuis	70.000	0
Vooruit ontvangen huren	407.256	394.825
Nog te betalen kosten samenstellen en controle jaarrekening	45.531	45.531
Nog te betalen kosten herstructurering MSP	177.679	248.540
Reservering stookkosten 2e halfjaar	162.901	138.162
Nog te betalen kosten energie en water	173.670	0
Rente en aflossing leningen	65.351	65.351
Nog te betalen kosten onderhoud	234.865	0
Rente bouwdepot Wonen Boven Winkels	174.034	174.034
Nog te betalen kosten nieuwbouw	90.599	89.401
Overige posten	53.361	70.736
	<u>7.289.209</u>	<u>6.933.585</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

1. Voorwaardelijke verplichting

Het obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw uit hoofde van door het Fonds geborgde leningen, welke opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het Fonds betaalde disagio niet voldoende is om de aanspraken op het fonds te dekken.

Ultimo van het jaar bedraagt het obligo € 11.341.600

Verplichtingen uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de betaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk, respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

2. BTW-verplichtingen AFNORTH-Woningen

De woningen van complex 4.200 (73 vrije sector woningen in Brunssum) welke gemiddeld gereedgekomen zijn op 11 november 1988, worden collectief verhuurd aan AFNORTH. Aangezien deze woningen verhuurd worden aan de Britse regering, zijn de totale stichtingskosten á circa € 3.910.000,- betaald zonder omzetbelasting. De omzetbelasting dient alsnog betaald te worden bij beëindiging van de verhuur aan AFNORTH c.q. bij verkoop van de woningen aan derden.

Per 1 januari 2004 is het collectieve contract met de AFNORTH beëindigd. AFNORTH huurt per balansdatum nog 15 woningen.

Het resterende aan de fiscus terug te betalen bedrag aan omzetbelasting, is afhankelijk van de verhuurtermijn met AFNORTH in verhouding tot de levensduur van de woningen, die op 40 jaar is gesteld. Deze verplichting bedraagt op balansdatum circa € 70.000,- en wordt jaarlijks afgebouwd met € 4.500,-.

3. Aangegane verplichtingen

Bij een aantal projecten is sprake van tot en met balansdatum aangegane verplichtingen, welke overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving eerst op het moment waarop de prestaties uit hoofde van deze verplichtingen zijn verricht, worden opgenomen in de balanscijfers. Van onderstaande projecten bedraagt de restant verplichting op balansdatum:

Nieuwbouw Klompstraat (Heerlen Centrum)	45.000
Nieuwbouw Gasthuisstraat (Heerlen Centrum)	780.000
Nieuwbouw Maankwartier TI-delen (Heerlen Centrum)	15.295.000
	<u>16.120.000</u>

4. 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 2012 en 2017. In dit project worden de volgende functies ontwikkeld: huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, grootschalige detailhandel en kleinschalige detailhandel.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 46,4 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 22,8 miljoen DAEB-bezit) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 23,6 miljoen niet-DAEB-bezit).

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit Weller. In 2013 heeft o.a. doorbelasting van grond- en plankosten plaatsgevonden naar derden en naar Sichting Weller Wonen. Tevens is een eerste opdracht aan de aannemer verstrekt voor de bouw van de parkeerplaatsen t.b.v. toekomstige huurders en medewerkers van Weller.

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 afgedekt tot een acceptabel niveau.

5. Contracten lease-auto's

Het wagenpark van Weller bestaat uit lease-auto's. De hiervoor afgesloten contracten lopen meerdere jaren. De leaseverplichting voor het jaar 2014 bedraagt € 423.000,-. Voor de jaren 2015 tot en met 2020 bedraagt de leaseverplichting € 594.000,-. De lopende leasecontracten eindigen uiterlijk in 2020.

6. Hoofdelijke aansprakelijkheid

Stichting Weller Wonen heeft zich, middels een terugkoopgarantie vastgoed, hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor een tweetal leningen (in totaliteit € 4.500.000,-), welke zijn aangetrokken door 100%-dochter Weller Vastgoed Beheer B.V. (via Weller Wonen Holding B.V.). Door aflossingen op deze leningen bedraagt het schuldrestant ultimo 2013 € 4.350.000,-.

7. Fiscale eenheid

Stichting Weller Wonen maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., Weller Energie 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.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettohuur:		
Woningen en woongebouwen	53.010.725	51.169.505
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.113.413	1.605.457
Overige zaken	267.672	255.659
	<u>54.391.809</u>	<u>53.030.621</u>
Huurderving:		
Wegens leegstand	-634.890	-578.550
	<u>53.756.919</u>	<u>52.452.071</u>

De nettohuur-opbrengst van de woningen is dit boekjaar gestegen als gevolg van:

Jaarlijkse huurverhoging woningen per 1 juli (2013= 3,83%, 2012 = 2,23%)	1.609.000
Geriefsverbeteringen en optrekken naar streefhuur	333.000
In exploitatie genomen cq. aangekochte woningen	277.000
Diverse verkoop- en sloopwoningen uit exploitatie	-378.000
	<u>1.841.000</u>

Opbrengsten servicecontracten	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Leveringen en diensten	3.914.328	4.012.515
Vergoedingsderving wegens leegstand	0	-88.587
	<u>3.914.328</u>	<u>3.923.929</u>
Met huurders te verrekenen saldi leveringen en diensten met betrekking tot het boekjaar	-459.126	-486.488
	<u>3.455.202</u>	<u>3.437.440</u>

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Verkoopresultaten	<u>157.606</u>	<u>294.943</u>

De verkoopresultaten hebben betrekking op de verkoop van 3 huurwoningen, 4 markthuurwoningen, 2 commerciële ruimten en 1 perceel grond.

Nadere specificatie 3 huurwoningen:

Opbrengst verkopen sociale huurwoningen (3)	258.300	
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	-161.526	
Verkoopkosten	<u>-5.277</u>	
Verkoopresultaat sociale huurwoningen		91.497

Nadere specificatie 4 markthuurwoningen en 2 commerciële ruimten.
(verkocht aan Weller Vastgoed Beheer B.V.):

Commerciële ruimten (2)	195.000	
Markthuurwoningen (4)	<u>643.000</u>	
Netto verkoopprijs (o.b.v. taxatiewaarde)		838.000
Actuele waarde (taxatiewaarde)	-838.000	
Verkoopkosten	<u>-8.024</u>	
Verkoopresultaat markthuurwoningen		-8.024

Nadere specificatie 1 perceel grond

Netto verkoopprijs grond Ganzepool	84.998	
Actuele waarde (bedrijfswaarde)	-10.212	
Verkoopkosten	<u>-653</u>	
		74.132

Totale verkoopresultaat	<u>157.606</u>	
-------------------------	----------------	--

Geactiveerde productie eigen bedrijf

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Doorberekende kosten renovatie- en nieuwbouwprojecten	<u>1.084.696</u>	<u>1.152.466</u>

Overige bedrijfsopbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Doorberekende administratiekosten aan derden	53.673	72.813
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	89.537	86.558
Alsnog geïnde afgeboekte vorderingen huurdebiteuren	34.555	25.422
Teruggaaf omzetbelasting voorgaande jaren	54.357	66.869
Overige	<u>142.202</u>	<u>62.438</u>
	<u>374.324</u>	<u>314.100</u>

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2013	2012
Immateriële vaste activa	259.585	268.288
Sociaal vastgoed	14.913.846	15.532.783
Vrijval afschrijvingen sociaal vastgoed i.v.m. doorexplotatie	-3.864.232	-4.359.830
Overige zaken	82.527	71.341
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	292.170	274.123
	<u>11.683.896</u>	<u>11.786.705</u>

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

	2013	2012
<i>In ontwikkeling</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.763.000	13.000
Dotatie sloopvoorziening	721.247	0
Afwaardering grond en diverse projectkosten	511.257	3.759.522
	<u>2.995.504</u>	<u>3.772.522</u>
<i>In exploitatie</i>		
Waardevermindering sociaal vastgoed	6.242.480	8.583.951
Terugname waardevermindering sociaal vastgoed	-4.971.547 *	-7.467.238 *
Waardevermindering bestaand bezit a.g.v. sloop	1.768.000	0
	<u>3.038.933</u>	<u>1.116.713</u>
	<u>6.034.437</u>	<u>4.889.235</u>

De waardeveranderingen m.b.t. sociaal vastgoed in ontwikkeling en te slopen sociaal vastgoed, worden nader toegelicht bij de posten Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

De "waardevermindering sociaal vastgoed", vloeit voort uit de RJ645 (2011).

Hierbij wordt het sociaal vastgoed gewaardeerd op bedrijfswaarde. Voor de complexen, die een negatieve waardeontwikkeling hebben en hierdoor een negatieve herwaarderingsreserve zouden krijgen, dient er in de herwaarderingsreserve (welke zit opgesloten in het eigen vermogen) een dotatie plaats te vinden t.l.v. het resultaat (via de w&v-rekening). Door deze dotatie heeft de herwaarderingsreserve voor deze complexen een nulstand.

De "terugname waardevermindering sociaal vastgoed", vloeit eveneens voort uit de RJ645 (2011).

Voor de hierboven vermelde situatie bij complexen die in eerdere jaren een dotatie hebben gehad i.v.m. een negatieve stand van de herwaarderingsreserve en daardoor een cumulatieve negatieve stand hebben opgebouwd ten aanzien van de waardering (oude Onrendabele Top), geldt dat indien deze complexen een waardestijging in het verslagjaar hebben gehad, dat deze waardestijging voor het opgebouwde negatieve deel moet worden verwerkt via de resultatenrekening. Het resterende deel moet worden verwerkt via een rechtstreekse mutatie op het Eigen Vermogen.

* Positief effect

Lonen en salarissen	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Salarissen	4.728.770	4.613.840
Uitzendkrachten	317.768	337.421
Vakantiegeld	377.037	369.370
Gratificatie (13e maand)	409.461	398.533
	<u>5.833.035</u>	<u>5.719.163</u>

Sociale lasten	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sociale lasten	<u>816.958</u>	<u>825.202</u>

Pensioenlasten	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pensioenlasten	<u>1.144.342</u>	<u>1.118.209</u>

Beloning van het Bestuur

De beloning van het Bestuur, dat gevormd wordt door twee personen, heeft in 2013 € 429.000,- bedragen.

Het totaalbedrag aan beloningen is opgenomen onder de Personeelslasten en als volgt te specificeren:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Brutoloon	241.066	247.008
Vakantiegeld	19.245	18.907
Gratificatie (13 ^e maand)	20.047	19.758
Sociale lasten	19.130	18.446
Pensioenlasten	84.262	83.005
Overige personeelslasten (met name leaseauto's)	<u>45.546</u>	<u>42.916</u>
	<u>429.296</u>	<u>430.040</u>

Prépensioentoezegging directeurbestuurder voortvloeiend uit de rechtspositieregeling

Conform de in de sector gehanteerde rechtspositieregelingen is aan bestuurders van woningcorporaties een prépensioenvoorziening toegekend om op 60 jarige leeftijd te kunnen uittreden tegen een bepaald percentage van het eind- of middelloon. De financiering hiervan was afgedekt via aanvullende pensioenmodules bij het pensioenfonds SPW. Door de gewijzigde regelgeving heeft SPW de opbouw van vroegpensioen per 1 januari 2006 beëindigd. Om de opbouw van de toegezegde aanspraak te compenseren keert Weller jaarlijks een bedrag van circa € 17.000,- uit aan één directeur-bestuurder.

Gezien het feit dat deze jaarlijkse uitkeringen nauwelijks fluctueren is niet gekozen voor het vormen van een pensioenvoorziening. Deze aanvullende uitkering wordt jaarlijks verantwoord onder de pensioenlasten.

Bezoldiging van commissarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2013 is begrepen in de Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan. Voor een specificatie van de bezoldiging van de commissarissen wordt verwezen naar de paragraaf Verantwoording beloning in het Verslag van de Raad van Commissarissen.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: de WNT) in werking getreden. In deze wet is ondermeer sprake van een normeringsregime met een wettelijk bezoldingsmaximum. Dit regime is ook op woningcorporaties van toepassing. Ook is er sprake van een transparantieregime. Op grond van dit regime moet de beloning van de topfunctionarissen openbaar worden gemaakt.

In het kader van de verplichtingen die samenhangen met de WNT is de situatie bij Weller als volgt:

Naam	Functie	Duur dienstverband	Omvang dienstverband	Beloning	Door werkgever betaalde SV-premie	Belastbare kosten vergoedingen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Beëindigings-uitkeringen	Jaar beëindiging	Motivering
Gorgels J.M.W.	directeur-bestuurder	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	168.774	0	0	37.002	0		overgangsregeling
Kersjes R.J.T.	directeur-bestuurder	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	128.584	0	0	30.492	0		overgangsregeling
Debie H.J.F.E.	lid RvC	16-12-13 t/m 31-12-13	volledig	388	0	0	0	0		overgangsregeling
Golubowitsch G.	(gewezen) lid RvC	01-04-13 t/m 30-06-13	volledig	1.312	0	0	0	0		overgangsregeling
Houben H.M.J.	lid RvC	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	14.954	0	0	0	0		overgangsregeling
Kleijnen E.J.W.	lid RvC	01-04-13 t/m 31-12-13	volledig	6.984	0	0	0	0		overgangsregeling
Kuperus J.B.	lid RvC	16-12-13 t/m 31-12-13	volledig	388	0	0	0	0		overgangsregeling
Reijnders M.H.	(gewezen) lid RvC	uit dienst in 2012	nvt	0	0	0	0	35.539	2012	overgangsregeling
Schuitmaker A.M.C.	lid RvC	01-07-13 t/m 31-12-13	volledig	4.656	0	0	0	0		overgangsregeling
Soerland G. van	(gewezen) lid RvC	01-01-13 t/m 30-06-13	volledig	6.856	0	0	0	16.154	2013	overgangsregeling
Steijns-van der Zwaan A.E.M.F.	lid RvC	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	14.954	0	0	0	0		overgangsregeling
Tilmans J.M.E.	voorzitter RvC	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	22.660	0	0	0	0		overgangsregeling
Wevers R.J.	lid RvC	01-01-13 t/m 31-12-13	volledig	14.801	0	0	0	0		overgangsregeling

Werknemers

Gedurende het boekjaar 2013 had de corporatie gemiddeld 111 werknemers in dienst (2012: 110). Dit aantal is daarbij herleid tot full-time basis, met de volgende indeling:

	2013	2012
Directie/Bestuur	2,0	2,0
Bestuursondersteuning & Advies	14,5	14,8
Accountmanagers	6,0	5,7
Consultants	12,0	12,0
Relatiebeheerders	50,7	50,5
Medewerkers Financiën & Registratie	14,3	14,4
Facilitaire Zaken	1,4	1,4
Totaal aantal formatieplaatsen	100,9	100,8

Onderhoudslasten

	2013	2012
Dotatie glasfonds	125.466	126.761
Kosten planmatig onderhoud	5.517.131	5.754.594
Kosten niet-planmatig onderhoud	5.219.015	6.652.936
Nagekomen lasten onderhoud	697.725	179.943
Kosten strategisch onderhoud (woonomgeving)	320.044	159.852
Onderhoudslasten ten behoeve van leefbaarheid	-811.343	-605.003
	11.068.037	12.269.082

Leefbaarheid

	2013	2012
Cyclisch	534.317	506.133
Niet cyclisch	366.747	173.120
	901.065	679.253

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. De gehele post is gerelateerd aan het sociale vastgoed.

Lasten servicecontracten

	2013	2012
Gas, water en elektra	2.596.031	2.568.619
Onderhouds- en schoonmaakkosten	640.078	690.001
Huismeesters	75.956	60.003
Boilers	13.819	17.897
Administratiekosten	83.726	74.598
Overige kosten	30.715	32.971
	3.440.325	3.444.090

Overige bedrijfslasten

	2013	2012
Overige personeelskosten	660.458	513.552
Directe bedrijfskosten	4.000.669	3.677.400
Heffing Centraal Fonds Volkshuisvesting	2.273.196	0
Kosten verhuur	699.888	299.571
Huisvestingskosten	894.599	901.051
Kwijtschelding rekening courant Weller Energie B.V.	2.733.906	0
Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan	226.002	212.856
Algemene kosten	1.770.949	1.895.716
	13.259.668	7.500.146

<u>Overige personeelskosten</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reiskosten	41.232	43.396
Opleidingskosten	27.955	70.864
Dotatie voorzieningen personeelsuitkeringen	59.679	8.509
Vrijval voorzieningen personeelsuitkeringen	-7.609	-209.690
Cafetaria-model	24.085	38.188
Kosten leaseauto's	374.457	361.730
Wervingskosten personeel	38.507	55.346
Ongevallenverzekering	845	803
Ziektekostenverzekering en bedrijfsgezondheidsdienst	24.321	21.759
Overige	76.986	122.647
	<u>660.458</u>	<u>513.552</u>

De crisisheffing 2013 bedraagt voor Weller € 1.481,- te voldoen bij de loonaangifte over de maand maart 2014.

<u>Directe bedrijfskosten</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Belastingen	2.955.704	2.950.292
Verzekeringen	274.711	290.659
Afboeking service- en stookkosten	335.116	37.763
Jubileum 'trouwe huurders'	14.804	15.886
Nazorg nieuwbouw Heerlerheide	0	54.192
Sociaal beheer MSP	0	180.000
Gemeenschapshuis Caumerbron	309.008	0
Overige lasten	111.326	148.609
	<u>4.000.669</u>	<u>3.677.400</u>

<u>Sectorspecifieke heffingen</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Verhuurderheffing	125.683	0
Bijdrage saneringssteun	2.147.513	0
	<u>2.273.196</u>	<u>0</u>

<u>Kosten verhuur</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren	642.993	251.813
Incassokosten	56.895	47.758
	<u>699.888</u>	<u>299.571</u>

<u>Huisvestingskosten</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Huur kantoor Parcstaete en wellerij Brunssum	610.877	597.171
Gas, water, elektra en schoonmaakkosten	248.499	248.171
Onderhoud kantoor	22.962	43.430
Belastingen	8.112	7.708
Verzekeringen	2.898	2.441
Overige huisvestingskosten	1.250	2.130
	<u>894.599</u>	<u>901.051</u>

<u>Kwijtschelding rekening courant Weller Energie B.V.</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kwijtschelding rekening courant Weller Energie B.V.	<u>2.733.906</u>	<u>0</u>

In het kader van de voorgenomen vervreemding van de aandelen Weller Energie B.V. aan Gemeente Heerlen/ Mijnwater B.V., is afgesproken dat Weller Energie B.V. vrij van schulden aan of vorderingen op Stichting Weller Wonen of één of meerdere groepsmaatschappijen zal worden overgedragen. Vooruitlopend op deze vervreemding is de rekening-courant schuld van Weller Energie B.V. aan Stichting Weller Wonen door de schuldeiser kwijtescholden.

<u>Kosten Intern Toezichthoudend Orgaan</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Presentie- en vacatiegelden	115.372	106.301
Overige kosten intern toezichthoudend orgaan	110.630	106.555
	<u>226.002</u>	<u>212.856</u>

<u>Algemene kosten</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kosten bewonerszaken	118.875	106.180
Gereedschap en kleding	7.205	5.889
Drukwerk en kantoorbenodigdheden	158.029	151.806
Porti en telefoon	192.458	227.025
Exploitatiekosten bedrijfswagens	125.489	127.033
Contributies en abonnementen	121.903	153.452
Kosten automatisering	424.535	421.705
Verzekeringen	17.885	19.976
Kosten controle jaarrekening	70.906	70.524
Kosten controle jaarrekening m.b.t. voorgaand boekjaar	0	26.775
Advieskosten	228.848	310.512
Public relations	221.573	219.173
Multichanneling	2.478	29.237
Makelaar/Notaris	24.270	4.278
Overige algemene kosten	56.495	22.149
	<u>1.770.949</u>	<u>1.895.716</u>

<u>Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Onderzoek jaarrekening	70.906	70.524
2. Andere controle-opdrachten	0	0
3. Advieskosten fiscaal terrein	0	0
4. Andere niet controle diensten	49.200	23.426
	<u>120.106</u>	<u>93.950</u>

NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>-100.751 *</u>	<u>-60.560 *</u>

De "waardeveranderingen vastgoedbeleggingen" hebben betrekking op:

4 woningen Limburgia plantsoen (cpl. 4.078)	110.000
2 Ruimten Aan de Platz (cpl. 3.734)	-9.000
	<u>101.000</u>

* Positief effect

FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN**Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rente te vorderen BWS-subsidies	19.679	14.153
Rente te vorderen Koploper-subsidies	<u>29.825</u>	<u>29.825</u>
	<u>49.504</u>	<u>43.977</u>

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rente overige vorderingen	74.117	123.036
Rente Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	1.307.180	796.287
Rente Weller Wonen Holding B.V.	69.538	67.671
Rente Weller Vastgoed Beheer B.V.	1.277.820	755.029
Rente Weller Energie B.V.	121.003	0
Rente Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	89	82
Geactiveerde rente activa in ontwikkeling	<u>330.485</u>	<u>593.406</u>
	<u>3.180.230</u>	<u>2.335.511</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

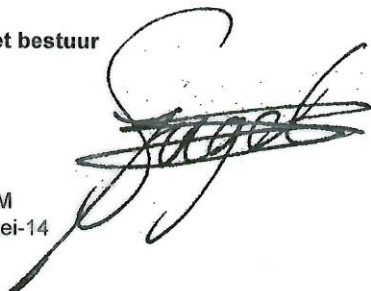
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Rente langlopende leningen	-11.669.733	-11.781.900
Borgstellingsvergoeding WSW	-39.961	-35.628
Kredietfaciliteit Bank Nederlandse Gemeenten en overige bankkosten	-81.452	-130.070
Rente Weller Energie B.V.	0	-97.779
Rente fiscus	-49.533	0
Bemiddelingskosten nieuwe leningen	<u>-340</u>	<u>-108.457</u>
	<u>-11.841.019</u>	<u>-12.153.834</u>

Vennootschapsbelasting	2013	2012
Resultaat voor belastingen Stichting Weller Wonen	-3.863.550	-293.851
Bij:		
Afschrijvingen	11.049.614	11.172.954
Overige waardeveranderingen MVA in exploitatie	2.835.933	1.116.713
Overige waardeveranderingen MVA in ontwikkeling	2.020.497	13.000
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-100.751	-60.560
Mutatie glasfonds	25.007	-3.708
Mutatie voorziening personeelsuitkeringen	4.442	-258.511
Bijdrage Saneringssteun	2.147.513	0
Kwijtschelding RC Weller Energie B.V.	2.733.906	0
Af:		
Lagere opbrengst verkopen	-154.882	-262.704
Afwaardering a.g.v. sloop	-277.719	-474.970
Afwaardering op basis van artikel 2.2.8 VSO 2	0	-6.966.064
Resultaat projectontwikkeling	-42.700	0
Hogere onderhoudskosten (levensduurverlenging)	-3.512.204	-3.415.483
Vrijval Agio (leningen en BWS-subsidies)	-484.904	-432.113
Fiscaal resultaat	12.380.202	134.703
Bij:		
Oortkosten	31.177	30.650
Resultaat deelneming Noorderkroon	0	1.548
Af:		
Dotatie herbestedingsreserve	0	-32.241
Belastbare winst	12.411.379	134.660
Compensatie verlies	-12.411.379	0
Belastbaar bedrag Stichting Weller Wonen	0	134.660
Belastbaar bedrag deelnemingen	0	-134.660
Acute Vennootschapsbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting (opgenomen bij deelnemingen) 2013	-194.776	-711.308
Latente Vennootschapsbelasting:		
Actieve latentie Stichting Weller Wonen	1.706.836	236.554
Correctie Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-176.584	0
	1.530.252	236.554
Totale belasting in resultaat Stichting Weller Wonen	1.335.476	-474.754
Resultaat deelnemingen	2013	2012
Resultaat deelneming Weller Wonen Holding B.V.	2.119.254	-2.135.323

OVERIGE TOELICHTINGEN EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM
28-mei-14



Drs. R.J.T. Kersjes
28-mei-14



Vaststelling en ondertekening door het toezichthoudend orgaan

J.M.E. Tilmans
Voorzitter

28-mei-14

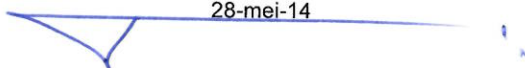


H. Houben
Vice-Voorzitter
28-mei-14



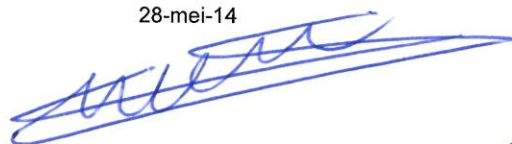
R.J. Wevers
Lid

28-mei-14



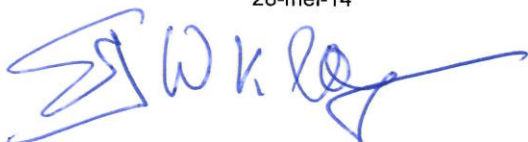
A.M.C. Schuitemaker
Lid

28-mei-14



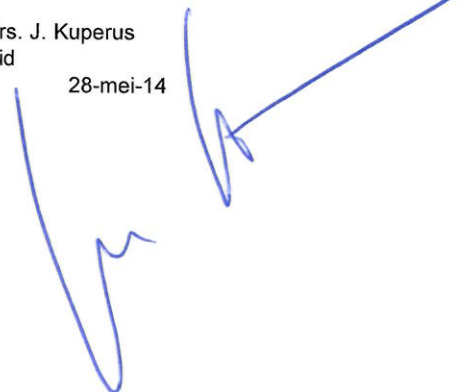
E.J.W. Kleijnen RA
Lid

28-mei-14



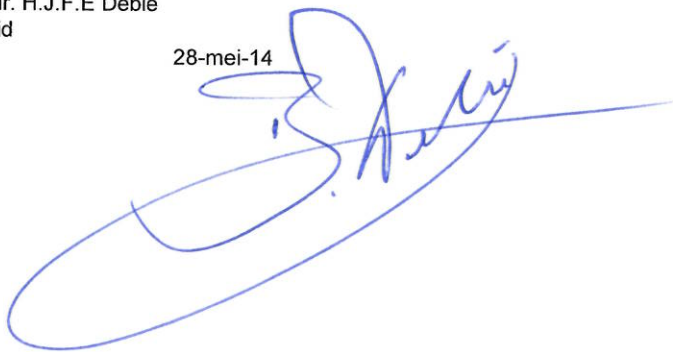
drs. J. Kuperus
Lid

28-mei-14



Mr. H.J.F.E. Debie
Lid

28-mei-14



OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire winstbestemming

In de statuten van Stichting Weller Wonen is geen regeling opgenomen omtrent de winstbestemming.

Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten laste van de overige reserves te brengen conform het voorstel resultaatbestemming.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is op de overige reserves in mindering gebracht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Financieel toekomstperspectief Weller

Bij het opmaken van de jaarrekening 2013 is rekening gehouden met alle relevante en op dat moment bekende informatie. Vooral toekomstgerichte informatie is daarbij van belang. Het bepalen van het jaarresultaat en het eigen vermogen is tot stand gekomen, rekening houdende met deze informatie. De maatregelen uit het kabinetsbeleid vormen een belangrijk onderdeel van de toekomstgerichte informatie.

Het kabinetsbeleid is van grote invloed op de financiële positie en toekomst van woningcorporaties. De maatregelen met betrekking tot de verhuurderheffing, saneringssteun en het huurbeleid hebben daarbij de grootste invloed.

Onze sociale woningen zijn gewaardeerd op bedrijfswaarde. Bij deze methode zijn factoren die in de toekomst de kasstromen beïnvloeden, meteen van invloed op de waardering van onze sociale woningen. Bij het opstellen van de bedrijfswaardeberekeningen in de jaarrekening 2013 is op de volgende manier rekening gehouden met voormelde factoren.

Huurbeleid: het, door het kabinet, verruimde huurbeleid is terughoudend doorgerekend. Voor de jaren 2014 t/m 2018 is uitgegaan van een opslag van 1,5% op de inflatie van voorgaand jaar. Voor de jaren na 2018 is uitgegaan van huurverhogingen op basis van de inflatie van voorgaand jaar, zonder opslag.

Saneringssteun: de saneringssteun is niet ingerekend in de bedrijfswaardeberekeningen. Deze steun wordt namelijk niet beschouwd als vastgoed gerelateerd.

Verhuurderheffing: deze heffing wordt ingerekend voor alle jaren gedurende de restant looptijd van de woningen.

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2014 t/m 2018 is op dezelfde manier rekening gehouden met voorgaande factoren.

Onderstaand zijn de bedragen van de verhuurderheffing en de saneringssteun opgenomen zoals ingerekend in de meerjarenbegroting:

Jaar	Verhuurderheffing	Saneringsteun	Totaal
2014	€ 3.203	€ 1.643	€ 4.846
2015	€ 3.713	€ 1.711	€ 5.424
2016	€ 4.151	€ 1.183	€ 5.334
2017	€ 4.643	€ 615	€ 5.258
2018	€ 4.631	€ 636	€ 5.267

Bedragen (x € 1.000,-)

De financiële meerjarenbegroting van Weller is het basisdocument om de financiële toekomst van Weller in een breder perspectief te zien. De meerjarenbegroting levert de volgende informatie op.

De operationele kasstromen zijn en blijven van een zodanige omvang dat Weller de bedrijfsvoering kan blijven uitvoeren zonder gedwongen aanpassingen te hoeven uitvoeren. De omvang en de ontwikkeling van de kosten vormen daarbij een vanzelf sprekend aandachtspunt.

Ook de financiële kengetallen solvabiliteit, rentedekkingsgraad (ICR), de dekking van de schuldpositie (DSCR), loan to value en de dekkingsgraad van de onderpanden hebben en houden een zodanige omvang dat we kunnen spreken van een financieel gezonden organisatie.

Eigen Middelen beleid Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) maakt het mogelijk om middelen die worden gegenereerd met DAEB activiteiten, onder voorwaarden, in te zetten voor de financiering van toegestane niet-DAEB activiteiten. De regelgeving die hiermee samenhangt wordt aangeduid als het Eigen Middelen beleid van het WSW. Weller is voornemens om, in overleg met het WSW, de ingezette middelen vanuit dit beleid expliciet en transparant vast te leggen in de jaarrekeningen van de betrokken entiteiten.

In de jaarrekening 2014 zullen wij de gegenereerde eigen middelen van 2011 (€ 21,0 miljoen) en 2012 (€ 6,3 miljoen) explicieter gaan opnemen. De middelen die beschikbaar komen in de jaren 2013 en 2014 zullen we hier, na vaststelling door het WSW, nog aan toevoegen.

De voorgestelde verwerking in 2014 zullen we doen via stortingen in de agioreserve van Weller Wonen Holding B.V. Weller Wonen Holding B.V. zal vervolgens via een rekening courant faciliteit met Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. de verkregen eigen middelen doorzetten naar de dochter-B.V. 's.

Bij de posten in de jaarrekening die het Eigen Middelen beleid raken zullen we een duidelijke toelichting opnemen. Op deze wijze denken wij het Eigen Middelen beleid van het WSW op een transparante manier te kunnen verwerken in de jaarrekeningen van alle betrokken entiteiten.

Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan

De activiteiten van het gemeenschapshuis Caumerbron, gelegen aan de Corisbergweg 197 te Heerlerbaan, zijn ondergebracht in Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan. Deze stichting is een 100%-dochter van Stichting Weller Wonen.

Per 1 januari 2014 fuseren Stichting Gemeenschapshuis Heerlerbaan en Stichting Weller Wonen. De exploitatie van het gemeenschapshuis Caumerbron zal dan geheel vanuit Stichting Weller Wonen worden gevoerd als maatschappelijk vastgoed.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van Stichting Weller Wonen te Brunssum

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de jaarrekening 2013 van Stichting Weller Wonen te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2013, de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013, het geconsolideerde en enkelvoudige kasstroomoverzicht en de toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het Bestuur

Het Bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh), richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector WNT, alsmede voor het opstellen van het volkshuisvestingsverslag in overeenstemming met het in Nederland geldende artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het Bestuur is tevens verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Het Bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die WNT-eisen van financiële rechtmatigheid mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van bijlage III bij het Bbsh en de Beleidsregels toepassing WNT, inclusief het Controleprotocol WNT. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan alsmede voor de naleving van de WNT-eisen financiële rechtmatigheid, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en de gebruikte WNT-eisen van financiële rechtmatigheid en van de redelijkheid van de door het Bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Weller Wonen per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing WNT.

Voorts zijn wij van oordeel dat de jaarrekening 2013 in alle van materieel belang zijnde aspecten voldoet aan de WNT-eisen van financiële rechtmatigheid, zoals opgenomen in het Controleprotocol WNT van de Beleidsregels toepassing WNT.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde volkshuisvestingsverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Maastricht Airport, 18 juni 2014

Deloitte Accountants B.V.

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

**JAARSTUKKEN
2013**

WELLER WONEN HOLDING B.V.

Statutaire vestigingsplaats:

Brunssum

Adres:

Honigmannstraat 102
6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen

- 1.1. De vennootschap
- 1.2. Doelstellingen
- 1.3. Structuur
- 1.4. Bestuur
- 1.5. Consolidatie

2. Jaarrekening

- 2.1. Balans per 31-12-2013
- 2.2. Winst-en-verliesrekening over 2013
- 2.3. Kasstroomoverzicht 2013
- 2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen
- 2.5. Toelichting op de balans
- 2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening
- 2.7. Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening

3. Overige gegevens

- 3.1. Gebeurtenissen na balansdatum
- 3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming
- 3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar
- 3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar
- 3.5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

1. Algemeen

1.1. De vennootschap

Weller Wonen Holding B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum. De vennootschap is opgericht op 28 september 2006 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuid-Limburg onder nummer 14091276.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Wonen Holding B.V. de volgende doelstellingen:

lid 1

De vennootschap heeft ten doel:

Het deelnemen in- en het oprichten van vennootschappen en ondernemingen, het voeren van de directie over- en het houden van toezicht op vennootschappen, daaronder begrepen de oprichting, de verwerving en financiering daarvan, de deelname in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere ondernemingen met gelijk of aanverwant doel, alsmede het (doen) financieren, ook door middel van zekerheden van andere ondernemingen, met name die waarmee de vennootschap in een groep is verbonden;

- het administreren van pensioen-, stamrechten en dergelijke;
- het uitoefenen van managementactiviteiten;
- het beheren en beleggen van gelden alsmede de belegging in- en exploitatie van registergoederen, alles in de meest uitgebreide zin des woords.

lid 2

Binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt zowel voor eigen rekening, als voor rekening van derden.

1.3. Structuur

Aandeelhouders in de vennootschap is:

- Stichting Weller Wonen: 180 aandelen

1.4. Bestuur

De directie wordt gevoerd door Stichting Weller Wonen.

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

1.5. Consolidatie

De vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:408 lid 1 BW en heeft geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31-12-2013

	31-12-2013	31-12-2012
<u>ACTIVA</u>		
Vaste activa		
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	€ 5.074.454	€ 5.470.465
Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ 302.675	€ 1.316.734
	€ 5.377.129	€ 6.787.199
Vlottende activa		
Liquide middelen	€ 18.133	€ 18.149
	€ 18.133	€ 18.149
Totaal activa	€ 5.395.262	€ 6.805.348

	31-12-2013	31-12-2012
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	€ 18.000	€ 18.000
Agioreserve	€ 6.154.102	€ 6.154.102
Algemene reserve	-€ 3.292.689	-€ 1.157.366
Onverdeeld resultaat	€ 2.119.255	-€ 2.135.323
	€ 4.998.668	€ 2.879.413
Voorzieningen	€ 4.655	€ 2.524.287
	€ 4.655	€ 2.524.287
Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 390.189	€ 1.399.597
	€ 390.189	€ 1.399.597
Kortlopende schulden		
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 1.750	€ 2.051
	€ 1.750	€ 2.051
Totaal passiva	€ 5.395.262	€ 6.805.348

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2013
--

	2013		2012	
Bedrijfskosten				
Overige bedrijfskosten	€	2.211	€	2.166
		<u> </u>		<u> </u>
<i>Som der bedrijfskosten</i>		€ 2.211		€ 2.166
		<u> </u>		<u> </u>
Bedrijfsresultaat		€ 2.211-		€ 2.166-
Financiële baten en -lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	65.942	€	62.712
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€	69.553-	€	67.671-
		<u> </u>		<u> </u>
		€ 3.611-		€ 4.959-
		<u> </u>		<u> </u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		€ 5.822-		€ 7.125-
		<u> </u>		<u> </u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	€	1.456	€	1.817
Resultaat deelnemingen	€	2.123.621	€	2.130.015-
		<u> </u>		<u> </u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		€ 2.119.255		€ 2.135.323-
		<u> </u>		<u> </u>

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2013

	2013		2012	
Kasstroomen uit operationele activiteiten				
Resultaat na belastingen	€	2.119.255	€	2.135.323-
Aanpassingen voor:				
* Resultaat deelneming	€	2.123.621-	€	2.130.015
* Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	€	-	€	494
Mutatie kortlopende schulden	€	301-	€	300
		<u>€ 301-</u>		<u>€ 794</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeren in financiële vaste activa	€	-	€	18.000-
		<u>€ -</u>		<u>€ 18.000-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Mutaties rekening-courant	€	4.651	€	22.524
		<u>€ 4.651</u>		<u>€ 22.524</u>
Netto kasstroom	€	<u><u>16-</u></u>	€	<u><u>10</u></u>
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€	18.149	€	18.139
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€	<u>18.133</u>	€	<u>18.149</u>
Mutatie liquide middelen	€	<u><u>16-</u></u>	€	<u><u>10</u></u>

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.

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 4 april 2014.

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., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Overeenkomstig deze methode, worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de vennootschap in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de 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.

Liquide middelen

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

Langlopende schulden

De langlopende leningen (verwachte looptijd van ten minste één jaar) worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (verwachte looptijd van maximaal één jaar) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de 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.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid

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

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van geldende fiscale belastingtarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

Deelneming Weller Energie B.V.

100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum

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.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000,-. De verkrijgingsprijs bedraagt € 18.000,-.

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Saldo per 1 januari	€ -	€ -
Waardering deelneming	€ 2.524.287-	€ 2.347.589-
Resultaat deelneming	€ 2.519.632	€ 176.698-
	€ 4.655-	€ 2.524.287-
Afwaardering deelneming	€ 4.655	€ 2.524.287
Saldo per 31 december	€ -	€ -

Voor het aandeel van Weller Wonen Holding B.V. in het negatieve eigen vermogen van Weller Energie B.V. is een voorziening getroffen. Deze voorziening bedraagt ultimo boekjaar 2013: € 4.655.

Deelneming Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum

De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 100.000,- verdeeld in 200.000 aandelen van nominaal € 0,50. Hiervan zijn ultimo boekjaar 122.500 aandelen geplaatst en volgestort.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 61.250,-. De verkrijgingsprijs bedraagt € 61.250,-.

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Saldo per 1 januari	€ 634.349	€ 1.883.848
Resultaat deelneming	€ 88.047-	€ 1.249.499-
Saldo per 31 december	€ 546.302	€ 634.349

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

Deelneming Weller Vastgoed Beheer B.V. 100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum

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.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000,-. De verkrijgingsprijs bedraagt € 4.463.000,-; het agio bedraagt € 4.445.000,-.

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Saldo per 1 januari	€ 4.820.671	€ 5.521.934
Resultaat deelneming	€ 306.178-	€ 701.263-
Saldo per 31 december	€ 4.514.493	€ 4.820.671

Deelneming Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. 100 % Weller Wonen Holding B.V., Brunssum

De besloten vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van € 90.000,- verdeeld in 9.000 aandelen van nominaal € 100,-. Hiervan zijn ultimo boekjaar 180 aandelen geplaatst en volgestort.

Het aandeel in het geplaatste kapitaal bedraagt € 18.000,-. De verkrijgingsprijs bedraagt € 18.000,-.

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Saldo per 1 januari	€ 15.445	€ -
Verkrijging deelneming	€ -	€ 18.000
Resultaat deelneming	€ 1.786-	€ 2.555-
Saldo per 31 december	€ 13.659	€ 15.445

De aandelen van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. zijn op 26 maart 2012 verkregen door Weller Wonen Holding B.V.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Rekening-courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 302.675	€ 1.316.734
	€ 302.675	€ 1.316.734

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

Totaal financiële vaste activa	€ 5.377.129	€ 6.787.199
	=====	=====

LIQUIDE MIDDELEN

BNG rekening-courant	€ 18.133	€ 18.149
	=====	=====

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	31-12-2013	31-12-2012
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort kapitaal	€ 18.000	€ 18.000
	=====	=====
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,-. Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100,-. Alle aandelen zijn in bezit van Stichting Weller Wonen.		
Agioreserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 6.154.102	€ 6.154.102
	=====	=====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 6.154.102	€ 6.154.102
	=====	=====
Algemene reserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 1.157.366-	€ 1.281.881-
Bij: Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€ 2.135.323-	€ 124.515
	=====	=====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 3.292.689-	€ 1.157.366-
	=====	=====
Onverdeeld resultaat		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 2.135.323-	€ 124.515
Af: overboeking naar algemene reserve	€ 2.135.323	€ 124.515-
Bij: resultaat na belastingen	€ 2.119.255	€ 2.135.323-
	=====	=====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 2.119.255	€ 2.135.323-
	=====	=====

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	31-12-2013	31-12-2012
<u>VOORZIENINGEN</u>		
Voorziening deelneming		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 2.524.287	€ 2.347.589
Bij: Afwaardering deelneming Weller Energie B.V.	€ 2.519.632-	€ 176.698
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 4.655	€ 2.524.287
	<u> </u>	<u> </u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan groepsmaatschappijen		
Rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ 390.189	€ 1.399.597
	<u> </u>	<u> </u>

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

KORTLOPENDE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

Overlopende passiva		
Nog te betalen BTW	€ -	€ 301
Nog te betalen kosten	€ 1.750	€ 1.750
	<u> </u>	<u> </u>
	€ 1.750	€ 2.051
	<u> </u>	<u> </u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Fiscale eenheid

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

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2013	2012
<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>		
Overige bedrijfskosten		
Accountantskosten	€ 1.750	€ 1.750
Accountantskosten m.b.t. voorgaand jaar	€ 368	€ 333
Overige algemene kosten	€ 93	€ 83
	€ 2.211	€ 2.166
	=====	=====
De vennootschap heeft in 2013 geen werknemers in dienst.		
<u>FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN</u>		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente liquide middelen	€ -	€ 10
Rente rekening-courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 65.942	€ 62.702
	€ 65.942	€ 62.712
	=====	=====
Overige rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ 69.538	€ 67.671
Overige rentekosten	€ 15	
	€ 69.553	€ 67.671
	=====	=====
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 1.456	€ 1.817
	=====	=====
Resultaat deelnemingen		
Resultaat Weller Energie B.V.	€ 2.519.632	€ 176.698-
Resultaat Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ 88.047-	€ 1.249.499-
Resultaat Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 306.178-	€ 701.263-
Resultaat Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V.	€ 1.786-	€ 2.555-
	€ 2.123.621	€ 2.130.015-
	=====	=====

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur

De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 21 mei 2014

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.E. Tilmanis (voorzitter)

H. Houben (vice-voorzitter)

Heerlen, 28 mei 2014

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Eigen Middelen beleid Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) maakt het mogelijk om middelen die worden gegenereerd met DAEB activiteiten, onder voorwaarden, in te zetten voor de financiering van toegestane niet-DAEB activiteiten. De regelgeving die hiermee samenhangt wordt aangeduid als het Eigen Middelen beleid van het WSW. Weller is voornemens om, in overleg met het WSW, de ingezette middelen vanuit dit beleid expliciet en transparant vast te leggen in de jaarrekeningen van de betrokken entiteiten.

In de jaarrekening 2014 zullen wij de gegenereerde eigen middelen van 2011 (€ 21,0 miljoen) en 2012 (€ 6,3 miljoen) explicieter gaan opnemen. De middelen die beschikbaar komen in de jaren 2013 en 2014 zullen we hier, na vaststelling door het WSW, nog aan toevoegen.

De voorgestelde verwerking in 2014 zullen we doen via stortingen in de agioreserve van de Weller Wonen Holding B.V.. De Weller Wonen Holding B.V. zal vervolgens via een rekening courant faciliteit met de Weller Vastgoed Beheer B.V. en de Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. de verkregen eigen middelen doorzetten naar de dochter B.V. 's.

Bij de posten in de jaarrekening die het Eigen Middelen beleid raken zullen we een duidelijke toelichting opnemen. Op deze wijze denken wij het eigen middelen beleid van het WSW op een transparante manier te kunnen verwerken in de jaarrekening van alle betrokken entiteiten.

Verder hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. 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

Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.

Artikel 20, lid 6 van de statuten

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

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van € -2.135.323 ten laste van de algemene reserve te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat over 2013 na belastingen ten bedrage van € 2.119.255 ten gunste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Weller Wonen Holding B.V. te Brunssum.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in de jaarstukken 2013 opgenomen jaarrekening 2013 van Weller Wonen Holding B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013, de winst-en-verliesrekening over 2013, het kasstroomoverzicht over 2013 en de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Wonen Holding B.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2013 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 18 juni 2014

Deloitte Accountants B.V.

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

**JAARSTUKKEN
2013**

WELLER VASTGOED BEHEER B.V.

Statutaire vestigingsplaats:

Brunssum

Adres:

Honigmannstraat 102
6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen

- 1.1. De vennootschap
- 1.2. Doelstellingen
- 1.3. Structuur
- 1.4. Bestuur

2. Jaarrekening

- 2.1. Balans per 31 december 2013
- 2.2. Winst-en-verliesrekening over 2013
- 2.3. Kasstroomoverzicht 2013
- 2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen
- 2.5. Toelichting op de balans
- 2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening
- 2.7. Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening

3. Overige gegevens

- 3.1. Gebeurtenissen na balansdatum
- 3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming
- 3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar
- 3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar
- 3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

1. Algemeen

1.1. De vennootschap

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

1.2. Doelstellingen

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

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

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

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:

- Weller Wonen Holding B.V.: 180 aandelen

1.4. Bestuur

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

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31-12-2013 (voor winstbestemming)

	31-12-2013	31-12-2012
ACTIVA		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	€ 39.099.407	€ 38.492.697
Financiële vaste activa	€ -	€ 78.724
	€ 39.099.407	€ 38.571.421
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa	€ 173.061	€ 154.231
Liquide middelen	€ 510.722	€ 123.544
	€ 683.783	€ 277.775
Totaal activa	€ 39.783.190	€ 38.849.196

	31-12-2013	31-12-2012
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	€ 18.000	€ 18.000
Agioreserve	€ 4.445.000	€ 4.445.000
Algemene reserve	€ 357.671	€ 1.058.934
Onverdeeld resultaat	€ 306.177-	€ 701.263-
	€ 4.514.494	€ 4.820.671
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	€ 7.619.375	€ 7.771.875
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 27.266.934	€ 25.982.725
	€ 34.886.309	€ 33.754.600
Kortlopende schulden		
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 382.387	€ 273.925
	€ 382.387	€ 273.925
Totaal passiva	€ 39.783.190	€ 38.849.196

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2013

	2013		2012	
Bedrijfsopbrengsten				
Huren	€	2.573.067	€	1.948.341
Overige opbrengsten	€	9.034	€	4.046
		<u> </u>		<u> </u>
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		€ 2.582.101		€ 1.952.387
Bedrijfskosten				
Doorberekende personeelslasten	€	85.400	€	68.803
Afschrijvingen op materiële vaste activa	€	5.927	€	4.695
Directe bedrijfslasten	€	520.104	€	292.701
Overige bedrijfskosten	€	214.534	€	199.112
		<u> </u>		<u> </u>
<i>Som der bedrijfskosten</i>		€ 825.965		€ 565.310
Bedrijfsresultaat		€ 1.756.136		€ 1.387.077
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ 463.389-		€ 1.138.550-
Financiële baten en -lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	25.354	€	2.942
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€	1.702.987-	€	1.186.487-
		<u> </u>		<u> </u>
		€ 1.677.633-		€ 1.183.545-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		€ 384.886-		€ 935.018-
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		€ 78.709		€ 233.755
		<u> </u>		<u> </u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		€ 306.177-		€ 701.263-
		<u> </u>		<u> </u>

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2013

	2013		2012	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Resultaat na belastingen	€	306.177-	€	701.263-
Aanpassing voor:				
* Afschrijvingen materiële vaste activa	€	5.927	€	4.695
* Waardeverandering vastgoedportefeuille	€	463.389	€	1.138.550
* Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	€	18.830-	€	23.534
Mutatie kortlopende schulden	€	108.462	€	23.858-
		<u>€ 89.632</u>		<u>€ 324-</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringen in materiële vaste activa	€	1.076.026-	€	10.025.885-
		<u>€ 1.076.026-</u>		<u>€ 10.025.885-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Mutatie langlopende schulden	€	152.500-	€	152.500-
Mutatie rekening-courant schulden	€	1.284.209	€	9.788.218
Mutatie rekening-courant vorderingen	€	78.724	€	19.885-
		<u>€ 1.210.433</u>		<u>€ 9.615.833</u>
Netto kasstroom	€	<u><u>387.178</u></u>	€	<u><u>31.606</u></u>
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€	123.544	€	91.938
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€	510.722	€	123.544
Mutatie liquide middelen	€	<u><u>387.178</u></u>	€	<u><u>31.606</u></u>

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 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 4 april 2014.

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., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Onder de materiële vaste activa zijn vastgoedbeleggingen opgenomen. De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. De vastgoedbeleggingen zijn ultimo 2013 getaxeerd. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering tegen reële waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven.

Onder de materiële vaste activa is voorts inventaris opgenomen. De inventaris wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met een lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur (5 of 10 jaar).

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 mogelijke verliezen als gevolg 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 langlopende leningen (verwachte looptijd van ten minste één jaar) worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is eveneens opgenomen onder de langlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (verwachte looptijd van maximaal één jaar) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de 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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

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

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid

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., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van geldende fiscale belastingtarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2013	2012
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
	<u>Vastgoedbeleggingen</u>	
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	€ 39.117.894	€ 29.104.343
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	€ 662.894-	€ 475.656
	€ 38.455.000	€ 29.579.999
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	€ 2.585.879	€ 10.013.551
Desinvesteringen	€ 1.530.000-	€ -
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 463.389-	€ 1.138.550-
	€ 592.490	€ 8.875.001
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	€ 40.173.773	€ 39.117.894
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille cumulatief	€ 1.126.283-	€ 662.894-
	€ 39.047.490	€ 38.455.000

Nader toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Aankopen

In 2013 heeft Weller Vastgoed Beheer B.V. 4 markthuurnwoningen en 2 commerciële ruimten gekocht van Stichting Weller Wonen tegen de actuele waarde op het moment van aankoop van € 838.000. Daarnaast heeft Weller Vastgoed Beheer B.V. 5 markthuurnwoningen overgenomen van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. tegen de voortbrengingskosten op het moment van overname van € 1.301.800.

Verkopen

In 2013 heeft Weller Vastgoed Beheer B.V. 13 sociale huurwoningen verkocht aan Stichting Weller Wonen tegen de actuele waarde op het moment van verkoop van € 1.530.000.

Bij verkoop tussen Weller-onderdelen (entiteiten) onderling worden geen intercompany resultaten behaald.

De waarde onder Vastgoedbeleggingen per ultimo 2013 is de taxatiewaarde per 31 december 2013. De vastgoedbeleggingen zijn gewaardeerd door een beëdigd onafhankelijk taxateur. De waarde van de vastgoedbelegging is tot stand gekomen op basis van bevindingen ter plaatse en rekening houdende met: stand en ligging, de bouwjaar, de bouwwijze, het materiaalgebruik, de huidige staat van onderhoud, de gebruiksmogelijkheid en de huurprijs.

	<u>Inventaris</u>	
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschafwaarde	€ 48.741	€ 36.407
Cumulatieve afschrijvingen	€ 11.044-	€ 6.349-
	€ 37.697	€ 30.058
Mutaties gedurende het boekjaar		
Investerings	€ 20.147	€ 12.334
Afschrijvingen	€ 5.927-	€ 4.695-
	€ 14.220	€ 7.639
Boekwaarde per 31 december		
Aanschafwaarde	€ 68.888	€ 48.741
Cumulatieve afschrijvingen	€ 16.971-	€ 11.044-
	€ 51.917	€ 37.697

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Rekening-courant Weller Energie B.V.	€ -	€ 61.781
Rekening-courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ -	€ 16.943
	€ -	€ 78.724

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2013	2012
<u>VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA</u>		
Te vorderen BTW	€ 31.479	€ 13.068
Huurdebiteuren	€ 176.108	€ 248.388
Af: voorziening dubieuze debiteuren	€ -75.000	€ -135.000
Overige vorderingen	€ 29.594	€ 27.776
Overlopende vorderingen	€ 10.880	€ -
	€ <u>173.061</u>	€ <u>154.231</u>

Ten behoeve van de huurdebiteuren is een voorziening gevormd voor mogelijke oninbaarheid. De voorziening heeft het volgende verloop:

<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 135.000	€ 20.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	€ 70.067	€ 116.435
Onttrekking aan de voorziening	€ 130.067-	€ 1.434-
<i>Saldo 31 december</i>	€ 75.000	€ 135.000

LIQUIDE MIDDELEN

Rekening-courant	€ 510.722	€ 123.544
	€ <u>510.722</u>	€ <u>123.544</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2013	2012
EIGEN VERMOGEN		
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort kapitaal	€ 18.000	€ 18.000
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100. Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100. Alle aandelen zijn in bezit van Weller Wonen Holding B.V.		
Agio		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo per 1 januari	€ 4.445.000	€ 4.445.000
Saldo per 31 december	€ 4.445.000	€ 4.445.000
Algemene reserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo per 1 januari	€ 1.058.934	€ 271.598
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€ 701.263-	€ 787.336
Saldo per 31 december	€ 357.671	€ 1.058.934
Onverdeeld resultaat		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo per 1 januari	€ 701.263-	€ 787.336
Af: overboeking naar algemene reserve	€ 701.263	€ 787.336-
Bij: resultaat na belastingen	€ 306.177-	€ 701.263-
Saldo per 31 december	€ 306.177-	€ 701.263-
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen		
Saldo per 1 januari		
Lening 1	€ 3.500.000	€ 3.500.000
Lening 2	€ 850.000	€ 890.000
Lening 3	€ 3.421.875	€ 3.534.375
	€ 7.771.875	€ 7.924.375
Af: Aflossing lening 1	€ -	€ -
Af: Aflossing lening 2	€ 40.000-	€ 40.000-
Af: Aflossing lening 3	€ 112.500-	€ 112.500-
	€ 152.500-	€ 152.500-
Saldo per 31 december		
Lening 1	€ 3.500.000	€ 3.500.000
Lening 2	€ 810.000	€ 850.000
Lening 3	€ 3.309.375	€ 3.421.875
	€ 7.619.375	€ 7.771.875
Waarvan de restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt	€ 610.000	€ 4.150.000

Van het totaal aan schulden aan kredietinstellingen vervalt in 2014 een bedrag van € 152.500 aan reguliere aflossingen. Indien de overeenkomst met betrekking tot lening 3 niet verlengd wordt vervalt in 2014, van het totaal aan schulden aan kredietinstellingen, een bedrag van € 3.196.875 aan eindaflossing.

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

Langlopende lening 2, met een hoofdsom van € 1.000.000 heeft een looptijd van 25 jaar. De aflossing geschiedt in 100 opeenvolgende driemaandelijke termijnen van € 10.000 voor het eerst op 1 april 2009. Het rentepercentage is gebaseerd op 1-maands euribor vermeerderd met een individuele opslag van 0,75% per jaar.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

Weller Vastgoed Beheer B.V. heeft per 31-12-2013 een derivaat (rente-swap) in haar bezit met een nominaal bedrag van € 4.310.000, waarvoor het renterisco voor lening 1 en 2 is afgedekt. De marktwaarde van het derivaat is ultimo 2013 € 607.132 negatief.

Bij dit derivaat is geen sprake van zogenaamde margin calls danwel break clauses. Hierdoor ontstaan er geen liquiditeitsverplichtingen.

De vennootschap maakt gebruik van dit derivaat om de variabiliteit van toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van de langlopende leningen 1 en 2 af te dekken. De vennootschap betaalt een vaste rente en ontvangt een variabele rente.

De kritische kenmerken van de rente-swap en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van de langlopende leningen 1 en 2 en die van de rente-swap in hoge mate tegengesteld correleren. De rente-swap wordt in principe tot einde looptijd aangehouden. Op grond hiervan wordt voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling kostprijs-hedge-accounting toegepast. De rente-swap en de langlopende leningen 1 en 2 worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de marktwaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt.

Ultimo boekjaar kan de swap-positie als volgt worden weergegeven:

- Geldgever:	ABN
- Type:	SWAP
- Start:	1 februari 2009
- Eind:	1 februari 2019
- Hoofdsom:	€ 4.310.000,-
- Rente:	3,76%

Langlopende lening 3, met een hoofdsom van € 3.750.000 heeft een looptijd van 5 jaar. De aflossing geschiedt in één bedrag op 31 december 2014, behoudens verlenging. De aflossing geschiedt in maandelijkse termijnen van € 9.375 voor het eerst op 1 februari 2010. Het rentepercentage is gebaseerd op interbancaire 5-jaarstarief vermeerderd met een individuele opslag van 1,35% per jaar.

Voor lening 1 en 2 staat Stichting Weller Wonen garant middels een terugkoopverklaring.

	2013	2012
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ 25.797.257	€ 24.665.991
Rekening-courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ 1.167.002	€ -
Rekeningcourant Weller Wonen Holding B.V.	€ 302.675	€ 1.316.734
	€ 27.266.934	€ 25.982.725

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Crediteuren	€ 123.353	€ 79.651
Waarborgsommen	€ 12.302	€ -
Vooruit ontvangen huur	€ 85.917	€ 74.010
Te verrekenen met huurders	€ 122.797	€ 63.582
Overlopende schulden	€ 38.018	€ 56.682
	€ 382.387	€ 273.925

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Fiscale eenheid

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

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2013	2012
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		
Huren	€ 2.573.067	€ 1.948.341
Overige opbrengsten	€ 9.034	€ 4.046
	€ <u>2.582.101</u>	€ <u>1.952.387</u>
BEDRIJFSKOSTEN		
Doorberekende personeelslasten	€ <u>85.400</u>	€ <u>68.803</u>
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Inventaris	€ <u>5.927</u>	€ <u>4.695</u>
Directe bedrijfslasten		
Onderhoud	€ 316.347	€ 191.208
Belasting & verzekering	€ 107.489	€ 79.633
Overige directe bedrijfslasten	€ 96.268	€ 21.860
	€ <u>520.104</u>	€ <u>292.701</u>
Overige bedrijfskosten		
Drukwerk/kantoorbenodigdheden	€ 19	€ 429
Accountantskosten	€ 3.905	€ 2.750
Makelaarskosten	€ 3.872	€ 13.685
Notariskosten	€ 16.248	€ 9.410
Afgeboekte vorderingen	€ -	€ -
Dotatie voorziening huurdebiteuren	€ 70.067	€ 116.435
Bemiddelingskosten verhuur	€ 16.228	€ 23.298
Kwijtschelding rekening-courant Weller Energie BV	€ 84.457	€ -
Overige algemene kosten	€ 19.738	€ 33.105
	€ <u>214.534</u>	€ <u>199.112</u>

Kwijtschelding rekening-courant Weller Energie B.V.

In het kader van de voorgenomen vervreemding van de aandelen Weller Energie B.V. aan Gemeente Heerlen/Mijnwater B.V. is afgesproken dat Weller Energie B.V. vrij van schulden aan of vorderingen op Stichting Weller Wonen of één of meerdere groepsmaatschappijen zal worden overgedragen. Vooruitlopend op deze vervreemding is de rekening-courant schuld van Weller Energie B.V. aan Weller Vastgoed Beheer B.V. door de schuldeiser kwijtgescholden.

De vennootschap heeft in 2013 geen werknemers in dienst.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 463.389- =====	€ 1.138.550- =====
<u>FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN</u>		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente liquide middelen	€ 17.791	€ -
Rente rekening-courant Weller Energie B.V.	€ 3.119	€ 2.942
Rente rekening-courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ 4.444 -----	€ - -----
	€ 25.354 =====	€ 2.942 =====
Overige rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente liquide middelen	€ 662	€ 93
Rente langlopende schulden kredietinstellingen	€ 358.564	€ 366.898
Rente rekening courant Stichting Weller Wonen	€ 1.277.820	€ 755.029
Rente rekening-courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ -	€ 1.765
Rente rekening-courant Weller Wonen Holding B.V.	€ 65.941 -----	€ 62.702 -----
	€ 1.702.987 =====	€ 1.186.487 =====
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 78.709 =====	€ 233.755 =====

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur

De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 21 mei 2014

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.E. Tilmans (voorzitter)

H. Houben (vice-voorzitter)

Heerlen, 28 mei 2014

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Eigen Middelen beleid Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) maakt het mogelijk om middelen die worden gegenereerd met DAEB activiteiten, onder voorwaarden, in te zetten voor de financiering van toegestane niet-DAEB activiteiten. De regelgeving die hiermee samenhangt wordt aangeduid als het Eigen Middelen beleid van het WSW. Weller is voornemens om, in overleg met het WSW, de ingezette middelen vanuit dit beleid expliciet en transparant vast te leggen in de jaarrekeningen van de betrokken entiteiten.

In de jaarrekening 2014 zullen de gegenereerde eigen middelen van 2011 (€ 21,0 miljoen) en 2012 (€ 6,3 miljoen) explicieter worden opgenomen. De middelen die beschikbaar komen in de jaren 2013 en 2014 zullen we hier, na vaststelling door het WSW, nog aan toevoegen.

De voorgestelde verwerking in 2014 zullen we doen via stortingen in de agioreserve van de Weller Wonen Holding B.V.. De Weller Wonen Holding B.V. zal vervolgens via een rekening courant faciliteit met de Weller Vastgoed Beheer B.V. en de Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. de verkregen eigen middelen doorzetten naar de dochter B.V.'s.

Bij de posten in de jaarrekening die het Eigen Middelen beleid raken zullen we een duidelijke toelichting opnemen. Op deze wijze denken wij het eigen middelen beleid van het WSW op een transparante manier te kunnen verwerken in de jaarrekening van alle betrokken entiteiten.

Verder hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. Statutaire bepalingen m.b.t. 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 pandrecht of daarvan certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.

Artikel 20, lid 5 van de statuten

Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.

Artikel 20, lid 6 van de statuten

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

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van € -701.263 ten laste van de algemene reserve te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat over 2013 na belastingen ten bedrage van € -306.177 ten laste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in de jaarstukken 2013 opgenomen jaarrekening 2013 van Weller Vastgoed Beheer B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013, de winst-en-verliesrekening over 2013, het kasstroomoverzicht over 2013 en de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 te geven, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Beheer B.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2013 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 28 mei 2014

Deloitte Accountants B.V.

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

**JAARSTUKKEN
2013**

WELLER VASTGOED ONTWIKKELING B.V.

Statutaire vestigingsplaats:

Heerlen

Adres:

Honigmannstraat 102

6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen

- 1.1. De vennootschap
- 1.2. Doelstellingen
- 1.3. Structuur
- 1.4. Bestuur

2. Jaarrekening

- 2.1. Balans per 31 december 2013
- 2.2. Winst-en-verliesrekening over 2013
- 2.3. Kasstroomoverzicht 2013
- 2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen
- 2.5. Toelichting op de balans
- 2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening
- 2.7. Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening

3. Overige gegevens

- 3.1. Gebeurtenissen na balansdatum
- 3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming
- 3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar
- 3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar
- 3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

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

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Vastgoed Ontwikkeling 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.

lid 3

Binnen haar doel kan de vennootschap al datgene verrichten wat met dit doel in de ruimste zin verband houdt, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden.

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:

- 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.

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31-12-2013 (voor winstbestemming)

	31-12-2013	31-12-2012
<u>ACTIVA</u>		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	€ -	€ -
Financiële vaste activa	€ 1.167.002	€ 81.306
	<u>€ 1.167.002</u>	<u>€ 81.306</u>
Vlottende activa		
Vorraden	€ -	€ 1.442.196
Onderhanden projecten	€ 14.666.940	€ 27.024.852
Vorderingen en overlopende activa	€ 6.333.137	€ 3.030.229
Liquide middelen	€ 223.980	€ 109.124
	<u>€ 21.224.057</u>	<u>€ 31.606.401</u>
Totaal activa	<u><u>€ 22.391.059</u></u>	<u><u>€ 31.687.707</u></u>
<u>PASSIVA</u>		
Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	€ 61.250	€ 61.250
Algemene reserve	€ 573.099	€ 1.822.597
Onverdeeld resultaat	€ 88.046-	€ 1.249.498-
	<u>€ 546.303</u>	<u>€ 634.349</u>
Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 16.425.354	€ 26.102.669
	<u>€ 16.425.354</u>	<u>€ 26.102.669</u>
Kortlopende schulden		
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 5.419.402	€ 4.950.689
	<u>€ 5.419.402</u>	<u>€ 4.950.689</u>
Totaal passiva	<u><u>€ 22.391.059</u></u>	<u><u>€ 31.687.707</u></u>

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2013

	2013		2012	
Bedrijfsopbrengsten				
Huren	€	61.246	€	8.360
Resultaat verkoop kavels Rumpenerpark derden	€	-	€	93.615
		<u> </u>		<u> </u>
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>		€ 61.246		€ 101.975
Bedrijfskosten				
Overige waardeveranderingen	€	-	€	1.800.000
Directe bedrijfslasten	€	6.692	€	1.654
Overige bedrijfskosten	€	159.604	€	18.670
		<u> </u>		<u> </u>
<i>Som der bedrijfskosten</i>		€ 166.296		€ 1.820.324
Bedrijfsresultaat		€ 105.050-		€ 1.718.349-
Financiële baten en -lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	1.383.793	€	850.701
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€	1.311.922-	€	796.287-
		<u> </u>		<u> </u>
		€ 71.871		€ 54.414
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		€ 33.179-		€ 1.663.935-
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	€	54.867-	€	415.984
Resultaat deelnemingen	€	-	€	1.547-
		<u> </u>		<u> </u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		€ 88.046-		€ 1.249.498-
		<u> </u>		<u> </u>

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2013

	2013	2012
Kasstroomen uit operationele activiteiten		
Resultaat na belastingen	€ 88.046-	€ 1.249.498-
Aanpassingen voor:		
* Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie voorraden	€ 1.442.196	€ 916.501-
Mutatie vorderingen	€ 3.302.908-	€ 2.673.260-
Mutatie kortlopende schulden	€ 468.713	€ 4.515.417
	<u>€ 1.391.999-</u>	<u>€ 925.656</u>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Mutatie onderhanden projecten	€ 12.357.912	€ 21.311.111-
Desinvesteringen in materiële vaste activa	€ -	€ 205.000
Mutatie financiële vaste activa	€ 3.005	€ -
	<u>€ 12.360.917</u>	<u>€ 21.106.111-</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutaties rekening-courant schulden	€ 9.677.315-	€ 21.189.571
Mutaties rekening-courant vorderingen	€ 1.088.701-	€ 65.192
	<u>€ 10.766.016-</u>	<u>€ 21.254.763</u>
Netto kasstroom	<u><u>€ 114.856</u></u>	<u><u>€ 175.190-</u></u>
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€ 109.124	€ 284.314
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€ 223.980	€ 109.124
Mutatie liquide middelen	<u><u>€ 114.856</u></u>	<u><u>€ 175.190-</u></u>

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.

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 4 april 2014 opgemaakt.

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., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Onder de materiële vaste activa zijn vastgoedbeleggingen opgenomen. De vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten te realiseren en dienen niet voor eigen gebruik. De eerste waardering geschiedt tegen verkrijgingsprijs inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is gebaseerd op de waardebepaling van een onafhankelijke en deskundige taxateur. Winsten en verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden rechtstreeks verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Bij waardering tegen reële waarde wordt op de vastgoedbelegging niet afgeschreven.

Voorraden

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijging-/vervaardigingsprijs. Indien de actuele waarde naar verwachting lager is, vindt afwaardering plaats.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

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 mogelijke verliezen als gevolg 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 langlopende leningen (verwachte looptijd van ten minste één jaar) worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (verwachte looptijd van maximaal één jaar) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de 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.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid

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. , Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder.

De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van geldende fiscale belastingtarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2013	2012
<u>MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>		
	<u>Vastgoedbeleggingen</u>	
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	€ -	€ 228.294
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -	€ 23.294-
	€ -	€ 205.000
	=====	=====
<i>Mutaties gedurende het boekjaar</i>		
Investerings	€ -	€ -
Desinvesteringen	€ -	€ 205.000-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -	€ -
	€ -	€ 205.000-
	=====	=====
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	€ -	€ -
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -	€ -
	€ -	€ -
	=====	=====

Vastgoedbeleggingen

Eind 2012 zijn de 2 verhuureenheden aan de Bautscherweg verkocht aan Stichting Weller Wonen. De overdracht heeft plaatsgevonden tegen de op dat moment geldende taxatiewaarde. Deze waarde was gelijk aan de waarde per 31 december 2011.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2013	2012
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Rekening-courant Weller Energie B.V.	€ -	€ 78.301
Rekening-courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 1.167.002	€ -
	€ 1.167.002	€ 78.301

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

Belastinglatentie		
Actieve belastinglatentie	€ -	€ 3.005

De actieve latentie heeft betrekking op het voorvoegingsverlies van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.

VOORRADEN

Vorraad grond Rumpenerpark	€ -	€ 1.442.196
----------------------------	-----	-------------

Het verloop van de post is als volgt:

	<u>Rumpenerpark</u>
Saldo per 1 januari	€ 1.442.196
Investerings 2013	€ -140.397
Voortbrengingskosten	€ 1.301.799
Overdracht aan Weller Vastgoed Beheer BV	€ 1.301.799-
Saldo per 31 december	€ -

Voorraden

Ultimo 2012 waren met betrekking tot het project "Rumpenerpark" 10 kavels (van de 15) verkocht aan derden. Het resultaat m.b.t. deze verkoop is verantwoord in de winst- en verliesrekening over 2011 en 2012.

Eind 2013 heeft overdracht, tegen voortbrengingskosten (€ 1.301.800), van de resterende 5 woningen aan de Weller Vastgoed Beheer B.V. plaatsgevonden. De genoten voorafrek van btw op de investeringen blijft behouden omdat de 5 woningen verhuurd zijn aan de AFNORTH/NATO. Bij verkoop tussen Weller-onderdelen (entiteiten) onderling worden geen intercompany resultaten behaald. Deze overdracht heeft 19 december 2013 plaatsgevonden met als gevolg dat de exploitatie baten en - lasten voor vrijwel geheel 2013 voor rekening van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. zijn.

ONDERHANDEN PROJECTEN

Onderhanden projecten	€ 14.666.940	€ 27.024.852
-----------------------	--------------	--------------

Het verloop van de onderhanden projecten is als volgt:

	<u>Maankwartier</u>
Saldo per 1 januari	€ 27.024.852
Investerings 2013	€ 4.616.280
Verrekeningen	€ 10.490.995-
Des-investerings 2013 (DAEB)	€ 6.483.197-
Saldo per 31 december	€ 14.666.940

Onderhanden projecten

Voor meer informatie inzake het project Maankwartier wordt verwezen naar de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA</u>		
Huurdebiteuren	€ -	€ 5.714
Gemeenten	€ 33.498	€ 22.861
Overige debiteuren	€ 5.873.858	€ 1.723.011
AF: voorziening dubieuze debiteuren	€ 22.861-	€ -
Overlopende activa	€ -	€ 48.246
Te vorderen BTW	€ 201.346	€ 941.372
Te vorderen vennootschapsbelasting	€ 247.296	€ 289.025
	€ <u>6.333.137</u>	€ <u>3.030.229</u>
	=====	=====

Overige debiteuren

Deze post betreft hoofdzakelijk vorderingen op partner Jongen inzake project Maankwartier van ca. €1.723.000 (debiteur Bouwontwikkeling Jongen B.V.) en van ca. 4.151.000 (debiteur Maankwartier Heerlen B.V.). De grondslag en verrekening van onderlinge vorderingen en schulden is momenteel onderwerp van gesprekken en in 2014 zal verrekening plaatsvinden.

Te vorderen vennootschapsbelasting

Deze post betreft een acute vordering ten bedrage van € 29.888 als gevolg van de carry-back van het verlies 2006 naar 2004 en 2005 en een bedrag van € 217.408 dat ziet op de betaalde voorlopige aanslag 2007, die als gevolg van carry forward van het verlies uit 2006 naar nihil moet worden teruggebracht.

LIQUIDE MIDDELEN

ABN-AMRO	€ 63.170	€ 63.584
BNG	€ 160.810	€ 45.540
	€ <u>223.980</u>	€ <u>109.124</u>
	=====	=====

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2013	2012
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort kapitaal	€ 61.250	€ 61.250
	=====	=====
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 100.000, verdeeld in 200.000 aandelen van nominaal € 0,50. Geplaatst en volgestort zijn 122.500 aandelen van elk nominaal € 0,50. Alle aandelen zijn in het bezit van Stichting Weller Wonen.		
Algemene reserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 1.822.597	€ 1.671.257
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€ 1.249.498-	€ 151.340
	=====	=====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 573.099	€ 1.822.597
	=====	=====
Onverdeeld resultaat		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 1.249.498-	€ 151.340
Af: overboeking naar algemene reserve	€ 1.249.498	€ 151.340-
Bij: resultaat na belastingen	€ 88.046-	€ 1.249.498-
	=====	=====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 88.046-	€ 1.249.498-
	=====	=====
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ 16.425.354	€ 26.085.726
Rekening-courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ -	€ 16.943
	=====	=====
	€ 16.425.354	€ 26.102.669
	=====	=====
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.		
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
Kortlopende schulden en overlopende passiva		
Crediteuren	€ 5.413.402	€ 4.946.939
Overlopende passiva	€ 6.000	€ 3.750
	=====	=====
	€ 5.419.402	€ 4.950.689
	=====	=====

Crediteuren

De schuld aan crediteuren bevat voor een groot deel schulden aan partner Jongen inzake project Maankwartier van ca. € 4.270.000 (crediteur Bouwontwikkeling Jongen B.V.) en van ca. € 779.000 (crediteur Jongen B.V. Aannemersbedrijf). De grondslag en verrekening van onderlinge vorderingen en schulden is momenteel onderwerp van gesprekken en in 2014 zal verrekening plaatsvinden.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

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 2012 en 2017. Voor dit project heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) begin 2012 toestemming gegeven voor de volgende functies: huurwoningen, koopwoningen, parkeerplaatsen, kantoren, GDV en KDV.

De totale investeringskosten voor Weller als eindafnemer bedragen € 46,4 miljoen, verdeeld over Stichting Weller Wonen (€ 22,8 miljoen) en Weller Vastgoed Beheer B.V. (€ 23,6 miljoen, niet-DAEB-bezit) conform de laatste stand van zaken.

Inzake de geplande levering aan Stichting Weller Wonen zijn inmiddels de koopcontracten getekend en de eerste opbrengsten ontvangen. Hier resteert per balansdatum nog een overeengekomen restant-opbrengst van € 15,3 miljoen.

Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. is de opdrachtgever vanuit de Weller groep.

In 2013 is opdracht gegeven voor de Bouwkuip en de ontwikkeling van Bouwdeel E (Noord), Parkeren. De eerste is inmiddels afgerond en inzake het Parkeren resteert een restantverplichting van € 351.000 (excl. BTW).

Met de aannemer heeft in 2013 verder de doorbelasting van de grond- en plankosten plaatsgevonden.

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 mogelijk uit deze garantstelling voortvloeien, zijn via een samenhangend geheel van maatregelen afgedekt tot een acceptabel niveau. Inmiddels zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor Maankwartier onherroepelijk.

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

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer B.V., Weller Energie 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.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2013	2012
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Huren	€ 61.246	€ 8.360
Resultaat verkoop kavels Rumpenerpark derden	€ -	€ 93.615
	€ <u>61.246</u>	€ <u>101.975</u>
<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>		
Overige waardeveranderingen		
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ 1.800.000
Directe bedrijfslasten		
Onderhoudskosten	€ 311	€ 713
Belastingen	€ 1.050	€ 701
Verzekeringen	€ -	€ 239
Overige directe bedrijfslasten	€ 5.331	€ 1
	€ <u>6.692</u>	€ <u>1.654</u>
Overige directe bedrijfslasten		
Onder overige directe bedrijfslasten zijn in 2013 exploitatielasten begrepen inzake 5 woningen Rumpenerpark welke 19 december 2013 zijn overgedragen aan de Weller Vastgoed Beheer B.V.		
Overige bedrijfskosten		
Accountantskosten	€ 6.000	€ 3.750
Accountantskosten m.b.t. voorgaand jaar	€ 2.603	€ 1.250
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	€ 22.859	€ -
Vrijval suppletie BTW 2007	€ -	€ 14.802
Kwijtschelding rekening-courant Weller Energie B.V.	€ 73.710	€ -
BTW correctie projecten	€ 53.667	€ -
Algemene kosten	€ 765	€ 1.368
	€ <u>159.604</u>	€ <u>18.670</u>

Dotatie voorziening dubieuze debiteuren

In verband met de veronderstelde oninbaarheid inzake een vordering op de Gemeente Brunssum uit 2009 is een bedrag ter hoogte van de vordering gedoteerd aan de voorziening dubieuze debiteuren.

Kwijtschelding rekening-courant Weller Energie B.V.

In het kader van de voorgenomen vervreemding van de aandelen Weller Energie B.V. aan Gemeente Heerlen/Mijnwater B.V. is afgesproken dat Weller Energie B.V. vrij van schulden aan of vorderingen op Stichting Weller Wonen of één of meerdere groepsmaatschappijen zal worden overgedragen. Vooruitlopend op deze vervreemding is de rekening-courant schuld van Weller Energie B.V. aan Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. door de schuldeiser kwijtgescholden.

BTW correctie projecten

De BTW correctie projecten heeft betrekking op 2 woningen van het project "Landvoogstraat" waarvan de BTW op de investeringen in voorgaande jaren ten onrechte in vooraftek is genomen. De 2 oorspronkelijk voor de verkoop bedoelde woningen zijn eind 2012 verkocht aan en in exploitatie (onbelaste verhuur) genomen door Weller Vastgoed Beheer B.V..

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

De vennootschap heeft in 2013 geen werknemers in dienst.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Doorbelasting uren		
De doorbelaste uren van Stichting Weller Wonen zijn in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. volledig geactiveerd op de projecten.		

FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente liquide middelen	€ -	€ 3.545
Rente rekening-courant Weller Energie B.V .	€ 3.917	€ 3.608
Rente rekening-courant Weller Vastgoed Beheer B.V .	€ -	€ 1.765
Geactiveerde rente projecten	€ 1.379.876	€ 841.783
	<u>€ 1.383.793</u>	<u>€ 850.701</u>

Overige rentelasten en soortgelijke kosten

Rente rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ 1.307.180	€ 796.287
Rente rekening-courant Weller Vastgoed Beheer B.V .	€ 4.443	
Rente liquide middelen	€ 299	€ -
	<u>€ 1.311.922</u>	<u>€ 796.287</u>

Rente rekening-courant Stichting Weller Wonen

De aan Stichting Weller Wonen verschuldigde rentekosten over het rekening-courant, ad € 1.307.180 zijn in Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. op de projecten geactiveerd (€ 1.379.876). Het restant aan rente-activering heeft betrekking op projectinvesteringen, welke niet via rekening-courant zijn verrekend.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Vennootschapsbelasting	€ 10.133-	415.984
Vervallen actieve belastinglatentie	€ 3.005-	€ -
Bijstelling verlies over 2007	€ 41.729-	€ -
	<u>€ 54.867-</u>	<u>€ 415.984</u>

Resultaat deelnemingen

Resultaat Exploitatiemaatschappij Noorderkroon B.V.	€ -	€ 1.547-
---	-----	----------

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur

De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 21 mei 2014

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.E. Tilmans (voorzitter)

H. Houben (vice-voorzitter)

Heerlen, 28 mei 2014

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Eigen Middelen beleid Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) maakt het mogelijk om middelen die worden gegenereerd met DAEB activiteiten, onder voorwaarden, in te zetten voor de financiering van toegestane niet-DAEB activiteiten. De regelgeving die hiermee samenhangt wordt aangeduid als het Eigen Middelen beleid van het WSW. Weller is voornemens om, in overleg met het WSW, de ingezette middelen vanuit dit beleid expliciet en transparant vast te leggen in de jaarrekeningen van de betrokken entiteiten.

In de jaarrekening 2014 zullen wij de gegenereerde eigen middelen van 2011 (€ 21,0 miljoen) en 2012 (€ 6,3 miljoen) explicieter gaan opnemen. De middelen die beschikbaar komen in de jaren 2013 en 2014 zullen we hier, na vaststelling door het WSW, nog aan toevoegen.

De voorgestelde verwerking in 2014 zullen we doen via stortingen in de agioreserve van de Weller Wonen Holding B.V.. De Weller Wonen Holding B.V. zal vervolgens via een rekening courant faciliteit met de Weller Vastgoed Beheer B.V. en de Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. de verkregen eigen middelen doorzetten naar de dochter B.V. 's.

Bij de posten in de jaarrekening die het Eigen Middelen beleid raken zullen we een duidelijke toelichting opnemen. Op deze wijze denken wij het eigen middelen beleid van het WSW op een transparante manier te kunnen verwerken in de jaarrekening van alle betrokken entiteiten.

Verder hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. 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.

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van € -1.249.498 ten laste van de algemene reserve te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat na belastingen over 2013 ten bedrage van € -88.046 ten laste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in de jaarstukken 2013 opgenomen jaarrekening 2013 van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. te Heerlen gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013, de winst-en-verliesrekening over 2013, het kasstroomoverzicht over 2013 en de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2013 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 18 juni 2014

Deloitte Accountants B.V.

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

**JAARSTUKKEN
2013**

WELLER VASTGOED ONTWIKKELING SECUNDUS B.V.

Statutaire vestigingsplaats:

Brunssum

Adres:

Honigmannstraat 102
6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen

- 1.1. De vennootschap
- 1.2. Doelstellingen
- 1.3. Structuur
- 1.4. Bestuur

2. Jaarrekening

- 2.1. Balans per 31 december 2013
- 2.2. Winst-en-verliesrekening over 2013
- 2.3. Kasstroomoverzicht 2013
- 2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen
- 2.5. Toelichting op de balans
- 2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening
- 2.7. Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening

3. Overige gegevens

- 3.1. Gebeurtenissen na balansdatum
- 3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot de winstbestemming
- 3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar
- 3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar
- 3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

1. ALGEMEEN

1.1 De vennootschap

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum. De vennootschap is opgericht op 26 maart 2012 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder nummer 54729750.

1.2. Doelstellingen

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

Artikel 2

- a) 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.
- b) Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm ook.
- c) Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen.
- d) het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:

- Weller Wonen Holding B.V.: 180 aandelen

De aandelen zijn op 26 maart 2012 verkregen door Weller Wonen Holding B.V.

1.4. Bestuur

De directie wordt gevoerd 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 jaarverslag van de directie opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31-12-2013 (voor winstbestemming)

	31-12-2013		31-12-2012	
<u>ACTIVA</u>				
Vlottende activa				
Vorderingen en overlopende activa	€	-	€	61
Liquide middelen	€	16.706	€	19.242
		<u>€ 16.706</u>		<u>€ 19.303</u>
Totaal activa		<u>€ 16.706</u>		<u>€ 19.303</u>
		31-12-2013		31-12-2012
<u>PASSIVA</u>				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	€	18.000	€	18.000
Algemene reserve	€	2.555-	€	-
Onverdeeld resultaat	€	1.786-	€	2.555-
		<u>€ 13.659</u>		<u>€ 15.445</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan groepsmaatschappijen	€	1.047	€	1.858
		<u>€ 1.047</u>		<u>€ 1.858</u>
Kortlopende schulden				
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€	2.000	€	2.000
		<u>€ 2.000</u>		<u>€ 2.000</u>
Totaal passiva		<u>€ 16.706</u>		<u>€ 19.303</u>

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2013

	2013		2012	
Bedrijfskosten				
Overige bedrijfskosten	€	<u>2.118</u>	€	<u>3.318</u>
<i>Som der bedrijfskosten</i>		€ <u>2.118</u>		€ <u>3.318</u>
Bedrijfsresultaat		€ <u>2.118-</u>		€ <u>3.318-</u>
Financiële baten en -lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	-	€	3
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€	<u>264-</u>	€	<u>92-</u>
		€ <u>264-</u>		€ <u>89-</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		€ <u>2.382-</u>		€ <u>3.407-</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		€ <u>596</u>		€ <u>852</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		€ <u><u>1.786-</u></u>		€ <u><u>2.555-</u></u>

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2013

	2013		2012	
Kasstroomen uit operationele activiteiten				
Resultaat na belastingen	€	1.786-	€	2.555-
Aanpassingen voor:				
* Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	€	61	€	61-
Mutatie kortlopende schulden	€	-	€	2.000
		<u> </u>		<u> </u>
	€	61	€	1.939
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Mutatie aandelenkapitaal	€	-	€	18.000
Mutatie rekening-courant schulden	€	811-	€	1.858
		<u> </u>		<u> </u>
	€	811-	€	19.858
Netto kasstroom	€	<u>2.536-</u>	€	<u>19.242</u>
		=====		=====
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€	19.242	€	-
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€	<u>16.706</u>	€	<u>19.242</u>
Mutatie liquide middelen	€	<u>2.536-</u>	€	<u>19.242</u>
		=====		=====

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 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is op 4 april 2014 opgemaakt.

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., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Energie B.V.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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 mogelijke verliezen als gevolg 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 langlopende leningen (verwachte looptijd van ten minste één jaar) worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden (verwachte looptijd van maximaal één jaar) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de 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.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid

Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus 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., Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Energie B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van geldende fiscale belastingtarieven.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA</u>		
Te vorderen BTW	€ -	€ 61
	=====	=====
<u>LIQUIDE MIDDELEN</u>		
BNG rekening-courant	€ 16.706	€ 19.242
	=====	=====

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort kapitaal	€ 18.000 =====	€ 18.000 =====
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 90.000, verdeeld in 900 aandelen van nominaal € 100,00. Geplaatst en volgestort zijn 180 aandelen van elk nominaal € 100. Alle aandelen zijn in het bezit van Weller Wonen Holding B.V..		
Algemene reserve		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ -	€ -
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€ 2.555- =====	€ - =====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 2.555- =====	€ - =====
Onverdeeld resultaat		
Het verloop van deze post is als volgt:		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ 2.555-	€ -
Af: overboeking naar Algemene reserve	€ 2.555	€ -
Bij: resultaat na belastingen	€ 1.786- =====	€ 2.555- =====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ 1.786- =====	€ 2.555- =====

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
--	-------------	-------------

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan groepsmaatschappijen

Rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ 1.047	€ 1.858
	=====	=====

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen.
Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva	€ 2.000	€ 2.000
	-----	-----
	€ 2.000	€ 2.000
	=====	=====

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN

Fiscale eenheid

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

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2013	2012
<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>		
Overige bedrijfskosten		
Accountantskosten	€ 2.118	€ 2.000
Notariskosten inzake oprichting	€ -	€ 1.303
Algemene kosten	€ -	€ 15
	€ 2.118	€ 3.318
	=====	=====
De vennootschap heeft in 2013 geen werknemers in dienst.		
<u>FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN</u>		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	€ -	€ 3
	€ -	€ 3
	=====	=====
Overige rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente liquide middelen	€ 114	€ 11
Rente en boetes fiscus	€ 61	€ -
Rente rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ 89	€ 81
	€ 264	€ 92
	=====	=====
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 596	€ 852
	=====	=====

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur

De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 21 mei 2014

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.E. Tilmans (voorzitter)

H. Houben (vice-voorzitter)

Heerlen, 28 mei 2014

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. 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

Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuikering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.

Artikel 20, lid 6 van de statuten

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

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van € -2.555 ten laste van de algemene reserve te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat na belastingen over 2013 ten bedrage van € -1.786 ten laste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. te Brunssum.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in de jaarstukken 2013 opgenomen jaarrekening 2013 van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013, de winst-en-verliesrekening over 2013, het kasstroomoverzicht over 2013 en de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2013 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 28 mei 2014

Deloitte Accountants B.V.

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

**JAARSTUKKEN
2013**

WELLER ENERGIE B.V.

Statutaire vestigingsplaats:

Brunssum

Adres:

Honigmannstraat 102

6400 AA Heerlen

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen

- 1.1. De vennootschap
- 1.2. Doelstellingen
- 1.3. Structuur
- 1.4. Bestuur

2. Jaarrekening

- 2.1. Balans per 31 december 2013
- 2.2. Winst-en-verliesrekening over 2013
- 2.3. Kasstroomoverzicht 2013
- 2.4. Toelichting waarderingsgrondslagen
- 2.5. Toelichting op de balans
- 2.6. Toelichting op de winst-en-verliesrekening
- 2.7. Overige toelichting en ondertekening van de jaarrekening

3. Overige gegevens

- 3.1. Gebeurtenissen na balansdatum
- 3.2. Statutaire bepalingen m.b.t. de winstbestemming
- 3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar
- 3.4. Voorstel resultaatbestemming
- 3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

1. Algemeen

1.1. De vennootschap

Weller Energie B.V. is een besloten vennootschap naar Nederlands recht, welke statutair is gevestigd te Brunssum. De vennootschap is opgericht op 28 september 2006 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Zuid-Limburg onder nummer 14089794.

1.2. Doelstellingen

Volgens de statuten heeft Weller Energie B.V. de volgende doelstellingen:

Artikel 2

De vennootschap heeft ten doel:

- a.** Het leveren van warmte-energie en koeling door middel van mijnwater en/of warmtegas ten behoeve van huurders en gebiedgebonden bewoners;
- b.** Het oprichten en verwerven van, het deelnemen in, het samenwerken met, het besturen van, alsmede het (doen) financieren van andere ondernemingen, in welke rechtsvorm dan ook;
- c.** Het verstrekken en aangaan van geldleningen, het beheren van en het beschikken over registergoederen en het stellen van zekerheden, ook voor schulden van anderen;
- d.** Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevordelijk kunnen zijn.

1.3. Structuur

Aandeelhouder in de vennootschap is:

- Weller Wonen Holding B.V.: 180 aandelen

1.4. Bestuur

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

De directie van de vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling van art. 2:396 lid 7 BW en heeft geen jaarverslag van de directie opgesteld.

2. JAARREKENING

2.1. BALANS PER 31-12-2013 (voor winstbestemming)

	31-12-2013	31-12-2012
<u>ACTIVA</u>		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	€ -	€ -
Immateriële vaste activa	€ -	€ -
	€ -	€ -
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa	€ 223.779	€ 38.956
Liquide middelen	€ 139.449	€ 61.586
	€ 363.228	€ 100.542
Totaal activa	€ 363.228	€ 100.542
	31-12-2013	31-12-2012
<u>PASSIVA</u>		
Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	€ 18.000	€ 18.000
Algemene reserve	€ 2.542.286-	€ 2.365.589-
Onverdeeld resultaat	€ 2.519.632	€ 176.698-
	€ 4.654-	€ 2.524.287-
Langlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ -	€ 2.399.061
	€ -	€ 2.399.061
Kortlopende schulden		
Kortlopende schulden en overlopende passiva	€ 367.883	€ 225.768
	€ 367.883	€ 225.768
Totaal passiva	€ 363.228	€ 100.542

2. JAARREKENING

2.2. WINST -EN VERLIESREKENING OVER 2013

	2013	2012
	<u> </u>	<u> </u>
Bedrijfsopbrengsten		
Opbrengsten energieleveringen	€ 302.885	€ 260.426
Overige opbrengsten	€ 2.892.074	€ -
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Som der bedrijfsopbrengsten</i>	€ 3.194.959	€ 260.426
 Bedrijfskosten		
Overige waardeveranderingen	€ -	€ 27.533
Overige bedrijfskosten	€ 670.870	€ 384.491
	<u> </u>	<u> </u>
<i>Som der bedrijfskosten</i>	€ 670.870	€ 412.024
 Bedrijfsresultaat	<u> </u> € 2.524.089	<u> </u> € 151.598-
 Financiële baten en -lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ -	€ 97.779
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	€ 128.605-	€ 181.779-
	<u> </u>	<u> </u>
	€ 128.605-	€ 84.000-
 Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	<u> </u> € 2.395.484	<u> </u> € 235.598-
 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 124.147	€ 58.900
	<u> </u>	<u> </u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	<u> </u> € 2.519.632	<u> </u> € 176.698-
	<u> </u>	<u> </u>

2. JAARREKENING

2.3. KASSTROOMOVERZICHT 2013

	2013	2012
	-----	-----
<i>Kasstroomen uit operationele activiteiten</i>		
Resultaat na belastingen	€ 2.519.632	€ 176.698-
Aanpassing voor:		
* Waardeverandering	€ -	€ 27.533
* Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	€ 184.823-	€ 55.750
Mutatie kortlopende schulden	€ 142.115	€ 13.354-
	-----	-----
	€ 42.708-	€ 42.396
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		
Investerings in materiële vaste activa	€ -	€ 27.533-
Investerings in financiële vaste activa	€ -	€ 2.021.534
	-----	-----
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -	€ 1.994.001
<i>Kasstroomen uit financieringsactiviteiten</i>		
Mutatie achtergestelde lening	€ -	€ 2.000.000-
Mutatie langlopende schulden kredietinstell.	€ -	€ 2.200.000-
Mutatie rekening-courant schulden	€ 2.399.061-	€ 2.315.528
	-----	-----
	€ 2.399.061-	€ 1.884.472-
<i>Netto kasstroom</i>	-----	-----
	€ 77.863	€ 2.760
	=====	=====
Liquide middelen eind vorig boekjaar	€ 61.586	€ 58.826
Liquide middelen eind lopend boekjaar	€ 139.449	€ 61.586
	-----	-----
Mutatie liquide middelen	€ 77.863	€ 2.760

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 WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 4 april 2014.

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., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V., en Weller Energie B.V..

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Eigen vermogen

Per jaareinde 2013 is het eigen vermogen van Weller Energie B.V. vrijwel nihil. In verband met de voorgenomen vervreemding van de aandelen Weller Energie B.V. aan gemeente Heerlen/Mijnwater B.V. zijn de rekening-courant schulden van Weller Energie BV aan Stichting Weller Wonen, Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., ultimo 2013, door de schuldeisers kwijtgescholden ten gunste van het eigen vermogen van Weller Energie B.V.. Tot het moment van vervreemding zijn de bedrijfsactiviteiten evenwel gewaarborgd, aangezien de aandeelhouder(s) en de belangrijkste financier(s) hebben toegezegd Weller Energie B.V. financieel te zullen steunen. Dientengevolge zijn de in de jaarrekening toegepaste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere marktwaarde. In 2008 is de energiecentrale in gebruik genomen en wordt derhalve gestart met lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur.

Aantal afschrijvingsjaren:

- Gebouwen: 40 jaar
- Energiecentrale en infrastructuur: deels 30 jaar, deels 15 jaar

Inzake deze waardering en de toekomstvisie van de organisatie staat een gedetailleerdere toelichting onder 2.5 toelichting op de balans onder vaste activa.

Immateriële vaste activa

Onder de immateriële activa zijn kosten voor onderzoek en ontwikkeling in het kader van het mijnwaterproject geactiveerd. Het betreft hier met name advieskosten inzake de technische haalbaarheid van het project. Deze immateriële activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen dan wel lagere marktwaarde. In 2008 is de energiecentrale in gebruik genomen en wordt derhalve gestart met lineaire afschrijving gebaseerd op de verwachte economische levensduur.

Aantal afschrijvingsjaren:

- Kosten voor onderzoek en ontwikkeling: 20 jaar

Inzake deze waardering en de toekomstvisie van de organisatie staat een gedetailleerdere toelichting onder 2.5 toelichting op de balans onder vaste activa.

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 mogelijke verliezen als gevolg 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 langlopende leningen (verwachte looptijd van ten minste één jaar) worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

De kortlopende schulden (verwachte looptijd van maximaal één jaar) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de 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.

Vennootschapsbelasting fiscale eenheid

Weller Energie 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., Weller Vastgoed Ontwikkeling Secundus B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en is derhalve niet zelfstandig belastingplichtig.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van het commerciële resultaat van de vennootschap en wordt verrekend in de rekening-courantverhouding met Stichting Weller Wonen. Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen wordt een latente belastingverplichting c.q. vordering opgenomen in de balans van de moeder. De belastingen worden berekend over het resultaat op basis van geldende fiscale belastingtarieven. De kwijtschelding van het rekening-courant leidt vennootschappelijk wel tot een verschil fiscaal - commercieel. Er is echter sprake is van een binnen fiscale eenheid bestaande schuld-vordering verhouding, waaraan partijen met betrekking tot de kwijtschelding geen gevolgen voor de vennootschapsbelasting willen verbinden, mede omdat de kwijtschelding het resultaat van de fiscale eenheid als zodanig ook niet beïnvloed.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	2013	2012
<u>MATERIËLE VASTE ACTIVA</u>		
	<u>Machines & installaties</u>	
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	€ 2.455.692	€ 2.428.159
Cumulatieve afschrijvingen	€ 178.186-	€ 178.186-
Cumulatieve afwaardering	€ 2.277.506-	€ 2.249.973-
	=====	=====
	€ -	€ -
	=====	=====
Investeringen	€ -	€ 27.533
Afschrijvingen	€ -	€ -
Afwaardering	€ -	€ 27.533-
	=====	=====
	€ -	€ -
	=====	=====
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	€ 2.455.692	€ 2.455.692
Cumulatieve afschrijvingen	€ 178.186-	€ 178.186-
Cumulatieve afwaardering	€ 2.277.506-	€ 2.277.506-
	=====	=====
	€ -	€ -
	=====	=====
<u>IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</u>		
	<u>Kosten onderzoek & ontwikkeling</u>	
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	€ 497.752	€ 497.752
Cumulatieve afschrijving	€ 82.653-	€ 82.653-
Cumulatieve afwaardering	€ 415.099-	€ 415.099-
	=====	=====
	€ -	€ -
	=====	=====
Investeringen	€ -	€ -
Afschrijving	€ -	€ -
Afwaardering	€ -	€ -
	=====	=====
	€ -	€ -
	=====	=====
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	€ 497.752	€ 497.752
Cumulatieve afschrijving	€ 82.653-	€ 82.653-
Cumulatieve afwaardering	€ 415.099-	€ 415.099-
	=====	=====
	€ -	€ -
	=====	=====

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

Algemeen

Naar aanleiding van de energievisie Heerlerheide Nieuwe Stijl is Weller in 2002 samen met de gemeente Heerlen partner geworden in het zogenaamde Mijnwaterproject. Dit project is mede door Europese Interregsubsidies tot stand gekomen.

Het project kreeg in Heerlerheide de vorm van een pilot. Met de pilot werden de volgende doelen nagestreefd: het aantonen van de technische, juridische en economische haalbaarheid, het leveren van een bijdrage aan de reductie van CO2 en het realiseren van een positieve impact voor voormalige mijnwerkersbuurten. Concreet: er moest worden aangetoond dat het water dat in de mijngangen zit gebruikt kan worden om woningen en ander opstallen te kunnen verwarmen en koelen.

De redenen voor deze deelname van Weller was tweeledig namelijk:

- vanuit milieuperspectief trachten een wezenlijk CO2 reductie te bewerkstelligen;
- kostenreductie voor eindgebruiker op termijn (de snel stijgende energielasten gaan een steeds groter aandeel van de woonlasten bedragen).

Weller heeft daartoe in 2006 een businessplan geschreven op basis waarvan Weller Energie B.V. is opgericht (met toestemming van VROM).

Continuïteit

Medio 2010 is geconstateerd dat een aantal aannames uit het Businessplan 2006 om uiteenlopende redenen vooralsnog niet gerealiseerd worden met als hoofdoorzaken:

- De geplande bouwfaserings van Heerlerheide Nieuwe Stijl heeft vertraging opgelopen en er zullen minder aansluitingen (zowel wooneenheden als utiliteiten) gerealiseerd worden dan oorspronkelijk gepland.
- De geprognosticeerde stijging van de energieprijzen is als gevolg van de mondiale kredietcrisis niet gerealiseerd. In de oorspronkelijke meerjarenprognose werd uitgegaan van een jaarlijkse prijsstijging. In 2008 en 2009 zijn er prijsdalingen geweest. Door deze prijsontwikkelingen is de omzet substantieel lager.

In financiële zin hebben deze negatieve ontwikkelingen zich vertaald in:

- negatieve jaarresultaten;
- lage solvabiliteit;
- zeer lage kasstromen.

Deze financiële ontwikkeling roept de vraag op of er binnen Weller Energie B.V. sprake is van continuïteit. In het kader van deze continuïteitsvraag heeft het bestuur van Weller Energie B.V. expliciet te kennen gegeven dat er onverminderd sprake zal zijn van technische levering van energie aan de afnemers van Weller Energie B.V.. Daarnaast wordt de financiële continuïteit gewaarborgd doordat Stichting Weller Wonen zich hoofdelijk aansprakelijk stelt voor alle verplichtingen die voortvloeien uit de activiteiten van Weller Energie B.V..

Waardering en financiële consequenties

Door de hoofdelijke aansprakelijkheid van Stichting Weller Wonen is de technische en financiële continuïteit van Weller Energie B.V. gegarandeerd. Ook zijn er maatregelen genomen om te komen tot een betere verhouding tussen opbrengsten en kosten (de omzetten zullen stijgen, de inkoopkosten van de mijnwaterwarmte zullen dalen evenals de interne kosten).

Als gevolg van de verlieslatende exploitatie is sprake van een blijvende en aanmerkelijke waardedaling. Op basis van hiervan is besloten om, voorzichtigheidshalve, de materiële en immateriële activa naar nihil af te waarderen.

De tot dusver verlieslatende exploitatie, de onzekerheid met betrekking tot marktontwikkelingen (energieprijzen etc.) en de beperkte interne expertise heeft de directie doen besluiten om Weller Energie B.V. te vervreemden.

Vervreemding

De gemeente Heerlen/Mijnwater B.V. heeft aangegeven de aandelen Weller Energie B.V. te willen overnemen in het kader van de ontwikkeling en exploitatie van Mijnwater 2.0. De intentieovereenkomst voor overname van de aandelen Weller Energie BV is op 30 oktober 2013 ondertekend. Momenteel vindt een due diligence-onderzoek (financiële, fiscale, juridische en commerciële aspecten) in opdracht van de gemeente Heerlen plaats.

Vooruitlopend op de vervreemding van de aandelen Weller Energie B.V. zijn de rekening-courant schulden van Weller Energie B.V. aan Stichting Weller Wonen, Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. ultimo 2013 door de schuldeisers kwijtgescholden.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA</u>		
Te vorderen BTW	€ 22.146	€ -
Huurdebiteuren	€ 14.815	€ 8.415
AF: voorziening dubieuze debiteuren	€ 2.000-	€ 2.491-
Overige vorderingen	€ 45.213	€ 7.070
Overlopende vorderingen	€ 143.604	€ 25.962
	=====	=====
	€ 223.779	€ 38.956
	=====	=====
<u>LIQUIDE MIDDELEN</u>		
BNG rekening-courant	€ 115.118	€ 15.490
ING rekening-courant	€ 24.332	€ 46.096
	=====	=====
	€ 139.449	€ 61.586
	=====	=====

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort kapitaal	€ 18.000	€ 18.000
	=====	=====

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

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Algemene reserve</u>		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo per 1 januari	€ 2.365.589-	€ 1.556.547-
Resultaat na belastingen vorig boekjaar	€ 176.698-	€ 809.042-
	=====	=====
Saldo per 31 december	€ 2.542.286-	€ 2.365.589-
	=====	=====

<u>Onverdeeld resultaat</u>		
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo per 1 januari	€ 176.698-	€ 809.042-
Af: overboeking naar algemene reserve	€ 176.698	€ 809.042
Bij: resultaat na belastingen	€ 2.519.632	€ 176.698-
	=====	=====
Saldo per 31 december	€ 2.519.632	€ 176.698-
	=====	=====

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>ACHTERGESTELDE LENING</u>		
Saldo per 1 januari	€ -	€ 2.000.000
Nieuw aangetrokken	€ -	€ -
Aflossing	€ -	€ 2.000.000-
	=====	=====
Saldo per 31 december	€ -	€ -
	=====	=====

Op 10 december 2012 is de langlopende schuld aan de kredietinstelling, tegen dezelfde voorwaarden, overgenomen door Stichting Weller Wonen. De achtergestelde lening ad € 2.000.000 welke werd aangehouden om te voldoen aan de solvabiliteitseis van de kredietverstrekker is vervallen en verwerkt in rekening courant met Stichting Weller Wonen. Over het geleende bedrag is tot 10 december 2012 een rente van 5% verschuldigd.

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
<i>Saldo per 1 januari</i>	€ -	€ 2.200.000
Aflossing	€ -	€ 2.200.000-
	=====	=====
<i>Saldo per 31 december</i>	€ -	€ -
	=====	=====

Op 10 december 2012 is deze langlopende schuld aan de kredietinstelling, tegen dezelfde voorwaarden, overgenomen door Stichting Weller Wonen. De totale schuld ad € 2.200.000 is samen met de achtergestelde lening ad € 2.000.000 verwerkt in rekening courant met de St. Weller Wonen.

Het rentepercentage bedroeg 3,85%.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Schulden aan groepsmaatschappijen</i>		
Rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ -	€ 2.258.979
Rekening-courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ -	€ 78.301
Rekening-courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ -	€ 61.781
	=====	=====
	€ -	€ 2.399.061

Er zijn geen overeenkomsten gesloten, derhalve is er omtrent aflossingen en zekerheden niets overeengekomen. Gedurende de looptijd van de (interne) financiering wordt een rente berekend van 5%.

In verband met de voorgenomen vervreemding van de aandelen Weller Energie B.V. aan gemeente Heerlen/Mijnwater B.V. zijn de rekening-courant schulden van Weller Energie B.V. aan Stichting Weller Wonen, Weller Vastgoed Beheer B.V. en Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V., ultimo 2013, door de schuldeisers kwijtgescholden.

Specificatie kwijtschelding:

Rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ 2.733.907
Rekening-courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ 73.710
Rekening-courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 84.457
Kwijtschelding rekening-courant schulden	€ 2.892.074-
	=====
	€ -

KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden en overlopende passiva

Af te dragen BTW	€ -	€ 54.874
Crediteuren	€ 181.743	€ 46.409
Overige schulden	€ 37.941	€ -
Overlopende schulden	€ 148.199	€ 124.485
	=====	=====
	€ 367.883	€ 225.768

2.5. TOELICHTING OP DE BALANS

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

UKR Subsidie

In 2005 is door het Ministerie van Economische zaken subsidie (Unieke Kansen Regeling) van € 1.387.901 toegekend aan Weller Energie B.V. voor het mijnwaterproject. In 2009 is Senternovem (voorloper Agentschap NL) akkoord gegaan met een wijziging (begroting en inhoud) in de beschikking waarbij het maximale subsidiebedrag gelijk blijft. Dit subsidiebedrag heeft betrekking op aanvragen van meerdere partijen waarvan Weller Energie B.V. de penvoerder is. Per ultimo 2013 is een voorschot van € 1.107.034 ontvangen, waarvan € 568.013 bij Weller Energie B.V. onder de egalisatierekening investeringssubsidies op de balans is opgenomen. Door het volledig afwaarderen van de vaste activa in 2011 is de egalisatierekening investeringssubsidies ook volledig vrijgevallen in 2011.

Op 20 juli 2013 is naar aanleiding van de (mogelijke) verkoop van de aandelen Weller Energie B.V. aan gemeente Heerlen/Mijnwater B.V. door de penvoerder een wijzigingsverzoek ingediend. Het komt er in het kort op neer dat wordt verzocht het restant van de toegekende UKR-subsidie te mogen aanwenden voor concrete performanceverbeteringen van de installatie in het kader van de aansluiting op Mijnwater 2.0 van de gemeente Heerlen. De wijziging betreft de einddatum (1 juli 2014), de begroting (totaal blijft € 1.387.901) en de deelnemers van het project. De gemeente Heerlen/Mijnwater B.V. is hierin de nieuwe partner met een subsidiebedrag van € 300.000 en zal de aanvullende investeringen op zich nemen, voor of na overdracht van de aandelen van Weller Energie B.V.. Deze projectwijziging is op 20 september 2013 door het Agentschap NL gehonoreerd.

De UKR-beschikking wordt (van rechtswege) door de gemeente overgenomen in het kader van de (mogelijke) aandelenoverdracht.

Calamiteit

Op 27 november 2013 is door een leidingbreuk de ruimte van de energiecentrale volgestroomd met water. Als gevolg van deze calamiteit is een noodstroomvoorziening getroffen, zijn manuren ingehuurd en diverse andere maatregelen getroffen teneinde de afnemers van warmte te voorzien. Deze kosten zijn niet op de verzekeraar te verhalen.

De navolgende in 2013 en 2014 verstrekte opdrachten worden gedekt door de verzekering:

- Vervangen hoofdverdeler (€ 37.617)
- Vervangen meet- en regelkast (€ 19.757)
- Reparatie warmtepompen

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting met Stichting Weller Wonen, Weller Wonen Holding B.V., Weller Vastgoed Beheer 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.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

	2013	2012
<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>		
Opbrengsten energieleveringen	€ 302.885	€ 260.426
Overige opbrengsten	€ 2.892.074	€ -
	=====	=====
	€ 3.194.959	€ 260.426
	=====	=====
Specificatie overige bedrijfsopbrengsten:		
Kwijtschelding rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ 2.733.907	€ -
Kwijtschelding rekening-courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ 73.710	€ -
Kwijtschelding rekening-courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 84.457	€ -
	=====	=====
	€ 2.892.074	€ -
	=====	=====

Overige bedrijfsopbrengsten

In het kader van de voorgenomen vervreemding van de aandelen Weller Energie B.V. aan Gemeente Heerlen/Mijnwater B.V. is afgesproken dat Weller Energie B.V. vrij van schulden aan of vorderingen op Stichting Weller Wonen of één of meerdere groepsmaatschappijen zal worden overgedragen. Vooruitlopend op deze vervreemding zijn de rekening-courant schulden van Weller Energie B.V. aan Stichting Weller Wonen, Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Weller Vastgoed Beheer B.V. ultimo 2013 door de schuldeisers kwijtgescholden.

BEDRIJFSKOSTEN

Overige waardeveranderingen

Afwaardering materiële vaste activa	€ -	€ 27.533
	=====	=====
	€ -	€ 27.533
	=====	=====

Overige bedrijfskosten

Doorbelasting werkapparaat	€ 36.725	€ 62.920
Inkoopkosten	€ 210.259	€ 215.597
Onderhoudskosten	€ 86.201	€ 56.584
Bijdrage v.v.e.	€ 10.502	€ 10.500
Subsidie UKR	€ 306.338	€ -
Advieskosten	€ 9.021	€ 17.711
Accountantskosten	€ 2.750	€ 2.750
Verzekeringen	€ 6.443	€ 6.282
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	€ 311-	€ 2.491
Overige algemene kosten	€ 2.942	€ 9.656
	=====	=====
	€ 670.870	€ 384.491
	=====	=====

Subsidie UKR (Unieke Kansen Regeling)

Als gevolg van de op 20 september 2013 gewijzigde en door Agentschap NL goedgekeurde projectbegroting inzake de UKR-subsidie heeft van de totaal te ontvangen subsidie (€ 1.387.901) een bedrag van € 261.767 betrekking op Weller Energie B.V.. Hierdoor heeft Weller Energie B.V. een bedrag moeten corrigeren van € 306.338 op de reeds in eerdere jaren ten gunste van het resultaat vrijgevallen egalisatierekening investeringssubsidies . Dit bedrag is middels rekening-courant ten gunste van Stichting Weller Wonen gekomen.

De vennootschap heeft in 2013 geen werknemers in dienst.

2.6. TOELICHTING OP DE WINST -EN VERLIESREKENING

FINANCIËLE BATEN EN -LASTEN

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ -	€ 97.779
	=====	=====
	€ -	€ 97.779
	=====	=====

Overige rentelasten en soortgelijke kosten

Rente over langlopende schulden	€ -	€ 80.936
Rente achtergestelde lening	€ -	€ 94.293
Rente rekening-courant Weller Vastgoed Beheer B.V.	€ 3.119	€ 2.942
Rente rekening-courant Weller Vastgoed Ontwikkeling B.V.	€ 3.917	€ 3.608
Rente rekening-courant Stichting Weller Wonen	€ 121.003	€ -
Overige rentekosten	€ 565	€ -
	=====	=====
	€ 128.605	€ 181.779
	=====	=====

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	€ 124.147	€ 58.900
	=====	=====

2.7. OVERIGE TOELICHTING EN ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Bezoldiging bestuur

De bezoldiging van het bestuur, bedoeld in art. 2:283c lid 1 BW, bedraagt nihil.

Ondertekening door het bestuur

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Heerlen, 21 mei 2014

Vaststelling en ondertekening namens de algemene vergadering

Ing. J.M.W. Gorgels MSM

Drs. R.J.T. Kersjes

Voor akkoord en ondertekening namens de Raad van Commissarissen

J.M.E. Tilmans (voorzitter)

H. Houben (vice-voorzitter)

Heerlen, 28 mei 2014

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden, die van invloed zijn op de voorliggende jaarrekening.

3.2. Statutaire bepalingen met betrekking tot 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 pandrecht of daarvan certificaten zijn uitgegeven ten gevolge waarvan het winstrecht toekomt aan de vruchtgebruiker, de pandhouder of de houder van die certificaten.

Artikel 20, lid 5 van de statuten

Certificaten die de vennootschap houdt of waarop de vennootschap een beperkt recht heeft op grond waarvan zij gerechtigd is tot de winstuitkering, tellen bij de berekening van de winstverdeling eveneens niet mee.

Artikel 20, lid 6 van de statuten

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

3.3. Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Door de algemene vergadering is besloten om het resultaat over het voorgaand boekjaar ten bedrage van € -176.698 ten laste van de algemene reserve te brengen.

3.4. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

De directie stelt voor het resultaat over 2013 na belastingen ten bedrage van € 2.519.632 ten gunste van het onverdeeld resultaat te brengen.

3.5. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Weller Energie B.V. te Brunssum.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in de jaarstukken 2013 opgenomen jaarrekening 2013 van Weller Energie B.V. te Brunssum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013, de winst-en-verliesrekening over 2013, het kasstroomoverzicht over 2013 en de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

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 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

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, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijking 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 geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de vennootschap gemaakte schattingen, 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 om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Weller Energie B.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge de aan ons verstrekte opdracht tot controle van de jaarrekening 2013 vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd.

Maastricht Airport, 28 mei 2014

Deloitte Accountants B.V.

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