

DUINWEIDE INVESTERINGEN N.V.
ALPHEN AAN DEN RIJN

Jaarrapport 2019
17 maart 2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARVERSLAG

Fiscale positie 2

BESTUURSVERSLAG

5

JAARREKENING

Balans per 31 december 2019 8

Winst-en-verliesrekening over 2019 10

Kasstroomoverzicht 2019 11

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling 12

Toelichting op de balans per 31 december 2019 16

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019 22

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming 27

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 28

JAARVERSLAG

FISCALE POSITIE

Fiscale eenheid

Duinweide Investerings N.V. vormt tezamen met haar dochtermaatschappijen:

- Duinweide Participaties B.V.
- Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.
- Boschwijck Beheer B.V.
- Borghwijck Beheer B.V.
- Parkwijck Beheer B.V.
- Sonnewijck Beheer B.V.

een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

De vennootschapsbelasting van de dochtermaatschappijen wordt rechtstreeks bij de moedermaatschappij in de jaarrekening verantwoord.

Berekening belastbaar bedrag 2019

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2019 is als volgt berekend:

	2019	
	€	€
Resultaat voor belastingen	838.799	
Aandeel in het resultaat van deelnemingen in fiscale eenheid	4.889	
		843.688
Waarderingsverschillen:		
Fiscale afschrijving IVA		(19.285)
Fiscale verschillen:		
Niet aftrekbare kosten		1.599
Belastbaar bedrag 2019		826.002
Berekening vennootschapsbelasting		
De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:		2019
		€
19,0% over € 200.000		38.000
25,0% over € 626.000		156.500
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2019		194.500

Per balansdatum bedraagt de te ontvangen vennootschapsbelasting € 10.565. De samenstelling van dit bedrag is als volgt:

	<u>2019</u>
	€
Stand per 1 januari	15.815
Vennootschapsbelasting 2019	<u>194.500</u>
	210.315
Op voorlopige aanslag is betaald over 2019	(201.958)
Op voorlopige aanslag is betaald over 2018	<u>(18.922)</u>
	(220.880)
Stand per 31 december	<u><u>(10.565)</u></u>

FINANCIEEL VERSLAG

BESTUURSVERSLAG

Inleiding

Duinweide Investerings NV (Duinweide) is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, Henry Dunantweg 15 en is opgericht op 15 maart 2012.

Duinweide Investerings NV treedt op als beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van artikel 1:1 Wft. Duinweide staat onder toezicht van de AFM en DNB, waarbij de AFM op 19 juli 2013 een vergunning heeft verleend op grond van artikel 2:65, eerste lid, sub a van de Wft.

De primaire activiteit van Duinweide is het structureren, plaatsen en beheren van vastgoedbeleggingsinstellingen, welke zijn gestructureerd als commanditaire vennootschap (CV), besloten vennootschap (BV) of fonds voor gemene rekening (FGR).

De taken als beheerder bestaan uit vastgoedbeheer en fondsbeheer, wat onder andere bestaat uit administratief, commercieel en technisch beheer van het onroerend goed, en het administratief en financieel beheer van het fonds.

AIFMD

TMF Depository N.V. is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Parkwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV, Duinweide Supermarkten BV, Elswijck Vastgoed BV, Haaghoeve Woningen FGR en Rietwijck Vastgoed FGR.

IOEQ Depository B.V. is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Oostwijck Vastgoed BV, Westland Vastgoed CV en Duinweide Woningen BV.

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 beheersmaatregelen wij daar tegenover zetten en hoe we de uitkomsten van deze maatregelen vervolgens meten.

Resultaat 2019

Duinweide heeft over 2019 een enkelvoudig resultaat na belastingen gerealiseerd van € 730.367. De omzet over 2019 bestaat grotendeels uit eenmalige vergoedingen voor de structurering en plaatsing van de fondsen Oostwijck Vastgoed BV, Duinweide Woningen BV en Duinweide Supermarkten BV.

Daarnaast heeft Duinweide vergoedingen ontvangen voor het beheren van de vastgoedfondsen Boschwijck Vastgoed CV, Borghwijck Vastgoed CV, Parkwijck Vastgoed CV, Sonnewijck Vastgoed CV, Duinweide Supermarkten BV, Duinweide Woningen BV, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Elswijck Vastgoed BV, Haaghoeve Woningen FGR, Oostwijck Vastgoed BV en Rietwijck Vastgoed FGR.

Het vastgoedbeheer over 2019 is uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer en Onderhoud BV tevens h.o.d.n. Duinweide Vastgoedmanagement.

De bezoldigingen aan bestuurders over 2019 bedragen in totaal EUR 310.000 (2018: EUR 133.000).

Verwachtingen 2020

In 2020 heeft Duinweide voor de fondsen Duinweide Woningen BV en Duinweide Supermarkten BV emissies gepland. Dit betreffen woningen op locaties in Beek en Donk, Bodegraven, Uden en Bergen op Zoom en supermarkten op locaties in Renkum en Zevenaar.

Duinweide beoogd in het voorjaar van 2020 een emissie te doen voor het fonds Westland Vastgoed CV, dat in een supermarkt te Kwintsheul zal beleggen.

Daarnaast is Duinweide middels Duinweide Ontwikkelingen III BV meerdere overeenkomsten aangegaan met aannemers tot de bouw van woningen gespreid over Nederland.

Over 2020 verwacht Duinweide een omzet van ca. 2,2 miljoen euro en een resultaat voor belastingen van ca. 1,1 miljoen euro.

Alphen aan den Rijn, 17 maart 2020

L.E.P. Benedek

J.S. Nathalia

M.A. van der Haven

P.G. Zwart

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(na winstbestemming)

	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (1)		204.812		228.919
Materiële vaste activa (2)				
Andere vaste bedrijfsmiddelen		100.725		68.678
Financiële vaste activa (3)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	172.573		116.239	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-		5.670	
Latente belastingvorderingen	29.314		34.714	
		<u>201.887</u>		<u>156.623</u>
		507.424		454.220
Vlottende activa				
Vorderingen (4)				
Handelsdebiteuren	1.089		-	
Vorderingen op verbonden partijen	301.565		783.401	
Overige vorderingen en overlopende activa	6.968		25.701	
		<u>309.622</u>		<u>809.102</u>
Liquide middelen (5)		1.332.129		351.660
		<u>2.149.175</u>		<u>1.614.982</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(9)		1.840.961		1.397.927
			<u>1.840.961</u>		<u>1.397.927</u>
Kosten					
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	(10)	72.752		176.366	
Lonen en salarissen	(11)	400.720		176.513	
Sociale lasten	(12)	39.889		21.420	
Managementvergoeding	(13)	100.000		100.000	
Overige personeelskosten	(14)	76.040		99.133	
Afschrijvingen	(15)	42.825		19.094	
Overige bedrijfskosten	(16)	259.739		120.656	
			<u>991.965</u>		<u>713.182</u>
Bedrijfsresultaat			848.996		684.745
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(17)	76.500		657	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(18)	(86.697)		(52.973)	
Financiële baten en lasten			<u>(10.197)</u>		<u>(52.316)</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			838.799		632.429
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(19)		(199.900)		(158.601)
Aandeel in winst/verlies van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(20)		91.468		53.216
Resultaat na belastingen			<u><u>730.367</u></u>		<u><u>527.044</u></u>

KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2019		2018	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat	848.996		684.745	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	42.825		19.094	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	499.480		(149.882)	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	(172.857)		35.511	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		1.218.444		589.468
Rentelasten	(86.697)		(52.973)	
Vennootschapsbelasting	(194.500)		(281.195)	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	76.500		657	
		(204.697)		(333.511)
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.013.747		255.957
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringen in immateriële vaste activa	-		(241.072)	
Investeringen in materiële vaste activa	(68.210)		(42.783)	
Verwervingen deelnemingen en/of samenwerkingsverbanden	-		(21.103)	
Desinvesteringen materiële vaste activa	17.445		-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(50.765)		(304.958)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Toename vorderingen op groepsmaatschappijen	-		(5.670)	
Toename overige vorderingen	-		(34.714)	
Afname vorderingen op groepsmaatschappijen	5.670		-	
Afname overige vorderingen	5.400		-	
Mutatie wettelijke reserves	-		(16.159)	
Mutatie overige reserves	-		16.159	
Mutatie schulden aan groepsmaatschappijen	6.417		4.000	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		17.487		(36.384)
		980.469		(85.385)

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Duinweide Investerings N.V. is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, Henry Dunantweg 15 en is opgericht op 15 maart 2012.

Duinweide Investerings N.V. treedt op als beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van artikel 1:1 Wft. Duinweide staat onder toezicht van de AFM en DNB, waarbij de AFM op 19 juli 2013 een vergunning heeft verleend op grond van artikel 2:65, eerste lid, sub a van de Wft.

Consolidatie

Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

Duinweide Investerings N.V. te Alphen aan den Rijn staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

<u>Naam, statutaire zetel</u>	<u>Aandeel in het geplaatste kapitaal</u>	<u>Opgenomen in consolidatie</u>
	%	
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Boschwijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Borghwijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Parkwijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Sonnewijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Rietwijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Uniewijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee

Verbonden partijen

Duinweide heeft gedurende 2019 beheeractiviteiten verricht ten behoeve van de volgende vastgoedfondsen:

- Boschwijck Vastgoed CV;
- Borghwijck Vastgoed CV;
- Parkwijck Vastgoed CV;
- Sonnewijck Vastgoed CV;
- Duinweide Supermarkten BV;
- Elswijck Vastgoed BV;
- Haaghoeve Woningen FGR;
- Rietwijck Vastgoed FGR;
- Leidsewijck Vastgoed FGR;
- Uniewijck Vastgoed CV;
- Duinweide Woningen BV;
- Oostwijck Vastgoed BV.

Voor het beheer van de vastgoedfondsen ontvangt Duinweide een beheervergoeding, die als kosten in de vastgoedfondsen verantwoord worden. Het vastgoedbeheer is door Duinweide uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V., waarin zij een 100% aandelenbelang heeft.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva 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.

De cijfers over boekjaar 2018 zijn, waar nodig geherrubriceerd teneinde de vergelijkbaarheid met boekjaar 2019 mogelijk te maken.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de geschatte levensduur rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarop invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Deelnemingen waarin deze invloed ontbreekt, worden opgenomen tegen verkrijgingsprijs, rekeninghoudend met een voorziening voor waardeverminderingen.

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

De latente belastingvordering uit hoofde van verschillen tussen de fiscale en de commerciële jaarrekening is gewaardeerd tegen een belastingtarief van 19% (tarief 2019).

Vorderingen en overlopende activa

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

Liquide middelen

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

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.

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.

Netto-omzet

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

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de verkrijgingsprijs, op basis van de verwachte economische levensduur.

Financiële baten en lasten

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

Aandeel in winst/verlies van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Duinweide Investerings N.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

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, de kortlopende schulden aan kredietinstellingen en de vlottende effecten.

De effecten kunnen worden beschouwd als liquide beleggingen.

Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen inzake geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	<u>Goodwill</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari 2019	228.919
Afschrijvingen	<u>(24.107)</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u><u>204.812</u></u>
Verkrijgingsprijs	241.072
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	<u>(36.260)</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u><u>204.812</u></u>
Afschrijvingspercentages	%
Goodwill	10

2. Materiële vaste activa

	<u>Andere vaste bedrijfs- middelen</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari 2019	68.678
Bij: investeringen	68.210
Af: desinvesteringen	(26.687)
Bij: Afschrijving desinvesteringen	9.242
Afschrijvingen	<u>(18.718)</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u><u>100.725</u></u>
Aanschaffingswaarde	118.416
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>(17.691)</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u><u>100.725</u></u>
Afschrijvingspercentages	%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	20

3. Financiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	4.811	30.810
Haaghoeve Woningen B.V.	8	1.293
Rietwijck Beheer B.V.	1	1
Leidsewijk Vastgoed B.V.	-	939
Beuvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	167.753	83.196
	<u>172.573</u>	<u>116.239</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.		
Stand per 1 januari	30.810	23.396
Aandeel in het resultaat	4.954	7.414
Dividend	(30.953)	-
Stand per 31 december	<u>4.811</u>	<u>30.810</u>
Haaghoeve Woningen B.V.		
Stand per 1 januari	1.293	1.293
Aandeel in het resultaat	1.309	-
Dividend	(2.594)	-
Stand per 31 december	<u>8</u>	<u>1.293</u>
Rietwijck Beheer B.V.		
Stand per 1 januari	1	1
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>
Leidsewijk Vastgoed B.V.		
Stand per 1 januari	939	1
Aandeel in het resultaat	649	938
Dividend	(1.588)	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>939</u>
Beuvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.		
Stand per 1 januari	83.197	17.229
Investerings	-	21.103
Aandeel in het resultaat	84.556	44.864
Stand per 31 december	<u>167.753</u>	<u>83.196</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Latente belastingvorderingen	<u>29.314</u>	<u>34.714</u>

De latente belastingvordering ziet toe op fiscaal geactiveerde kosten ten aanzien van het overgenomen beheer van Uniewijck Vastgoed FGR. De totaal geactiveerde kosten per 1 januari 2018 bedragen EUR 192.854 (EUR 154.283 resterend), er wordt in 10 jaar afgeschreven. De vordering is berekend tegen een VPB-tarief van 19%.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	<u>6.968</u>	<u>25.701</u>
--------------------	--------------	---------------

Overlopende activa

Verzekeringen	5.365	6.572
Contributies en abonnementen	-	1.479
Te ontvangen creditfacturen	-	10.258
Door te belasten kosten	125	4.257
Overige overlopende activa	<u>1.478</u>	<u>3.135</u>
	<u>6.968</u>	<u>25.701</u>

5. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	1.332.435	350.572
ING Bank N.V.	<u>(306)</u>	<u>1.088</u>
	<u>1.332.129</u>	<u>351.660</u>

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 45.000 gewone aandelen nominaal € 1,00	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt EUR 225.000.		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Stand per 31 december	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	1.003.156	459.953
Resultaatbestemming boekjaar	730.367	527.044
Mutatie wettelijke reserves	-	16.159
Stand per 31 december	<u>1.733.523</u>	<u>1.003.156</u>

7. Langlopende schulden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	-	23.317
	<u> </u>	<u> </u>
Over de schuld wordt 7,0% rente berekend.		

8. Kortlopende schulden

Schulden aan verbonden partijen		
Overige schulden	92.551	65.481
	<u> </u>	<u> </u>
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting dit jaar	(10.565)	15.815
	<u> </u>	<u> </u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	26.364	78.878
Loonheffing	31.088	18.719
	<u> </u>	<u> </u>
	57.452	97.597
	<u> </u>	<u> </u>
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	53.304	54.982
	<u> </u>	<u> </u>
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	16.701	6.980
Accountantskosten	15.250	8.600
Advieskosten	250	15.400
Vooruitgefactureerde bedragen	-	19.650
Nog te betalen heffingen toezichthouders	21.103	4.352
	<u> </u>	<u> </u>
	53.304	54.982
	<u> </u>	<u> </u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Niet verwerkte verplichtingen

Overdrachtsbelasting

De vennootschap is als beheerder van het fonds Rietwijck Vastgoed FGR sinds december 2015 in dispuut met de Belastingdienst over de afdracht van overdrachtsbelasting. Omdat de uitkomst van dit dispuut nog dusdanig onzeker is (er is nog geen aanslag ontvangen), is geen verplichting hiervoor opgenomen, wel heeft de vennootschap een bankgarantie van 1.343.592 euro afgegeven ten gunste van de juridisch eigenaars. De directie van de vennootschap verwacht dit dispuut met een positieve uitkomst af te wikkelen.

Betalingen inzake vaste activa

De vennootschap is op eigen titel, ten behoeve van de fondsen die zij beheert, verplichtingen aangegaan tot de aankoop van onroerende goederen met een koopsom van 3.000.000 euro exclusief kosten koper.

Meerjarige financiële verplichtingen

Garanties

Door de ING Bank is een bankgarantie verstrekt aan BPD Ontwikkeling B.V. van EUR 671.834 tot uiterlijk 1 mei 2020, ten behoeve van de aankoop van onroerende goederen te Beek en Donk.

Huurverplichtingen onroerende zaken

Door de vennootschap is een meerjarige financiële verplichtingen aangegaan tot en met 2027 terzake van huur van bedrijfsruimte (€ 12.500 per jaar).

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	2019	2018
	€	€
9. Netto-omzet		
Structeringsvergoeding	872.826	676.091
Marketing- en prospectusvergoeding	63.276	119.157
Adviesvergoeding	160.938	73.099
Plaatsing- en onderzoeksvergoeding	342.866	211.500
Begeleidingsvergoeding projecten	-	14.000
Ontvangen emissievergoeding	65.491	58.408
Fondsbeheervergoeding	285.438	245.672
Performance- en verkoopvergoeding	50.126	-
	<u>1.840.961</u>	<u>1.397.927</u>
10. Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten		
Uitbetaalde emissievergoedingen	-	29.899
Uitbesteed vastgoedbeheer	2.654	1.800
Vergoedingen aan plaatsingskantoren	7.500	67.196
Advies door derden	51.154	68.995
Marketing- en prospectuskosten	11.444	8.476
	<u>72.752</u>	<u>176.366</u>
Personeelskosten		
11. Lonen en salarissen		
Bruto lonen	340.246	163.562
Bonussen	32.616	-
Vakantietoeslag	17.498	10.399
Mutatie reservering vakantietoeslag	9.722	1.086
Overige lonen en salarissen	638	1.466
	<u>400.720</u>	<u>176.513</u>
12. Sociale lasten		
Sociale lasten werkgever	<u>39.889</u>	<u>21.420</u>
13. Managementvergoeding		
Managementvergoeding	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
14. Overige personeelskosten		
Ingeleend personeel van groepsmaatschappijen	75.000	98.768
Overige vergoedingen	300	-
Kantinekosten	740	365
	<u>76.040</u>	<u>99.133</u>

Personeelsleden

Bij de vennootschap was in 2019 gemiddeld 7 fte werkzaam (2018: 4,72), waarvan 4 fte (2018: 1,63) in loondienst; 1 fte (2018: 1,50) bestuurders op basis van een managementovereenkomst en 2 fte (2018: 1,59) op basis van een inleenovereenkomst.

	2019	2018
	€	€
15. Afschrijvingen		
Immateriële vaste activa	24.107	12.153
Materiële vaste activa	18.718	6.941
	<u>42.825</u>	<u>19.094</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa		
Goodwill	<u>24.107</u>	<u>12.153</u>
16. Overige bedrijfskosten		
Overige personeelskosten	84.583	1.831
Huisvestingskosten	27.975	14.072
Kantoorkosten	22.346	18.726
Autokosten	23.400	7.347
Verkoopkosten	15.852	12.540
Algemene kosten	80.015	66.140
Bijzondere baten en lasten	5.568	-
	<u>259.739</u>	<u>120.656</u>
Overige personeelskosten		
Uitzendkrachten	80.280	-
Onbelaste vergoedingen	448	207
Opleidingskosten	3.855	1.624
	<u>84.583</u>	<u>1.831</u>
Huisvestingskosten		
Huur kantoorruimte	26.497	12.594
Verbouwingsbijdrage	1.478	1.478
	<u>27.975</u>	<u>14.072</u>
Kantoorkosten		
Kantoorbenodigdheden	958	-
Drukwerk	648	4.700
Automatiseringskosten	14.425	6.311
Mobiele telefoon	1.145	1.105
Porti	124	557
Contributies en abonnementen	2.402	2.948
Overige kantoorkosten	2.644	3.105
	<u>22.346</u>	<u>18.726</u>

	2019	2018
	€	€
Autokosten		
Brandstoffen	11.095	3.471
Reparatie en onderhoud	2.388	843
Verzekering	3.822	2.109
Motorrijtuigenbelasting	1.543	485
BTW privé-gebruik	3.127	1.159
Eigen bijdrage personeel	-	(1.200)
Overige autokosten	1.425	480
	<u>23.400</u>	<u>7.347</u>
Verkoopkosten		
Advertenties	5.714	6.627
Representatiekosten	1.270	703
Relatiegeschenken	3.273	5.000
Beurskosten	345	210
Donaties	5.250	-
	<u>15.852</u>	<u>12.540</u>
Algemene kosten		
Accountantskosten	13.443	10.250
Administratiekosten	16.980	17.301
Notariskosten	-	22
Verzekeringen	26.622	18.487
Heffingen toezichthouders	22.970	20.080
	<u>80.015</u>	<u>66.140</u>
Financiële baten en lasten		
17. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Dividend uit effecten	<u>76.500</u>	<u>657</u>
18. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Bank- en rentelasten	(30.508)	(27.192)
Rente fiscus	(808)	(2.781)
Borgstellingsvergoedingen	(51.800)	(23.000)
Rente schuld Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	(3.581)	-
	<u>(86.697)</u>	<u>(52.973)</u>
19. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Vennootschapsbelasting	(194.500)	(193.315)
Mutatie latente belastingvordering	(5.400)	34.714
	<u>(199.900)</u>	<u>(158.601)</u>

20. Aandeel in winst/verlies van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Aandeel resultaat Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	4.954	7.414
Aandeel resultaat Haaghoeve Woningen B.V.	1.309	-
Aandeel resultaat Leidsewijck Vastgoed B.V.	649	938
Aandeel resultaat Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	84.556	44.864
	<u>91.468</u>	<u>53.216</u>

Bestemming van de winst 2019

De directie stelt voor om de winst over 2019 ad € 730.367 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Alphen aan den Rijn, 17 maart 2020

L.E.P. Benedek

J.S. Nathalia

M.A. van der Haven

P.G. Zwart

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming

Op grond van artikel 20 van de statuten staat de winst ter beschikking van de Algemene Vergadering.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

RA11819

Aan: de aandeelhouders van Duinweide Investerings N.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Duinweide Investerings N.V. te Alphen aan den Rijn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Duinweide Investerings N.V. op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019; 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 Duinweide Investerings N.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.

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 is vereist.

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

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

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

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 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 vennootschap;
- ▶ 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 gereede 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.

Rotterdam, 17 maart 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. J.F.H.M. van de Kastele RA
