

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Startdatum van de huidige financiële rapportageperiode	1 januari 2017
Einddatum van de huidige financiële rapportageperiode	31 december 2017
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019
Datum deponering	4 maart 2019

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019

## INHOUD

Jaarverslag.....	2
Informatie over de rapportage en de rechtspersoon .....	2
Informatie over de rechtspersoon .....	2
Informatie over de rapportage .....	2
Bestuursverslag .....	3
Jaarrekening .....	4
Enkelvoudige jaarrekening .....	4
Balans .....	4
Winst- en verliesrekening .....	5
Kasstroomoverzicht .....	6
Toelichting op de jaarrekening .....	6
Algemene toelichting .....	6
Algemene grondslagen voor verslaggeving .....	7
Grondslagen .....	7
Balans .....	8
Winst- en verliesrekening .....	10
Overige toelichtingen .....	11
Ondertekening van de jaarrekening .....	12
Overige gegevens .....	12
Accountantsverklaring .....	12
Inhoud van de accountantsverklaring .....	12

## Jaarverslag

## Informatie over de rapportage en de rechtspersoon

## Informatie over de rechtspersoon

2017

### Naam van de rechtspersoon

Weijman Vastgoedonderhoud B.V.

### Rechtsvorm van de rechtspersoon

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

### Zetel van de rechtspersoon

Veenendaal

### Registratienummer bij de Kamer van Koophandel

30068259

### Handelsnamen

Weijman Vastgoedonderhoud B.V.

### Classificatie van de rechtspersoon op basis van de wettelijke groottecriteria

Middelgroot

### SBI-code

Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw

### Adres van de rechtspersoon

Straatnaam NL

De Smalle Zijde

Huisnummer NL

45

Postcode NL

3903LM

Vestigingsplaats NL

Veenendaal

## Informatie over de rapportage

2017

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Startdatum van de huidige financiële rapportageperiode	1 januari 2017
Einddatum van de huidige financiële rapportageperiode	31 december 2017
Startdatum van de voorgaande financiële rapportageperiode	1 januari 2016
Einddatum van de voorgaande financiële rapportageperiode	31 december 2016
Rapportageperiode afwijkend van een jaar (J/N)	Nee
Rapportage heeft betrekking op een individuele rechtspersoon of op een groep van maatschappijen	Enkelvoudig
Rapporteringsvaluta van het document	Euro
Type winst- en verliesrekening	Categoriaal

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019

Type kasstroomoverzicht	Indirect	2017
Jaarrekening vastgesteld (J/N)	Ja	
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019	

## Bestuursverslag

### Vrijstelling en referentie naar plaats van beschikbaarheid van het bestuursverslag

Het bestuursverslag over 2017 ligt ter inzage ten kantore van de rechtspersoon.

Titel van het document  
Naam van de rechtspersoon  
Zetel van de rechtspersoon  
Datum van vaststelling van de  
jaarrekening

Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.  
Weijman Vastgoedonderhoud B.V.  
Veenendaal  
1 maart 2019

## Jaarrekening

### Enkelvoudige jaarrekening

#### Balans

	31 december 2017	31 december 2016
<b>Balans voor of na resultaatbestemming</b>	<b>Na resultaatbestemming</b>	
<b>Totaal van activa</b>		
<b>Totaal van vaste activa</b>		
Materiële vaste activa	€ 681.144	€ 622.093
Financiële vaste activa	€ 972.806	€ 0
Totaal van vaste activa	€ 1.653.950	€ 622.093
<b>Totaal van vlottende activa</b>		
Vorraden	€ 123.810	€ 196.614
Onderhanden projecten (activa)	€ 0	€ 1.698.308
Vorderingen	€ 6.770.143	€ 5.614.902
Liquide middelen	€ 489.864	€ 593.083
Totaal van vlottende activa	€ 7.383.817	€ 8.102.907
<b>Totaal van activa</b>	<b>€ 9.037.767</b>	<b>€ 8.725.000</b>
<b>Totaal van passiva</b>		
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		
Aandelenkapitaal	€ 45.000	€ 45.000
Overige reserves	€ -1.985.277	€ 1.905.947
Totaal van eigen vermogen	€ -1.940.277	€ 1.950.947
<b>Voorzieningen</b>	€ 27.533	€ 0
<b>Langlopende schulden</b>	€ 133.854	€ 127.352
<b>Kortlopende schulden</b>	€ 10.816.657	€ 6.646.701
<b>Totaal van passiva</b>	<b>€ 9.037.767</b>	<b>€ 8.725.000</b>

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019

## Winst- en verliesrekening

	2017	2016
Bruto-bedrijfsresultaat	€ 4.115.766	€ 8.801.951
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	€ 2.015.566	€ 2.870.709
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	€ 170.825	€ 126.082
Overige bedrijfskosten	€ 6.705.658	€ 5.772.880
Totaal van som der kosten	€ 8.892.049	€ 8.769.671
Totaal van bedrijfsresultaat	€ -4.776.283	€ 32.280
Financiële baten en lasten	€ -87.747	€ -45.268
Totaal van resultaat voor belastingen	€ -4.864.030	€ -12.988
Belastingen over de winst of het verlies	€ 972.806	€ 0
Totaal van resultaat na belastingen	€ -3.891.224	€ -12.988

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019

## Kasstroomoverzicht

	2017	2016
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		
<b>Bedrijfsresultaat</b>	€ -4.776.283	€ 32.280
<b>Totaal van aanpassingen voor aansluiting met het bedrijfsresultaat</b>		
Aanpassingen voor afschrijvingen	€ 160.300	€ 119.336
Toename (afname) van de voorzieningen	€ 27.533	€ 0
Totaal van aanpassingen voor aansluiting met het bedrijfsresultaat	€ 187.833	€ 119.336
<b>Totaal van veranderingen in werkkapitaal</b>		
Afname (toename) van voorraden	€ 72.804	€ -25.845
Afname (toename) van onderhanden projecten	€ 4.416.399	€ -1.155.478
Afname (toename) van overige vorderingen	€ -1.155.241	€ -1.022.071
Toename (afname) van overige schulden	€ -746.998	€ 1.440.536
Totaal van veranderingen in werkkapitaal	€ 2.586.964	€ -762.858
<b>Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	€ -2.001.486	€ -611.242
<b>Betaalde interest</b>	€ -87.747	€ -40.000
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	€ -2.089.233	€ -651.242
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	€ -355.715	€ -339.818
<b>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	€ 136.364	€ 158.123
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	€ -219.351	€ -181.695
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ontvangsten uit hoofde van leningen</b>	€ 196.530	€ 154.660
<b>Uitgaven ter aflossing van leningen</b>	€ -190.028	€ -163.000
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	€ 6.502	€ -8.340
<b>Totaal van toename (afname) van geldmiddelen</b>		
<b>Totaal van netto-kasstroom</b>	€ -2.302.082	€ -841.277
<b>Totaal van toename (afname) van geldmiddelen</b>	€ -2.302.082	€ -841.277
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	€ -2.303.944	€ -1.862
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	€ -1.862	€ 839.415

## Toelichting op de jaarrekening

### Algemene toelichting

#### Beschrijving van belangrijkste activiteiten van rechtspersoon

De activiteiten van Weijman Vastgoedonderhoud B.V. bestaan voornamelijk uit het aannemen van alle bouwkundige onderhouds- en renovatiewerken aan woningen en gebouwen, alsmede schilder- en wandafwerking in de ruimste zin van het woord.

#### Informatieverschaffing over continuïteit

In september 2017 werd duidelijk dat Leeuw Invest B.V. en haar dochterondernemingen de begrote omzet over 2017 niet zouden halen en dat de kosten van de groeiende organisatie fors hoger waren dan begroot. Projecten welke werden uitgesteld, onvoldoende projectbeheersing en te snelle groei van de onderneming bleken de oorzaak van de financiële problemen. De tegenvallende cijfers waren voor de Rabobank in oktober 2017 aanleiding om de onderneming onder te brengen bij bijzonder beheer. Al snel bleek dat de onderneming niet meer aan haar verplichtingen naar de Rabobank (afbouw krediet in rekening-courant naar nihil per 1 februari 2018) kon voldoen en dat de Rabobank het krediet ook niet langer wenste te verlengen. Vervolgens is de onderneming op zoek gegaan naar een investeerder en heeft die begin 2018 gevonden in Corpeq Ventures B.V. te Veenendaal. Deze investeerder heeft per 28 maart 2018 60% van de aandelen van Leeuw Invest B.V. verkregen en alle schulden van de Rabobank in totaal voor een bedrag van € 4.311.439 overgenomen. Daarnaast heeft zij de onderneming een bedrag ad € 512.811 geleend en zich garant gesteld voor de door de Rabobank afgegeven bankgaranties. Het totaal aan overgenomen schulden en verstrekt krediet ad € 4.824.250 is omgezet in achtergestelde langlopende leningen. De leningen hebben een looptijd van 7 jaar, een rentepercentage van 6% en dienen na 7 jaar in zijn geheel te worden afgelost of zoveel eerder als mogelijk. Daarnaast heeft Corpeq Ventures B.V. in 2018 nog aanvullende financiering verstrekt voor een bedrag ad € 2.250.000 waarmee de totale financiering door Corpeq Ventures B.V. ultimo 2018 € 7.074.250 bedroeg. Leeuw Invest B.V. heeft over 2017 een verlies geleden van € 1.260.372 waardoor het eigen vermogen per 31 december 2017 € 270.120 negatief werd. Geconsolideerd werd een verlies geleden van € 4.918.019 waardoor het geconsolideerde eigen vermogen per 31 december 2017 € 3.927.752 negatief werd. D.d. 10 december 2018 is besloten de door Corpeq Ventures B.V. verschaft financiering voor een bedrag ad € 4 miljoen te converteren in eigen vermogen. D.d. 15 februari 2019 is opvolging gegeven aan dit besluit middels een notarieel verleden akte terzake. Verder heeft Weijman Group B.V. per 10 december 2018 een bedrag van € 1.800.000 van haar rekening-courant vordering op Weijman Real Estate B.V. en een bedrag van € 2.000.000 van haar rekening-courant

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019

vordering op Weijman Holding geconverteerd in eigen vermogen. Ook Weijman Holding B.V. heeft per 10 december 2018 een bedrag van € 3.850.000 van haar rekening-courant vordering op Weijman Vastgoed Onderhoud B.V. geconverteerd in eigen vermogen. Als gevolg van bovenstaande is potentiële onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gereede twijfel zou kunnen bestaan ten aanzien van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van Weijman Group en haar dochterondernemingen weggenomen. De in de onderhavige geconsolideerde jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

#### **Naam van het hoofd van de groep**

Groepshoofd is Weijman Group B.V. te Veenendaal. De financiële gegevens van Weijman Vastgoedonderhoud B.V. worden opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen van Weijman Holding B.V. (tussenconsolidatie) en Weijman Group B.V., welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.

## **Algemene grondslagen voor verslaggeving**

#### **Beschrijving van de standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Raad voor de Jaarverslaggeving die zijn opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderinggrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

## **Grondslagen**

#### **Grondslag van materiële vaste activa**

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

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen.

#### **Grondslag van langlopende latente belastingvorderingen**

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

#### **Grondslag van voorraden**

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Indien noodzakelijk is een voorziening wegens incourantheid getroffen.

#### **Grondslag van onderhanden projecten**

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten (arbeid, materiaal, materieel en werk derden), vermeerderd met een opslag voor algemene kosten, toegerekende winst naar rato van de voortgang van de projecten, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. De voortgang wordt bepaald aan de hand van de mate waarin de prestaties zijn verricht op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd. Indien er sprake is van een creditstand worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

#### **Grondslag van vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### **Grondslag van voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

#### **Grondslag van verplichtingen voor jubileumuitkeringen**

De overige voorzieningen betreffen verplichtingen voor jubileumuitkeringen en worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen. De gehanteerde disconteringsvoet is het gemiddelde rendement op staatsleningen.

#### **Grondslag van langlopende schulden**

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

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

#### **Grondslag van kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019

### Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

### Grondslag van omzetverantwoording

Netto-omzet omvat de aan derden in rekening gebrachte c.q. te brengen bedragen voor geleverde goederen en diensten van in het boekjaar gereed gemelde projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Wijzigingen in onderhanden projecten omvat de aan derden in rekening gebrachte c.q. te brengen bedragen voor geleverde goederen en diensten vermeerderd met toegerekende winst naar rato van de voortgang van de projecten en verminderd met genomen verliezen van in het boekjaar onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

### Grondslag van pensioenlasten

Het personeel van Weijman Vastgoedonderhoud B.V. valt onder het bedrijfstakpensioenfonds voor de schilders. De pensioenregeling betreft een zogenoemde toegezegde-pensioen-regeling. Volgens Richtlijn 271 mag deze regeling worden verwerkt als een toegezegde-bijdrage-regeling.

Het pensioen wordt berekend over het gemiddelde loon dat gedurende het dienstverband is genoten.

Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Alle pensioenlasten zijn in de winst- en verliesrekening opgenomen in de personeelskosten.

De dekingsgraad van het pensioenfonds was per 31 december 2017: 111,8% (2016): 105,2%.

BPF Schilders streeft ernaar om de pensioenen te verhogen. Dit was voor 2018 niet mogelijk. Als de beleidsdekingsgraad op 30 september 2018 nog steeds hoger is dan 110% kan het bestuur besluiten om de pensioenen 2019 te verhogen.

### Grondslag van afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

De afschrijving op vaste activa wordt berekend op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

### Grondslag van overige bedrijfskosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### Grondslag van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

### Grondslag van kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## Balans

### Materiële vaste activa

	31 december 2017	31 december 2016
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	€ 100.714	€ 80.356
Machines en installaties	€ 137.887	€ 117.950
Andere vaste bedrijfsmiddelen	€ 442.543	€ 423.787
Totaal van materiële vaste activa	€ 681.144	€ 622.093

### Financiële vaste activa

	31 december 2017	31 december 2016
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	€ 972.806	€ 0
Totaal van financiële vaste activa	€ 972.806	€ 0



## Onderhanden projecten

	31 december 2017	31 december 2016
<b>Totaal van onderhanden projecten</b>		
Cumulatieve project opbrengsten van onderhanden projecten	€ -328.165	€ 2.811.928
Ontvangen voorschotten van onderhanden projecten	€ -29.178.784	€ -32.449.700
Geactiveerde kosten voor nog niet geleverde diensten binnen onderhanden projecten	€ 26.788.858	€ 31.336.080
Totaal van onderhanden projecten	€ -2.718.091	€ 1.698.308

## Vorderingen

	31 december 2017	31 december 2016
<b>Totaal van vorderingen</b>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ 3.263.668	€ 2.421.972
Overige vorderingen	€ 3.172.406	€ 3.055.360
Overlopende activa	€ 334.069	€ 137.570
Totaal van vorderingen	€ 6.770.143	€ 5.614.902

### Informatieverschaffing over vorderingen op groepsmaatschappijen

Omtrent aflossing is (nog) niets overeengekomen. Over de vorderingen op Weijman Group B.V., Weijman Real Estate B.V. en Weijman Bouw B.V. is 5% rente berekend (2016: over Weijman Group B.V. en Weijman Real Estate B.V. 0,56% rente, over Weijman Bouw B.V. 0% rente).

	31 december 2017	31 december 2016
<b>Totaal van kortlopende overige vorderingen</b>		
Andere overige vorderingen	€ 871.822	€ 594.387
Totaal van kortlopende overige vorderingen	€ 3.172.406	€ 3.055.360

## Eigen vermogen

	Aandelenkapitaal	Overige reserves	Eigen vermogen
<b>Eigen vermogen aan het begin van de periode</b>	€ 45.000	€ 1.905.947	€ 1.950.947
<b>Totaal van mutaties gedurende de periode</b>			
Allocatie van het resultaat		€ -3.891.224	€ -3.891.224
Totaal van mutaties gedurende de periode	€ 0	€ -3.891.224	€ -3.891.224
<b>Eigen vermogen aan het einde van de periode</b>	€ 45.000	€ -1.985.277	€ -1.940.277

## Voorzieningen

	31 december 2017	31 december 2016
<b>Totaal van voorzieningen</b>		
Overige voorzieningen	€ 27.533	€ 0
Totaal van voorzieningen	€ 27.533	€ 0

## Langlopende schulden

	31 december 2017	31 december 2016
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	€ 133.854	€ 127.352
Totaal van langlopende schulden	€ 133.854	€ 127.352

## Kortlopende schulden

	31 december 2017	31 december 2016
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019

	31 december 2017	31 december 2016
Schulden aan kredietinstellingen	€ 2.825.508	€ 620.203
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 1.416.200	€ 1.433.127
Onderhanden projecten	€ 2.718.091	€ 0
Overige schulden	€ 3.663.359	€ 4.417.528
Overlopende passiva	€ 193.499	€ 175.843
Totaal van kortlopende schulden	€ 10.816.657	€ 6.646.701

#### Informatieverschaffing over schulden aan groepsmaatschappijen

Omtrent aflossing is (nog) niets overeengekomen. De schuld aan Weijman Holding B.V. wordt gezien als een crediteurenschuld (derhalve geen rente berekend).

## Niet in de balans opgenomen verplichtingen

#### Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen regelingen

Met afnemers zijn onderhoudsovereenkomsten afgesloten voor een periode langer dan vijf jaar voor een totaal bedrag van circa € 1,5 miljoen omzet per jaar.

#### Beschrijving van de aard van niet uit de balans blijvende verplichtingen

De huurverplichting aan Weijman Real Estate B.V. bedraagt op jaarbasis per 31 december 2017 circa € 204.000 (2016 circa € 204.000). Ten behoeve van het bedrijfspand in Woerden is per 1 juni 2015 een overeenkomst aangegaan voor een periode van 5 jaar. Na deze periode wordt de overeenkomst behoudens beëindiging of opzegging telkens voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar. De huurverplichting bedraagt op jaarbasis per 31 december 2017 circa € 34.000 (2016: € 37.000). Er is geopteerd voor belaste verhuur. Op 1 juni 2016 is een huurovereenkomst afgesloten voor het perceel grond in Veenendaal voor een periode van 1 jaar. Na deze periode wordt de overeenkomst behoudens beëindiging of opzegging telkens voortgezet voor een aansluitende periode van 1 jaar. De huurverplichting op jaarbasis bedraagt per 31 december 2017 € 13.800. Er is geopteerd voor belaste verhuur.

#### Informatieverschaffing over niet uit de balans blijvende verplichtingen ten behoeve van groepsmaatschappijen

Uit hoofde van de totale kredietfaciliteit van de Rabobank zijn de volgende zekerheden afgegeven: - Hoofdelijke aansprakelijkheid, zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk van Weijman Group B.V., Weijman Real Estate B.V., Weijman Holding B.V., Weijman Vastgoedonderhoud B.V., Weijman Bouw B.V. en Hanvat B.V.; - Eerste hypotheek op grond, bedrijfs- en kantoorpand te Veenendaal ad € 1.000.000; - Verpanding van alle boekvorderingen (inclusief intercompany vorderingen); - Verpanding van alle inventaris; - Verpanding van alle voorraden; - Achtergestelde leningen Han Flutters Beheer B.V. en Eric van de Pol Holding B.V. - Borgtocht door de beide directeurs in privé; - Borgtocht afgegeven door de Staat der Nederlanden in het kader van het Kaderbesluit EZ subsidies; - Non-dividendverklaring. Het maximale krediet in rekening-courant bij de Rabobank bedraagt per 31 december 2017 € 3.750.000 (per 31 december 2016 € 2.500.000). Ultimo 2017 zijn er geen bankgaranties verstrekt (2016: circa € 1.100.000).

#### Beschrijving van de niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake de fiscale eenheid

Aangezien Weijman Vastgoedonderhoud B.V. voor de vennootschapsbelasting deel uitmaakt van een fiscale eenheid met Weijman Holding B.V., Weijman Bouw B.V. en Hanvat B.V. en voor de omzetbelasting deel uitmaakt van een fiscale eenheid met Weijman Group B.V., Weijman Real Estate B.V., Weijman Holding B.V. en Weijman Bouw B.V. is zij op grond van de wet hoofdelijk aansprakelijk voor de hieruit voortvloeiende schulden.

#### Informatieverschaffing over operationele leases

De totale leaseverplichting met betrekking tot auto's bedraagt per 31 december 2017 circa € 758.000 waarvan kortlopend € 278.000 (2016: € 955.000 waarvan kortlopend € 382.000).

## Winst- en verliesrekening

## Brutomarge

	2017	2016
Verhoudingscijfer, in welke mate de netto-omzet ten opzichte van die van de vorige periode is gestegen of gedaald	48,5 %	57,6 %

## Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen: uitsplitsing

	2017	2016
<b>Totaal van lasten uit hoofde van personeelsbeloningen</b>		
<b>Lonen en salarissen</b>	€ 1.388.398	€ 2.404.140
<b>Sociale lasten</b>	€ 413.837	€ 293.672
<b>Pensioenlasten</b>		
Pensioenlasten	€ 213.331	€ 172.897
<b>Totaal van lasten uit hoofde van personeelsbeloningen</b>	€ 2.015.566	€ 2.870.709

## Financiële baten en lasten

	2017	2016
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019

	2017	2016
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 68.538	€ 8.358
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -156.285	€ -53.626
Totaal van financiële baten en lasten	€ -87.747	€ -45.268

## Belastingen

	2017	2016
<b>Totaal van belastingen over de winst of het verlies</b>		
Latente belastingen	€ -972.806	€ 0
Totaal van belastingen over de winst of het verlies	€ -972.806	€ 0

## Baten en lasten uit verhouding met groepsmaatschappijen

	2017	2016
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten uit groepsmaatschappijen	€ 68.538	€ 8.358

## Overige toelichtingen

## Gemiddeld aantal werknemers

	2017	2016
<b>Totaal van gemiddeld aantal werknemers over de periode</b>		
Gemiddeld aantal gedurende het boekjaar bij de rechtspersoon werkzame werknemers, ingedeeld op een wijze die is afgestemd op de inrichting van het bedrijf	53	45.4
Gemiddeld aantal gedurende het boekjaar bij de rechtspersoon buiten Nederland werkzame werknemers	0	0
Totaal van gemiddeld aantal werknemers over de periode	53	45.4
<b>Segment 1</b>		53

## Resultaatbestemming

### Informatieverschaffing over het voorstel voor resultaatbestemming

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders zal worden voorgesteld om het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 3.891.224 (negatief) in mindering te brengen op de overige reserves. Dit voorstel is reeds verwerkt in deze jaarrekening.

## Gebeurtenissen na balansdatum

### Informatieverschaffing over gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum hebben betrekking op de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van Weijman Group B.V. (v/h Leeuw Invest) en de vennootschappelijke structuur. Gebeurtenissen na balansdatum welke betrekking hebben op de continuïteit. In september 2017 werd duidelijk dat Leeuw Invest B.V. en haar dochterondernemingen de begrote omzet over 2017 niet zouden halen en dat de kosten van de groeiende organisatie fors hoger waren dan begroot. Projecten welke werden uitgesteld, onvoldoende projectbeheersing en te snelle groei van de onderneming bleken de oorzaak van de financiële problemen. De tegenvallende cijfers waren voor de Rabobank in oktober 2017 aanleiding om de onderneming onder te brengen bij bijzonder beheer. Al snel bleek dat de onderneming niet meer aan haar verplichtingen naar de Rabobank (afbouw krediet in rekening-courant naar nihil per 1 februari 2018) kon voldoen en dat de Rabobank het krediet ook niet langer wenste te verlengen. Vervolgens is de onderneming op zoek gegaan naar een investeerder en heeft die begin 2018 gevonden in Corpeq Ventures B.V. te Veenendaal. Deze investeerder heeft per 28 maart 2018 60% van de aandelen van Leeuw Invest B.V. verkregen en alle schulden van de RABO in totaal voor een bedrag van € 4.311.439 overgenomen. Daarnaast heeft zij de onderneming een bedrag ad € 512.811 geleend en zich garant gesteld voor de door de Rabobank afgegeven bankgaranties. Het totaal aan overgenomen schulden en verstrekt krediet ad € 4.824.250 is omgezet in achtergestelde langlopende leningen. De leningen hebben een looptijd van 7 jaar, een rentepercentage van 6% en dienen na 7 jaar in zijn geheel te worden afgelost of zoveel eerder als mogelijk. Daarnaast heeft Corpeq Ventures B.V. in 2018 nog aanvullende financiering verstrekt voor een bedrag ad € 2.250.000 waarmee de totale financiering door Corpeq Ventures B.V. ultimo 2018 € 7.074.250 bedroeg. Leeuw Invest BV heeft over 2017 een verlies geleden van € 1.260.372 waardoor het eigen vermogen per 31 december 2017 € 270.120 negatief werd. Geconsolideerd werd een verlies geleden van € 4.918.019 waardoor het geconsolideerde eigen vermogen per 31 december 2017 € 3.927.752 negatief werd. D.d. 10 december 2018 is besloten de door Corpeq Ventures B.V. verschaft financiering voor een bedrag ad € 4 miljoen te converteren in eigen vermogen. D.d. 15 februari 2019 is opvolging gegeven aan dit besluit middels een notarieel verleden akte terzake. Verder heeft Weijman Group B.V. per 10 december 2018 een bedrag van € 1.800.000 van haar rekening-courant vordering op Weijman Real Estate B.V. en een bedrag van € 2.000.000 van haar rekening-courant vordering op Weijman Holding geconverteerd in eigen vermogen. Ook Weijman Holding B.V. heeft per 10 december 2018 een bedrag van € 3.850.000 van haar rekening-courant vordering op Weijman Vastgoed Onderhoud B.V. geconverteerd in eigen vermogen. Als gevolg van bovenstaande is potentiële onzekerheid van materieel belang op grond waarvan gerede twijfel zou kunnen bestaan ten aanzien van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van Weijman Group en haar dochterondernemingen weggenomen. De in de onderhavige geconsolideerde jaarrekening gehanteerde grondslagen

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019

van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap. Gebeurtenissen na balansdatum met betrekking tot de vennootschappelijke structuur. Op 9 mei 2018 is de statutaire naam van Weijman Groep B.V. aangepast naar Weijman Holding B.V., van Weijman Vastgoed B.V. naar Weijman Real Estate B.V. en van Leeuw Invest B.V. naar Weijman Group B.V.

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuurder- en commissarissen Weijman Holding B.V.

Soort bestuurder of commissaris	Bestuurder (huidig)
Naam van de vertegenwoordiger indien een organisatie optreedt als bestuurder of commissaris	R.J. Vreeman en E. Th. van de Pol
Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen	Veenendaal
Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen	1 maart 2019
Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N)	Ja

## Overige gegevens

2017

### Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

De winstbestemming is in artikel 20 van de statuten bepaald en luidt als volgt: Artikel 20 1. De winst staat ter vrije beschikking van de algemene vergadering. 2. 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. 3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is. 4. 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. 5. 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. 6. De vennootschap mag tussentijds slechts uitkeringen doen, indien aan het vereiste van lid 2 is voldaan.

## Accountantsverklaring

## Inhoud van de accountantsverklaring

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders van Weijman Vastgoedonderhoud B.V.

A. Verklaring over de jaarrekening 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Weijman Vastgoedonderhoud B.V. te Veenendaal gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Weijman Vastgoedonderhoud B.V. per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. De jaarrekening bestaat uit: 1. de balans per 31 december 2017; 2. de winst- en verliesrekening over 2017; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'. Wij zijn onafhankelijk van Weijman Vastgoedonderhoud B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Titel van het document	Publicatiestukken 2017 Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Naam van de rechtspersoon	Weijman Vastgoedonderhoud B.V.
Zetel van de rechtspersoon	Veenendaal
Datum van vaststelling van de jaarrekening	1 maart 2019

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit: - het bestuursverslag; - de overige gegevens. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie: - met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; - alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is. Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel. Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit: - het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing; - het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit; - het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan; - het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven; - het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en - het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen. Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Hilversum

1 maart 2019

M&K Hilversum B.V.

w.g. J.P.L. van der Moer RA