

DUINWEIDE
Woningen B.V.

17 september 2018



DUINWEIDE

Investerings NV

Jaarverslag 2017-2018

Voorwoord

De Nederlandse economie heeft in 2017 de hoogste groei (3,1%) in de afgelopen 10 jaar laten zien. Deze sterke economische ontwikkeling is vooral te danken aan investeringen en export. Als gevolg van de lage rente en de ruimere beschikbaarheid van liquiditeit zijn investeringen (opnieuw) toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar. Ook de consumentenbestedingen bleven in 2017 stijgen, voornamelijk als gevolg van het aantrekken van de werkgelegenheid en het herstel van de woningmarkt.

Voor 2018 wordt opnieuw een groei van minimaal 3% verwacht, met name door een verdere stijging van werkgelegenheid, daling van de werkloosheid en loonstijgingen. Neerwaartse risico's betreffen de overwaardering van activa als gevolg van overvloedige liquiditeit, de Brexit en het monetair beleid van de ECB.

Effecten vastgoedmarkt

Zoals gezegd hebben de ruime beschikbaarheid van liquiditeiten en de lage rente geleid tot meer activiteit op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt. Dit heeft geleid tot een stijging van de prijzen in veel onderdelen van de vastgoedbeleggingsmarkt, waarbij in eerste instantie vooral verhuurde woningen en andere laag risico categorieën fors in prijs zijn gestegen. In navolging van 2016 is het in 2017 en 2018 doorlopend lastiger geworden om kwalitatief vastgoed aan te kopen voor acceptabele en verantwoorde prijzen. Aangezien Duinweide een conservatief groei- en aankoopbeleid hanteert, zijn wij terughoudend in een dergelijke markt.

Uitbreidingen Duinweide in 2017-2018 en vooruitzichten 2018-2019

In december 2017 is het Fonds Leidsewijk Vastgoed opgericht. Dit Fonds belegt in een nieuw vervaardigde Albert Heijn supermarkt te Leiden.

Per 1 februari 2018 zijn de portefeuilles van de Fondsen Groenewijk Vastgoed CV en Hooghwijk Vastgoed CV samengevoegd tot Uniewijk Vastgoed CV. Voor dit Fonds heeft in het voorjaar van 2018 een emissie van participaties plaatsgevonden. Verder zullen voor het groeifonds Duinweide Supermarkten gedurende het boekjaar 2018-2019 nog een of meerdere aankopen worden gedaan.

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2017-2018	1
Voorwoord	1
Inhoudsopgave	2
1 Algemene informatie	3
2 Verslag van de Beheerder	4
Algemeen	4
Financieel verslag	6
Ondertekening door de directie	9
3 Jaarrekening	10
Balans per 30 juni 2018	10
Winst- en verliesrekening over de periode van 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018	11
Kasstroomoverzicht over de periode 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018	12
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	13
Toelichting op de balans	16
Toelichting op de winst- en verliesrekening	18
4 Overige gegevens	20
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	21

1 | Algemene informatie

Beheerder

Duinweide Investerings NV
Henry Dunantweg 15
2402 NM Alphen aan den Rijn
Telefoon: 088 - 222 0 222

Bewaarder

SGG Depositary BV
Claude Debussylaan 24
1182 MD Amsterdam
Telefoon: 020 - 522 2555

Fiscaal adviseur

Amstone Tax Lawyers
Concertgebouwplein 27
1071 LM Amsterdam
Telefoon: 020 – 820 1555

Accountant

BDO Audit & Assurance BV
Laan der Verenigde Naties 65
3316 AK Dordrecht
Telefoon: 078 - 632 34 00

Financier

ING Bank NV (Real Estate Finance)
Amstelplein 1
1096 HA Amsterdam

Begeleiding verkoop van Certificaten

First Table Asset Consultants BV
Buitenhof 47
2513 AH 's-Gravenhage

Juridisch Adviseur van de Beheerder

Zuidbroek Notarissen
Koningslaan 35
1075 AB Amsterdam
Telefoon: 020 - 21 82 888

Notaris

Van de Velde Notariaat
Groot Hertoginnelaan 32a
2517 EG Den Haag
Telefoon: 070 - 346 95 02

Vastgoedmanagement

Duinweide Vastgoedmanagement
Henry Dunantweg 15
2402 NM Alphen aan den Rijn
Telefoon: 0172 - 74 26 55

Technisch- en bouwkundig adviseur

Bouw- en adviesbureau Barcon BV
Koningswinkelstraat 3
Postbus 819
6300 AV Valkenburg aan de Geul
Telefoon: 043 - 601 36 37

Taxateur

Savills
Claude Debussylaan 48
1082 MD Amsterdam
020 – 301 20 00

2 | Verslag van de Beheerder

Algemeen

Hierbij presenteert de Beheerder van de belegginginstelling het jaarverslag van Duinweide Woningen B.V. per 30 juni 2018. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018.

Duinweide Woningen B.V. (het "Fonds") is een closed-end beleggingsmaatschappij (een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid) met verhandelbare Certificaten opgericht naar Nederlands recht. De vennootschap is opgericht op 26 september 2017 en statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn.

Fiscale status

Het Fonds opteert voor de status van fiscale beleggingsinstelling ("FBI") in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, zoals nader uitgewerkt in het Besluit Beleggingsinstellingen. Een FBI is vennootschapsbelastingplichtig tegen een tarief van 0% en betaalt derhalve feitelijk geen vennootschapsbelasting.

Doelstelling

Het Fonds heeft ten doel het beleggen van het vermogen van het Fonds in registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde haar aandeelhouders te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de registergoederen (en de belangen daarin) zomede het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningovereenkomsten alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander al dan niet in samenwerking met derden alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

Bestuur en beheer

Als enig bestuurder en Beheerder van het Fonds treedt op Duinweide Investerings NV, een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Alphen aan de Rijn. De Beheerder is geregistreerd bij de AFM en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft.

Duinweide Investerings NV treedt daarnaast op als Beheerder van Boschwijk Vastgoed CV, Borghwijk Vastgoed CV, Parkwijk Vastgoed CV, Sonnewijk Vastgoed CV, Elswijk Vastgoed BV, Haaghoeve Woningen BV, Uniewijk Vastgoed CV, Leidsewijk Vastgoed BV, Duinweide Supermarkten BV en Rietwijk Vastgoed FGR. De Beheerder zorgt voor een zorgvuldig beheer en een verantwoorde exploitatie van de Objecten, en is belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het Fonds.

Wft

De Beheerder en het Fonds staan onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank.

Bewaarder

De Beheerder heeft SGG Depositary BV als AIFMD-bewaarder van het Fonds aangewezen en heeft een overeenkomst met de Bewaarder gesloten waarin de werkzaamheden en de verantwoordelijkheden van de Bewaarder ten behoeve van het Fonds zijn vastgelegd.

Risicomanagement

Risicomanagement is essentieel voor het realiseren en uitvoeren van onze strategische ambities.

Onderdeel van ons risicomanagement is het inventariseren en beperken van risico's die het behalen van onze doelen tegengaan. Onderdeel van het risicobeleid is dat we afwegen welke risico's worden gelopen, welke beheersingsmaatregelen wij daartegenover zetten en hoe we de uitkomsten van deze maatregelen vervolgens meten. Belangrijke risico's die in dit proces aan de orde komen betreffen:

- Waarderingrisico's van de vastgoedobjecten met hierin het risico op onverwachte marktontwikkelingen;
- Risico's ten aanzien van (her)financiering;
- Renterisico;
- Leegstandsrisico;
- Risico's ten aanzien van veroudering en onderhoud van de vastgoedportefeuille;
- Ontwikkelingen wet- en regelgeving ;
- Debiteurenrisico.

Interne beheersing (in control statement)

De Beheerder beschikt krachtens de Wet op het financieel toezicht over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van de vennootschap. De Beheerder verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert met uitzondering van de logische toegangsbeveiliging van de IT omgeving, waarop de Beheerder adequate maatregelen zal nemen. Daarnaast is gebleken dat niet alle huurovereenkomsten met huurders van de Objecten volledig rechtsgeldig zijn ondertekend. De Beheerder acht de potentiële financiële impact van de risico's daartoe gering, maar zal zich inspannen dit gebrek te herstellen.

Financieel verslag

Huuropbrengsten

De opbrengsten worden gevormd door de huursommen die de huurders aan het Fonds betalen. Over het afgelopen boekjaar zijn alle huursommen door de huurders voldaan.

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

De Beheerder ontvangt jaarlijks een beheervergoeding van 2,50% over gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

De vergoeding voor het Vastgoedbeheer is voor het dagelijks beheer van de Objecten en bestaat uit het administratief, commercieel en technisch beheer van de Objecten. Dit Vastgoedbeheer is door de Beheerder uitbesteed aan Duinweide Vastgoedmanagement. De Vastgoedbeheerder ontvangt hiervoor een vergoeding van 2,50% van de gefactureerde netto huursom van het Object, exclusief omzetbelasting (Btw).

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, het personeelsbestand van DWI bestaat in 2017-2018 uit 1,5 FTE (exclusief directie).

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies.

Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting (MJOP). De verwachte onderhoudsbedragen komen in de kwartaalrapportages als een dotatie 'onderhoudsvoorziening' ten laste van het jaarresultaat. Hieruit worden de feitelijke kosten voldaan. Voor Object Haarlem wordt een groot deel van de onderhoudskosten via de VVE begroot en voorzien. De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat de Objecten op reële waarde wordt gewaardeerd. In de jaarrekening zijn derhalve de daadwerkelijk gemaakte onderhoudskosten verantwoord.

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen de vergoedingen aan accountants voor de controle van de jaarrekening en overige adviseurs voor de werkzaamheden op technisch, financieel, juridisch of fiscaal gebied. Daarnaast betreft dit de jaarlijkse taxatiekosten van de Objecten. De accountant, zijnde BDO Audit & Assurance BV, ontvangt een vergoeding van EUR 12.500 voor het huidige boekjaar (prijspeil 2018).

Beheerkosten

De vergoeding voor het Fondsbeheer (2,50% over de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten) is voor het beheer van het Fonds, de administratie, het bepalen en doen van uitkeringen, het opstellen van een begroting en de conceptjaarrekening, het doen van aangiften omzetbelasting, de periodieke rapportage aan en communicatie met de Certificaathouders, het organiseren en begeleiden van Certificaathoudersvergaderingen, het overleg met de Bewaarder en de onderhandelingen met Financiers. Daarnaast betreft dit alle externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van het Fonds en die worden doorberekend aan het Fonds.

Bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde SGG Depositary BV, ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van EUR 8.950 per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa boven de drempel van EUR 6 miljoen (prijspeil 2018).

Rentelasten

De hypothecaire leningen (10021529 en 10021528) ad EUR 1.050.000 en EUR 3.600.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Den Bosch. De leningen hebben een looptijd van 3 jaar (tot 1 oktober 2020) en 7 jaar (tot 1 oktober 2024). De rente bedraagt respectievelijk 3-maands Euribor met een opslag van 1,78% en een vaste rente van 2,19% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire lening (10021835) ad EUR 3.750.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Zaltbommel. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 april 2025). De rente is vast en bedraagt 2,33% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire lening (10022050) ad EUR 5.100.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Leiden en Helmond. De lening heeft een looptijd van 10 jaar (tot 1 april 2028). De rente is vast en bedraagt 2,58% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

Overige bedrijfskosten

De overige bedrijfskosten betreffen de eenmalige (initiatie)kosten die bij iedere emissie worden gemaakt. Dit betreft onder andere de structureringsvergoeding, taxatiekosten, marketingkosten en juridische advieskosten.

Financiële positie

Het onroerend goed is per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 19.996.051, zijnde de aanschafprijs inclusief kosten koper van de objecten. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

De Loan to Value (LTV) wordt op fondsniveau bepaald en dient vanaf 1 december 2018 maximaal 60% te zijn. Op dit moment bedraagt de LTV 67% aangezien een deel van het Object Leiden nog niet is verworven door het Fonds. Wanneer Object Leiden (woningen Bernhardlaan) volledig is verworven door het Fonds, zal de LTV minder dan 60% bedragen.

Bij een LTV van 60% of minder hoeft niet afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 60% maar lager dan 65% dient jaarlijks 1% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 1% afgelost te worden en wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

Kengetallen

Intrinsieke waarde en handelskoers

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het Fonds per 30 juni 2018 bedraagt EUR 5.000 per certificaat.

Kostenratio (LKF)

De lopende kostenfactor (LKF) wordt ook wel TER (Total Expense Ratio) genoemd. De LKF laat bij een beleggingsfonds zien wat de kosten zijn van dit Fonds en wordt als percentage van de gemiddelde netto intrinsieke waarde van een Fonds uitgedrukt. In deze LKF worden de transactiekosten en de interestkosten buiten beschouwing gelaten. De kosten die verband houden met het toe- en uittreden van deelnemers worden eveneens niet meegenomen in de LKF.

Lopende kostenfactor	2017-2018
Intrinsieke waarde	5.000
Som van de lopende kosten	65.174
Lopende kostenfactor (LKF)	1303%

De berekende LKF over het eerste boekjaar geeft geen goed beeld van de werkelijkheid, omdat op rapportagedatum slechts één aandeel met een intrinsieke waarde van EUR 5.000 uitgegeven is.

Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2018-2019 een resultaat te realiseren zoals geprognosticeerd in het prospectus van september 2018. De Beheerder is voornemens om in lijn met de groei doelstelling van het Fonds Objecten aan te kopen en nieuwe financieringen aan te gaan. De Beheerder is niet voornemens bestaande financieringen te wijzigen of het Fonds met personeel te belasten. Noch zijn de Beheerder bijzondere omstandigheden bekend waarvan de ontwikkeling van de omzet en het Direct rendement (in negatieve zin) afhankelijk is.

Toelichting op rendementsbegrippen

Rendementsprognoses

De rendementsprognoses van het Fonds worden onderscheiden in een gemiddeld Direct rendement en een gemiddeld Indirect rendement. Het totaal van beide gemiddelde rendementen geeft het gemiddeld Totaal rendement. Daarnaast wordt een IRR gehanteerd, een calculatiemethode waarbij het geprognosticeerde rendement wordt berekend, rekening houdend met de tijdswaarde van geld (de hoogte en het tijdstip van alle uitgaven en opbrengsten van de belegging). Hierbij wordt uitgegaan, dat op de uitgekeerde som een vergelijkbaar rendement kan worden behaald gedurende de looptijd van de belegging. Het IRR-rendement is een geschikte basis om projecten aan de hand van het te behalen rendement met elkaar te vergelijken.

Direct rendement

Het begrote Exploitatieresultaat van alle Objecten gedeeld door de Emissieprijs van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Direct rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

Indirect rendement

De begrote ongerealiseerde waardeverandering van de Objecten na afschrijving van de Aankoopkosten en Initiatiekosten, rekening houdend met de Verkoopkosten en de Performance fee, gedeeld door de Emissieprijs van het Fonds, uitgedrukt in een percentage. Deze maatstaf houdt geen rekening met de tijdswaarde van geld. Het gemiddeld Indirect rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

Totaal rendement

De som van het Directe rendement en het Indirecte rendement. Het gemiddeld Totaal rendement wordt berekend over een periode van 10 jaar.

Internal Rate of Return, IRR

Het jaarlijks rendementspercentage dat een maatstaf is voor het effectieve rendement, waarbij rekening wordt gehouden met de hoogte en het tijdstip van toekenning van Certificaten en de betaling van rente en aflossingen van de Financiering(en). Bij deze methode is de contante waarde van de uitkeringen aan de Certificaathouders gedurende de (beoogde) looptijd van het Fonds precies gelijk aan de oorspronkelijke inleg van de Certificaathouders.

Ondertekening door de directie

Alphen aan den Rijn, 17 september 2018

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. J.S. Nathalia

w.g. M.A. van der Haven

3 | Jaarrekening

Balans per 30 juni 2018

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toelichting		30 juni 2018
Activa			
Beleggingen			
Beleggingen in terreinen en gebouwen	1	19.996.051	19.996.051
Vorderingen			
Overige vorderingen		6.061	69.083
Overlopende activa	2	63.022	82.449
Liquide middelen	3		
Totaal activa			20.147.583
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatsd kapitaal	4	250	5.000
Agioreserve		4.750	
Overige reserves		-	
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	5	13.432.500	13.432.500
Kortlopende schulden			
Overige schulden		6.349	
Schulden aan groepsmaatschappijen		6.372.753	
Overlopende passiva	6	330.981	6.710.083
Totaal passiva			20.147.583

Winst- en verliesrekening over de periode van 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018

(alle bedragen in EUR)

	Toelichting	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Opbrengsten uit beleggingen		
in terreinen en gebouwen	7	281.187
Overige bedrijfsopbrengsten		80
Som der bedrijfsopbrengsten		281.267
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	8	65.174
Beheerskosten en rentelasten	9	215.321
Som der bedrijfslasten		<hr/> 280.495
Resultaat voor belastingen		772
Belastingen		-
Resultaat na belastingen		<hr/> 772 <hr/>

Kasstroomoverzicht over de periode 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018

(alle bedragen in EUR)

	26-09-2017 t/m 30-06-2018	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	772	
Aan- en verkopen van beleggingen	-19.996.051	
Waardemutaties van beleggingen	-	
Mutaties van vorderingen	-69.083	
Mutaties van kortlopende schulden	6.709.311	
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-13.355.051
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	5.000	
Ontvangsten uit langlopende schulden	13.432.500	
Uitkeringen aan vennoten	-	
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten		13.437.500
Netto kasstroom		82.449
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode		-
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode		82.449
Mutatie in geldmiddelen		82.449

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De Jaarrekening wordt opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De Jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van Fondsactiva en Fondspassiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Vestigingsplaats Fonds

Duinweide Woningen B.V. is gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM te Alphen aan den Rijn en is bij de KvK geregistreerd onder nummer 69682852.

Voornaamste activiteiten Fonds

De activiteiten van Duinweide Woningen B.V. bestaan hoofdzakelijk uit het beleggen van het vermogen van het Fonds in registergoederen, direct dan wel indirect, teneinde haar aandeelhouders te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen.

Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva

Vastgoedbeleggingen

De Objecten worden op het moment van aankoop opgenomen tegen de Verkrijgingsprijs tot aan de eerste rapporteringsdatum nadat het Object is aangeschaft, vanaf welke datum de reële waarde van het Object wordt toegepast. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De waarde van de Objecten wordt vermeerderd met de gedane investeringen ten behoeve van het betreffende Object, gevolgd door aanpassing aan reële waarde van het Object per eerstvolgende rapporteringsdatum.

Op Objecten wordt niet afgeschreven, aangezien zij zijn opgenomen tegen reële waarde.

De reële waarde wordt gebaseerd op de marktwaarde, dat wil zeggen het geschatte bedrag waarvoor een Object op de betreffende waarderingsdatum kan worden verhandeld tussen een tot een transactie bereid zijnde koper en een verkoper in een zakelijke, objectieve transactie voorafgegaan door gedegen onderhandeling waarbij de partijen goed geïnformeerd en tot een transactie bereid waren. Bij het gebrek aan courante prijzen op een actieve markt, wordt de reële waarde benaderd volgens de DCF (Discounted Cash Flow) methode.

De reële waarde van de Objecten wordt ieder halfjaar op basis van de hiervoor vermelde interne waarderingsmethode (DCF methode) bepaald. De Objecten worden eens per jaar getaxeerd door een externe taxateur.

Wijzigingen in de reële waarde van Objecten worden opgenomen in de niet-gerealiseerde resultaten in de periode waarin zij zich voordoen. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de verkoop van een Object worden bepaald als het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de laatst gehanteerde boekwaarde van het betreffende Object.

Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de boekwaarde op basis van reële waarde.

Vorderingen en overlopende activa

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

Langlopende schulden

Rentedragende Financieringen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de nominale waarde, die gelijk staat aan de reële waarde verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende Financieringen.

Na de eerste verwerking worden de rentedragende Financieringen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende Financiering wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende Financieringen, welke binnen één jaar dienen te worden voldaan, worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

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.

Grondslagen voor resultaatbepaling

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren exclusief servicekosten,. Huurvrije perioden en huurkortingen worden verantwoordelijk in de periode waarop zij betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende renteopbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

1 Beleggingen in terreinen en gebouwen	30-06-2018
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-
Bij: investeringen	19.996.051
Af: kosten koper	-
Herwaardering	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	19.996.051

Per 30 juni 2018 is de reële waarde gelijk aan de verkrijgingsprijs voor objecten Zaltbommel ad EUR 6.506.288, Den Bosch ad EUR 6.396.113, Leiden ad EUR 4.200.000 en Helmond ad EUR 2.893.650.

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt:
Huurinkomsten: 2017-2018: EUR 281.187; Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: 2017-2018: EUR 280.495; Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: 2017-2018: EUR nihil.

2 Overlopende activa	30-06-2018
Initiatiekosten	36.606
Vooruitbetaalde exploitatiekosten OG	14.738
RC Beheerder	11.678
Stand bij einde verslaggevingsperiode	63.022

3 Liquide middelen	30-06-2018
ABN Amro bank rekening-courant	82.449
Stand bij einde verslaggevingsperiode	82.449

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

4 Eigen vermogen	30-06-2018
<i>Geplaatst kapitaal</i>	
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-
Uitgifte van aandelen	250
Stand bij einde verslaggevingsperiode	250

Het geplaatste kapitaal bestaat uit 250 aandelen met een nominale waarde van EUR 1, de intrinsieke waarde bedraagt per 30-06-2018 EUR 5.000.

<i>Agioreserve</i>	
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-
Dotatie	4.750
Onttrekking	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	4.750

<i>Overige reserves</i>	
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:	
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-
Resultaat boekjaar	772
Uitkeringen	-772
Dotatie herwaarderingsreserve	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-

5 Schulden aan banken	30-06-2018
ING Real Estate Finance 10021528	3.582.000
ING Real Estate Finance 10021529	1.044.750
ING Real Estate Finance 10021835	3.731.250
ING Real Estate Finance 10022050	5.074.500
Stand bij einde verslaggevingsperiode	13.432.500
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	13.432.500

De hypothecaire leningen (10021529 en 10021528) ad EUR 1.050.000 en EUR 3.600.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Den Bosch. De leningen hebben een looptijd van 3 jaar (tot 1 oktober 2020) en 7 jaar (tot 1 oktober 2024). De rente bedraagt respectievelijk 3-maand Euribor met een opslag van 1,78% en 2,19% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire lening (10021835) ad EUR 3.750.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Zaltbommel. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 april 2025). De rente is eveneens 7 jaar vastgesteld (tot 1 april 2025) en bedraagt 2,33% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire lening (10022050) ad EUR 5.100.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Leiden en Helmond. De lening heeft een looptijd van 7 jaar (tot 1 april 2025). De rente is voor 10 jaar vastgesteld (tot 1 april 2028) en bedraagt 2,58% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

Het totaal van langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar bedraagt: EUR 12.387.750.

Door de ING is het recht van eerste hypotheek verkregen op de volgende registergoederen:

- Woningen Beeckendael, 5221 PK, Den Bosch;
- Woningen Fiep Westendorp plein, 5302 TA, Zaltbommel;
- Woningen Drakensteynplaats, 2315 AX, Leiden;
- Woningen Schoolstraat, 5701 JR, Helmond.

Door de ING is het recht van eerste pand verkregen op de verhuuropbrengsten uit voorgenoemde registergoederen.

De Loan to Value (LTV) wordt op fondsniveau bepaald en dient vanaf 1 december 2018 maximaal 60% te zijn. Op dit moment bedraagt de LTV 67% aangezien een deel van het Object Leiden nog niet is verworven door het Fonds. Wanneer Object Leiden (woningen Bernhardlaan) volledig is verworven door het Fonds, zal de LTV minder dan 60% bedragen.

Bij een LTV van 60% of minder hoeft niet afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 60% maar lager dan 65% dient jaarlijks 1% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 1% afgelost te worden en wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar.

6 Overlopende passiva	30-06-2018
Vooruitontvangen huren	19.692
Advies- en accountantskosten	12.500
Waarborgsommen	130.096
Voorschot servicekosten	12.708
Nog te betalen rente hypothecaire leningen	57.220
Nog te ontvangen facturen	69.030
Overige overlopende passiva	28.963
Stand bij einde verslaggevingsperiode	330.981

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(alle bedragen in EUR)

7 Opbrengsten uit beleggingen in terreinen en gebouwen	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Huuropbrengsten	281.187
Totaal (netto huuropbrengsten)	281.187

8 Lasten in verband met beleggingen in terreinen en gebouwen	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Vastgoedbeheervergoeding	7.030
Eigenaarslasten	37.319
Onderhoud	6.914
Adviseurs	12.789
Niet verrekenbare BTW	1.122
Totaal	65.174

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (EUR 12.500), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2017-2018 zijn verricht.

9 Beheerskosten en rentelasten	26-09-2017 t/m 30-06-2018
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	83.918
Rente Duinweide Deelnemingen B.V.	131.403
Totaal	215.321

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2017-2018 ten bedrage van EUR 772, als dividend uit te keren aan haar aandeelhouders. Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening directie

Alphen aan den Rijn, 17 september 2018

Duinweide Woningen B.V.

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

namens deze:

Deza Holding B.V.
w.g. L.E.P. Benedek

namens deze:

Nathalia Holding B.V.
w.g. J.S. Nathalia

namens deze:

w.g. M.A. van der Haven

4 | Overige gegevens

Statutaire regeling resultaatsbestemming

Op grond van artikel 4.1 van de statuten van Duinweide Woningen BV staat de winst ter beschikking aan de Algemene Vergadering.

Controleverklaring

De controleverklaring is toegevoegd op de volgende pagina.

Belangenconflicten

Ultimo boekjaar heeft de directie (middels Duinweide Investerings NV en/of Duinweide Deelnemingen BV) een belang van 100,00% (1 certificaat) in het Fonds.

5 | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de Algemene Vergadering van Duinweide Woningen B.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening over de periode 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018 van Duinweide Woningen B.V. te Alphen aan den Rijn gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 30 juni 2018 en de winst- en verliesrekening over de periode 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht. 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 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, 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 entiteit. 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 entiteit 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 Duinweide Woningen B.V. per 30 juni 2018 en van het resultaat over de periode 26 september 2017 tot en met 30 juni 2018 in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Dordrecht, 17 september 2018

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g. drs. M. van de Hoek RA