

DUINWEIDE INVESTERINGEN N.V.
ALPHEN AAN DEN RIJN

Jaarrapport 2023
26 juni 2024

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARVERSLAG

Fiscale positie 2

BESTUURSVERSLAG

4

JAARREKENING

Balans per 31 december 2023 9

Winst-en-verliesrekening over 2023 11

Kasstroomoverzicht 2023 12

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling 13

Toelichting op de balans per 31 december 2023 20

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023 27

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 34

JAARVERSLAG

FISCALE POSITIE

Fiscale eenheid

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

- Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.
- Uniewijck Beheer B.V.
- Rietwijck Beheer B.V.
- Westland 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 2023

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2023 is als volgt berekend:

	2023	
	€	€
Resultaat voor belastingen	204.663	
Aandeel in het resultaat van deelnemingen in fiscale eenheid	2.653	
		207.316
Waarderingsverschillen:		
Fiscale lagere afschrijving goodwill		4.822
Fiscale verschillen:		
Beperkt aftrekbare kosten	3.100	
Investeringsaftrek	(4.809)	
		(1.709)
Belastbaar bedrag 2023		210.429
Berekening vennootschapsbelasting		
De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:		2023
		€
19,0% over € 200.000		38.000
25,8% over € 10.425		2.689
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2023		40.689

FINANCIEEL VERSLAG

BESTUURSVERSLAG

Inleiding

Duinweide Investerings NV (Duinweide) is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, Aarkade 7 en is opgericht op 15 maart 2012. Duinweide is verhuisd van de Henry Dunantweg 15 naar de Aarkade 7, beide gelegen in Alphen aan den Rijn.

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.

In 2023 hebben geen emissies plaatsgevonden, wel zijn emissies voor 2024, onder andere Duinweide Woningen in voorbereiding. Verder zijn de resterende objecten in het fonds Rietwijck Vastgoed in december verkocht, naar verwachting wordt het fonds in de eerste helft van 2024 geliquideerd.

AIFMD

CSC Depositary B.V. is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Duinweide Supermarkten BV en Rietwijck Vastgoed FGR.

IQEQ Depositary B.V. is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijk Vastgoed CV, Westland Vastgoed CV, Duinweide Woningen BV, Burgwijk Vastgoed FGR en Rivierburcht Vastgoed FGR.

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.

Het risicomanagement is vastgelegd in risicomanagementbeleid dat is geïntegreerd in ons bedrijfsmodel. Het omvat adequate mechanismen om (mogelijke) relevante, materiële risico's in verschillende scenario's te signaleren en classificeren, te volgen en beheersmaatregelen in overeenstemming met de risicobereidheid te nemen. De werking en effectiviteit van onze beheersings- en controlesystemen wordt periodiek gemonitord. Met een bewuste afweging tussen doelstellingen en risicobereidheid streven wij naar een maatschappelijk verantwoorde en duurzame bedrijfsvoering om de (financiële) soliditeit van de fondsen zoveel mogelijk te beschermen. Er is op dit moment geen aanleiding om de toekomstverwachting van Duinweide en de rendementsprognoses van de door Duinweide beheerde fondsen te wijzigen.

Frauderisico

Fraude is crimineel handelen met wederrechtelijk gewin als doel. Fraudekenmerken zijn het misbruik maken van positie, valse voorstelling van zaken geven en/of afbreuk doen aan de rechten van een ander. Voorbeelden hiervan zijn interne en externe fraude, belangenverstremgeling, fiscale fraude en cybercrime. Het zoveel mogelijk inperken van de kans op fraude en de mogelijke (financiële) gevolgen is onderdeel van de strategie van het fonds. Frauderisico's die verbonden kunnen zijn aan de activiteiten van en de markt waarin het fonds opereert, worden gevolgd, geïnventariseerd en geanalyseerd. Het intern beleid, de interne processen en procedures, inclusief de daarin opgenomen functiescheidingen, zijn ingericht op het beheersen van risico's waaronder het frauderisico. Deze beheersingsmaatregelen zien onder meer toe op de processen rondom de inkoop en uitgifte van participaties, de verhuur en aan-/verkoop van objecten, inkoop en aanbesteding, betalingsverkeer en het financieel afsluitproces. Met cliëntonderzoek naar de identiteit, aard en achtergrond van (potentiële) cliënten worden integriteitsrisico's, zoals het frauderisico, inzichtelijk en beheersbaar gemaakt. Daarnaast heeft Duinweide Investerings een eigen medewerker risk management- en compliance, alsmede een externe compliance officer. Binnen het compliance- en auditprogramma van het fonds zijn beheersings- en controlesystemen geïmplementeerd waarvan de werking en effectiviteit jaarlijks wordt gemonitord met een systematische integriteits- en risicobeoordeling. Verder is een AIFMD-bewaarder aangesteld die periodieke controles verricht op de kasstromen en aan- en verkopen bij het fonds. Duinweide Investerings kent een interne gedragscode, een beleid voor het beheersen van belangenconflicten en privé-beleggingstransacties en met periodieke opleidingen en trainingen wordt het risicobewustzijn verhoogd en aan een integriteitsbewuste cultuur bijgedragen. Voor zover ons bekend zijn er overigens geen signalen van mogelijke fraude bij Duinweide Investerings of een van de fondsen die wij beheren.

Naast de maatregelen die Duinweide Investerings intern heeft getroffen ter beheersing van het risico op fraude neemt Duinweide Investerings ook de uitkomsten van de controlewerkzaamheden van de externe accountant in acht, zoals uiteengezet in de controleverklaring bij deze jaarrekening.

Duurzaamheidseisen

In onze visie kan investeren voor de langere termijn niet succesvol zijn zonder voldoende rekening te houden met maatschappelijke ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid. Als het om het begrip duurzaamheid gaat, wordt doorgaans de afkorting ESG gehanteerd dat staat voor Environmental (Milieu), Social (Maatschappij), Governance (Ondernemingsbestuur). De milieucriteria gaan na hoe een bedrijf bijdraagt en presteert op het gebied van milieu-uitdagingen (afval, verontreiniging, energieverbruik, CO₂-uitstoot etc.). De sociale criteria betreffen de wijze waarop de organisatie mensen behandelt (diversiteit, werkomstandigheden, gezondheid, beloning etc.). De Governance-criteria onderzoekt hoe een bedrijf wordt bestuurd (beloning leidinggevenden, corruptie en omkoping etc.). De fondsen hebben niet tot primair doel een duurzame belegging aan te bieden, noch beogen zij het promoten van ecologische en/of sociale kenmerken. Echter, de Beheerder weegt deze ESG-factoren wel nadrukkelijk mee bij elk beleggingsbesluit dat zij neemt en vormen integraal onderdeel van het beleggingsbeleid/kader. Sinds 10 maart 2021 dient de Beheerder daarnaast te voldoen aan de verordening Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) waarin vereisten zijn vastgelegd over transparantie ten aanzien van duurzaamheidskenmerken van het beleggingsbeleid en het vastgoed waarin wordt belegd.

Herschikking taken binnen het bestuur

Per 1 juli 2023 heeft een wijziging in de taakverdeling binnen het bestuur plaatsgevonden. Deze wijziging ziet uitsluitend toe op de verdeling van een aantal verantwoordelijkheden en beschikbare uren. De samenstelling van het bestuur zelf is ongewijzigd gebleven.

Hans Vissinga heeft per 1 juli 2023 de Algemene Bedrijfsvoering (CEO-rol) op zich genomen. De verantwoordelijkheden voor Riskmanagement en Compliance zijn door Hans Vissinga overgedragen aan Jack Mondt die hiermee inclusief Finance sinds 1 juli 2023 de CFRO-rol vervult.

Tenslotte heeft op zijn beurt Jack Mondt de verantwoordelijkheid voor een tweetal operationele activiteiten overgedragen aan Pieter van Zeven. Naast zijn commerciële verantwoordelijkheden als bestuurslid Commercie, heeft Pieter van Zeven vanaf 1 juli 2023 de aansturing van de uitbesteding van een aantal werkzaamheden en het facilitair bedrijf op zich genomen.

Beloningsbeleid

Het bestuur heeft een beloningsbeleid vastgesteld. Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend binnen het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de Fondsen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de Beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer, de participanten in deze fondsen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden. De beloning van werknemers is niet gebaseerd op prestaties van de Fondsen onder beheer en bevat ook geen winstdeling.

Het beloningsbeleid van Duinweide is een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat in lijn ligt met de strategie, doelstellingen, risicobereidheid alsmede normen en waarden van Duinweide. Hiermee dient te worden voorkomen dat het toekennen van een variabele beloning kan resulteren in een onjuiste behandeling van participanten, werknemers of derden, dan wel ander risicovol gedrag dat een negatief effect kan hebben op de waarde van het vastgoed en het rendement van de beheerde fondsen, op Duinweide zelf, alsmede op de financiële sector als geheel. Het beloningsbeleid van Duinweide is erop gericht dat een bestuurder of werknemer zich richt op de lange termijn belangen van participanten en het vermijden van buitensporige risico's, waaronder die op het gebied van duurzaamheid.

De bezoldigingen aan bestuurders (2,3 FTE) over 2023 bedragen in totaal EUR 523.000 (2022: EUR 484.000). Van de bezoldigingen is 94% een vaste en 6% een variabele beloning. Personeel (4,9 FTE) heeft een totale, vaste beloning ontvangen van EUR 520.000 (2022: EUR 580.000). De totale beloning is inclusief sociale lasten en exclusief dividend zoals uitgekeerd aan de aandeelhouders.

Verder heeft de Beheerder haar gedragscode waarvan de meest recente versie is opgesteld en vastgesteld op 20 september 2022. In de gedragscode is vastgelegd hoe, op basis van waarden, integer handelen wordt nagestreefd. Daarbij bevat de gedragscode een aantal handvatten voor medewerkers in geval van mogelijke integriteitsissue 's, alsmede een klokkenluidersregeling.

Resultaat 2023

Duinweide heeft over 2023 een enkelvoudig resultaat na belastingen gerealiseerd van € 341.593. De omzet over 2023 bestaat grotendeels uit de fondsbeheervergoeding en eenmalige vergoedingen voor de structurering, aankoop en plaatsing van nieuwe en bestaande fondsen. De reguliere omzet bedraagt € 1.347.979. De omzet met betrekking tot performance fees en verkoopvergoedingen bedraagt € 627.295 waarmee de totale (netto) omzet € 1.975.274 bedraagt. Over het boekjaar 2022 bedroeg de reguliere omzet € 4.239.012 en de omzet met betrekking tot performance fees en verkoopvergoedingen € 934.057 en de totale omzet € 5.173.069. De omzet over 2023 ligt beduidend lager doordat in 2023 geen emissies hebben plaatsgevonden.

Duinweide heeft vergoedingen ontvangen voor het beheren van de vastgoedfondsen Duinweide Supermarkten BV, Duinweide Woningen BV, Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Oostwijck Vastgoed BV, Rietwijck Vastgoed FGR, Westland Vastgoed CV, Burgwijck Vastgoed FGR en Rivierburcht Vastgoed FGR. Vanaf augustus 2023 zijn de vergoedingen verhoogd, de betreffende fondsvoorwaarden zijn hierbij nageleefd.

Het vastgoedbeheer is uitbesteed aan Duinweide Vastgoed B.V. (voorheen: Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.) tevens h.o.d.n. Duinweide Vastgoedmanagement. Per 1 januari 2024 zijn de beheeractiviteiten door dochteronderneming Duinweide Vastgoed B.V. verkocht aan Beauvastgoed Beheer, een verdere toelichting is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Verwachtingen 2024

In de eerste helft van 2024 staat voor het fonds Duinweide Woningen BV de 4e emissie gepland ter verkrijging van het object Rotterdam Nieuw-Kralingen. In de tweede helft van 2024 beoogt Duinweide een nieuw fonds te initiëren.

Over 2024 verwacht Duinweide een netto omzet van ca. 2 miljoen euro en een resultaat voor belastingen en resultaat deelnemingen van € 360.000. In deze prognose is de 4e emissie van Duinweide Woningen, zoals hiervoor beschreven, meegenomen. De beoogde initiatie van een nieuwe fonds in de tweede helft van 2024 is hierin niet opgenomen.

Alphen aan den Rijn, 26 juni 2024

Namens deze,

L.E.P. Benedek

J.C.J. Mondt

J. Vissinga

P.J.M. van Zeben

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na voorstel winstbestemming)

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (1)				
Goodwill		108.383		132.491
Materiële vaste activa (2)				
Andere vaste bedrijfsmiddelen		229.771		211.498
Financiële vaste activa (3)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	592.243		464.744	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	215.478		209.759	
Vorderingen op verbonden partijen	144.209		139.634	
Latente belastingvorderingen	14.657		14.464	
		<u>966.587</u>	<u>828.601</u>	
Vlottende activa				
Vorderingen (4)				
Handelsdebiteuren	245		24.606	
Vorderingen op verbonden partijen	686.716		1.251.319	
Overige vorderingen en overlopende activa	51.359		59.125	
		<u>738.320</u>	<u>1.335.050</u>	
Liquide middelen		645.299		2.994.993
		<u>2.688.360</u>	<u>5.502.633</u>	

	31 december 2023		31 december 2022	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen (5)				
Geplaatst kapitaal	45.000		45.000	
Agio	219.500		219.500	
Overige reserves	<u>2.068.879</u>		<u>4.277.286</u>	
		2.333.379		4.541.786
Voorzieningen (6)				
Voorziening latente belastingverplichting		0		2.324
Langlopende schulden (7)				
Schulden aan kredietinstellingen		24.716		76.280
Kortlopende schulden (8)				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	36.773		43.610	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	97.701		133.964	
Schulden aan verbonden partijen	34.357		126.866	
Vennootschapsbelasting	40.689		316.043	
Omzetbelasting	20.402		155.218	
Loonheffing	39.685		66.319	
Overige schulden en overlopende passiva	<u>60.658</u>		<u>40.223</u>	
		330.265		882.243
		<u>2.688.360</u>		<u>5.502.633</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023		2022	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(9)	1.975.274		5.173.069	
Kostprijs van de omzet	(10)	<u>137.492</u>		<u>264.881</u>	
Bruto-omzetresultaat			1.837.782		4.908.188
			<u>1.837.782</u>		<u>4.908.188</u>
Overige bedrijfsopbrengsten			4.049		1.825
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>1.841.831</u>		<u>4.910.013</u>
Kosten					
Lonen en salarissen	(11)	618.504		737.607	
Sociale lasten	(12)	72.944		79.145	
Pensioenlasten	(13)	14.364		15.368	
Managementvergoeding	(14)	129.167		150.000	
Overige personeelskosten	(15)	235.812		94.878	
Afschrijvingen	(16)	69.053		75.565	
Overige bedrijfskosten	(17)	<u>503.304</u>		<u>395.366</u>	
			1.643.148		1.547.929
Bedrijfsresultaat			<u>198.683</u>		<u>3.362.084</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(18)	9.523		5.092	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(19)	<u>(3.543)</u>		<u>(65.255)</u>	
Financiële baten en lasten			5.980		(60.163)
Resultaat voor belastingen			<u>204.663</u>		<u>3.301.921</u>
Belastingen	(20)		<u>(40.569)</u>		<u>(816.260)</u>
			164.094		2.485.661
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(21)		<u>177.499</u>		<u>76.811</u>
Resultaat na belastingen			<u><u>341.593</u></u>		<u><u>2.562.472</u></u>

KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2023		2022	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat	198.683		3.362.084	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	85.308		75.565	
Mutatie voorzieningen	(2.324)		0	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	596.730		251.739	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	(545.141)		(233.250)	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		333.256		3.456.138
Ontvangen interest	9.523		5.092	
Betaalde interest	(3.543)		(65.255)	
Vennootschapsbelasting	(40.569)		(1.043.869)	
		(34.589)		(1.104.032)
Kasstroom uit operationele activiteiten		298.667		2.352.106
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in materiële vaste activa	(185.520)		(79.321)	
Dividend uit deelnemingen	50.000		0	
Desinvesteringen materiële vaste activa	106.045		61.345	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(29.475)		(17.976)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Toename vorderingen op overige verbonden maatschappijen	0		95.462	
Toename overige vorderingen	(193)		0	
Afname vorderingen op overige verbonden maatschappijen	(10.293)		0	
Uitgekeerd dividend	(2.550.000)		(1.900.000)	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	(58.400)		(28.319)	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(2.618.886)		(1.832.857)
		(2.349.694)		501.273

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Duinweide Investerings N.V. is statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, Aarkade 7 en is opgericht op 15 maart 2012. De vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 54901723.

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.

In het verslagjaar heeft er een herschikking van geplaatste aandelen plaatsgevonden waarbij één aandeelhouder zijn belang volledig heeft overgedragen aan de bestaande aandeelhouders.

Continuïteit

In het boekjaar zijn alle contractuele rente- en aflossingsverplichtingen voldaan en er is geen reden om aan te nemen dat de vennootschap in de nabije toekomst niet aan de verplichtingen kan voldoen.

Schattingen

Het opstellen van de jaarrekening vereist dat het bestuur schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden verwerkt in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
	%
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V. Alphen aan den Rijn	100,00
Westland Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00
Duinweide Zorgvastgoed B.V. Alphen aan den Rijn	100,00
Rietwijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00
Uniewijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00
Duinweide Vastgoed B.V. Alphen aan den Rijn	100,00

Verbonden partijen

De vennootschap heeft gedurende het boekjaar beheeractiviteiten verricht ten behoeve van de volgende vastgoedfondsen:

- Duinweide Supermarkten BV;
- Rietwijck Vastgoed FGR;
- Leidsewijck Vastgoed FGR;
- Uniewijck Vastgoed CV;
- Duinweide Woningen BV;
- Oostwijck Vastgoed BV;
- Westland Vastgoed CV;
- Burgwijck Vastgoed FGR;
- Rivierburcht Vastgoed FGR.

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 Duinweide Vastgoed B.V. (voorheen: Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.), een 100% dochteronderneming.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen die uitgegeven zijn door de Raad voor de jaarverslaggeving.

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 2022 zijn, waar nodig geherrubriceerd teneinde de vergelijkbaarheid met boekjaar 2023 mogelijk te maken.

Presentatie en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de onderneming.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa. Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet uit de balans blijvende verplichtingen. De activa en passiva worden opgemaakt op basis van historische kostprijs, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

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. Goodwill is het positieve verschil tussen de verkrijgingsprijs van de deelnemingen en de nettovermogenswaarde op het moment van verkrijging verminderd met de afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage, 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. Wijziging van de levensduur van bestaande activa betreft een schattingswijziging die prospectief wordt verwerkt.

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

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Vorderingen op deelnemingen en overige vorderingen

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.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben overwegend een langlopend karakter.

De latente belastingvordering uit hoofde van verschillen tussen de fiscale en de commerciële jaarrekening is gewaardeerd tegen het in Nederland geldende tarief voor de vennootschapsbelasting van 19% (31-12-2022: 15%).

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 kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Indien niet anders vermeld staan de liquide middelen ter vrije beschikking aan de onderneming. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het eigen vermogen gebracht.

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten. Kosten voor het plaatsen van aandelen worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichting

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. 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

De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar. 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 DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Resultaatbepaling

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. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin 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. Opbrengsten van diensten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn geleverd.

Performance fee

Conform de prospectussen bij de fondsen heeft Duinweide bij verkoop van een object recht op een Performance fee, van 25% over het netto-verkoopresultaat. Deze omzet wordt gerealiseerd wanneer de verkoop heeft plaatsgevonden, anders betreft het een voorwaardelijke vordering welke is opgenomen onder de niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen.

Personeelsbeloningen

Algemeen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen.

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn gerelateerd aan de aanschafwaarde van de betreffende immateriële en materiële vaste activa. De afschrijvingen zijn berekend door middel van een vast percentage van de aanschafwaarde, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur en restwaarde.

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.

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. De vennootschapsbelasting van de andere tot de fiscale eenheid behorende vennootschappen wordt in de jaarrekening van de moedermaatschappij verantwoord.

Aandeel in resultaat 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.

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.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financial leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de lease termijnen uit hoofde van het financial lease contract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Goodwill		
Verkrijgingsprijs	241.072	241.072
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	<u>(108.582)</u>	<u>(84.474)</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>132.490</u>	<u>156.598</u>
Mutaties		
Afschrijvingen	<u>(24.107)</u>	<u>(24.107)</u>
Verkrijgingsprijs	241.072	241.072
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	<u>(132.689)</u>	<u>(108.581)</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>108.383</u>	<u>132.491</u>

Dit betreft bij de verwerving van de aandelen van Duinweide Vastgoed B.V. (voorheen: Beauvastgoed Beheer & Onderhoud B.V.) betaalde goodwill. De goodwill wordt afgeschreven met 10% per jaar.

2. Materiële vaste activa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Andere vaste bedrijfsmiddelen		
Aanschaffingswaarde	269.503	234.095
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>(58.006)</u>	<u>(69.115)</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>211.497</u>	<u>164.980</u>
Mutaties		
Investerings	185.520	159.321
Desinvesteringen	(128.363)	(123.913)
Afschrijving desinvesteringen	22.318	62.568
Afschrijvingen	<u>(61.201)</u>	<u>(51.458)</u>
	<u>18.274</u>	<u>46.518</u>
Aanschaffingswaarde	326.660	269.503
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>(96.889)</u>	<u>(58.005)</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>229.771</u>	<u>211.498</u>

De andere vaste bedrijfsmiddelen worden afgeschreven met 20% per jaar.

De boekwaarde per balansdatum van de andere vaste bedrijfsmiddelen die (deels) gefinancierd zijn met financial lease bedraagt circa € 130.800 (31-12-2022: € 151.900).

3. Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	25.585	22.932
Duinweide Vastgoed B.V.	566.637	441.690
Duinweide Zorgvastgoed B.V.	21	122
Duinweide Woningen 2 B.V.	0	0
	<u>592.243</u>	<u>464.744</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.		
Stand per 1 januari	22.932	20.306
Aandeel in het resultaat	2.653	2.626
Stand per 31 december	<u>25.585</u>	<u>22.932</u>
Duinweide Vastgoed B.V.		
Stand per 1 januari	441.690	367.377
Aandeel in het resultaat	174.947	74.313
Dividend	(50.000)	0
Stand per 31 december	<u>566.637</u>	<u>441.690</u>
Middels een statutenwijziging is de naam op 15 december 2023 gewijzigd van Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V. naar Duinweide Vastgoed B.V.		
Duinweide Zorgvastgoed B.V.		
Stand per 1 januari	122	250
Aandeel in het resultaat	(101)	(128)
Stand per 31 december	<u>21</u>	<u>122</u>
Duinweide Woningen 2 B.V.		
Stand per 1 januari	0	250
Desinvesteringen	0	(250)
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

In het verslagjaar 2022 is het 100% belang in Duinweide Woningen 2 B.V. verkocht aan een gelieerde partij.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Duinweide Zorgvastgoed B.V.	1.500	1.000
Duinweide Vastgoed B.V.	<u>213.978</u>	<u>208.759</u>
	<u>215.478</u>	<u>209.759</u>

Aan Duinweide Vastgoed B.V. (voorheen: Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.) is een krediet in rekening-courant verstrekt van EUR 200.000 nominaal, de rente bedraagt 2,5% per jaar en wordt vermeerderd op het te vorderen bedrag. Het krediet is begin 2024 volledig afgelost.

Vorderingen op verbonden partijen

Performance fees	<u>144.209</u>	<u>139.634</u>
------------------	----------------	----------------

Indien een deel van een object of enkele woningen zijn verkocht wordt de omzet door Duinweide verantwoord, facturatie vindt conform de fondsvoorwaarden plaats. De vordering ziet grotendeels (EUR 120.000) toe op het fonds Duinweide Woningen ten aanzien van een aantal woningen die zijn verkocht in Den Bosch.

Overige vorderingen

Latente belastingvorderingen	<u>14.657</u>	<u>14.464</u>
------------------------------	---------------	---------------

De latente belastingvordering ziet toe op fiscaal geactiveerde kosten ten aanzien van het overgenomen beheer van Uniewijk Vastgoed CV. De totaal geactiveerde kosten per 1 januari 2018 bedragen EUR 192.854 (per 31-12-2023: EUR 77.142 resterend), er wordt in 10 jaar afgeschreven. De vordering is berekend tegen een VPB-tarief van 19% (31-12-2022: 15%).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

Vorderingen op verbonden partijen

Vorderingen op verbonden partijen	<u>686.716</u>	<u>1.251.319</u>
-----------------------------------	----------------	------------------

Dit betreft gefactureerde en nog te factureren omzet en doorbelastingen aan verbonden partijen, vorderingen zien grotendeels toe op door Duinweide Investerings beheerde Fondsen.

Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	<u>51.359</u>	<u>59.125</u>
--------------------	---------------	---------------

Overlopende activa

Verzekeringen	0	6.915
Contributies en abonnementen	2.273	2.291
Overige overlopende activa	<u>49.086</u>	<u>49.919</u>
	<u>51.359</u>	<u>59.125</u>

PASSIVA

5. Eigen vermogen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	<u>219.500</u>	<u>219.500</u>
Stand per 31 december	<u>219.500</u>	<u>219.500</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	4.277.286	3.614.814
Voorstel resultaatbestemming boekjaar	341.593	2.562.472
Uitgekeerd interim dividend	<u>(2.550.000)</u>	<u>(1.900.000)</u>
Stand per 31 december	<u>2.068.879</u>	<u>4.277.286</u>

Het bestuur stelt voor om de winst over 2023 ad € 341.593 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Bij het uitkeren van (interim) dividend wordt door het bestuur en de aandeelhouders rekening gehouden met de vermogenstoets welke geformuleerd is door De Nederlandse Bank. In het verslagjaar zijn twee meetmomenten, per 30 juni en per 31 december. Op beide momenten voldoet de vennootschap aan deze vermogenstoets.

6. Voorzieningen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichting	<u>0</u>	<u>2.324</u>

7. Langlopende schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Financial leaseverplichtingen	<u>24.716</u>	<u>76.280</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Financial leaseverplichtingen		
Stand per 1 januari	119.889	68.209
Opgenomen gelden	0	80.000
Aflossing	<u>(58.400)</u>	<u>(28.319)</u>
Stand per 31 december	61.489	119.890
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>(36.773)</u>	<u>(43.610)</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>24.716</u>	<u>76.280</u>

Dit betreft een tweetal (resterende) financieringen met een gezamenlijke hoofdsom van EUR 120.000 en zijn verstrekt ter financiering van bedrijfswagens. De financieringen zijn verstrekt door Volvo Car Finance en Santander Consumer Finance. Aflossing vindt plaats over een periode variërend van 2 tot 3 jaar. Het rentepercentage varieert tussen de 1,83% en 6,4% per jaar vast tot en met het einde van de looptijd. De totale maandelijkse annuïteit bedraagt ongeveer € 3.150.

Als zekerheid houdt de lessor de juridische eigendom van de vervoermiddelen.

8. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Financial leaseverplichtingen	<u>36.773</u>	<u>43.610</u>
Schulden aan verbonden partijen		
Overige schulden (geen rente, geen zekerheden)	<u>34.357</u>	<u>126.866</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	20.402	155.218
Loonheffing	<u>39.685</u>	<u>66.319</u>
	<u>60.087</u>	<u>221.537</u>
Overige schulden en overlopende passiva		
Overlopende passiva	<u>60.658</u>	<u>40.223</u>
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	21.242	23.562
Vakantiedagen	17.016	0
Accountantskosten	14.400	11.230
Advieskosten	0	5.431
Heffingen toezichthouders	<u>8.000</u>	<u>0</u>
	<u>60.658</u>	<u>40.223</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met de volgende groepsmaatschappijen;

- Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.
- Uniewijck Beheer B.V.
- Rietwijck Beheer B.V.
- Westland Beheer B.V.;

op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

Performance fee

Conform de Prospectussen bij de Fondsen heeft Duinweide bij verkoop van een Object recht op een Performance fee, van 25% over het netto-verkoopresultaat. Het betreft een voorwaardelijke vordering aangezien alleen sprake is van een Performance fee als het netto-verkoopresultaat positief is. De voorwaardelijke vordering per balansdatum bedraagt ongeveer EUR 4.685.000 (31-12-2022: EUR 4.175.000).

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

Door de vennootschap is een meerjarige financiële verplichting aangegaan tot en met 2027 terzake van huur van bedrijfsruimte van circa (€ 50.000 per jaar). De bedrijfsruimte wordt gehuurd van dochteronderneming Duinweide Vastgoed (voorheen Beauvastgoed Beheer en Onderhoud).

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

Resultaatbepaling

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. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

	2023	2022
	€	€
9. Netto-omzet		
Structureringsvergoeding	62.978	2.502.164
Marketing- en prospectusvergoeding	0	148.891
Adviesvergoeding	417.210	484.876
Plaatsing- en onderzoeksvergoeding	0	358.934
Ontvangen emissievergoeding	21.984	272.356
Fondsbeheervergoeding	639.067	471.791
Verhuurcourtage commercieel vastgoed	206.740	0
Reguliere omzet	1.347.979	4.239.012
Verkoopbegeleiding	159.731	234.938
Performance fee	467.564	699.119
	<u>627.295</u>	<u>934.057</u>
Totale omzet	<u>1.975.274</u>	<u>5.173.069</u>

De performance- en verkoopvergoeding in 2023 ziet toe op de verkopen in het fonds Rietwijck (Leeuwarden I en Leeuwarden II), in 2022 zag de vergoeding toe op verkopen in het fonds Sonnewijck (Oss) en Rietwijck (Zwolle en Castricum).

10. Kostprijs van de omzet

Kostprijs begeleidingsfee	43.536	117.344
Aankoopkosten onroerend goed	0	75.000
Verkoopkosten onroerend goed	5.470	70.235
Uitbesteed vastgoedbeheer	0	2.302
	<u>49.006</u>	<u>264.881</u>
Vergoedingen aan plaatsingskantoren	88.486	0
	<u>137.492</u>	<u>264.881</u>

Personeelskosten

11. Lonen en salarissen

Bruto salarissen	526.377	656.118
Bonussen	33.000	29.000
Vakantietoeslag	45.887	57.029
Mutatie reservering vakantietoeslag	(2.320)	(4.540)
Mutatie schuld vakantiedagen	15.560	0
	<u>618.504</u>	<u>737.607</u>

	2023	2022
	€	€
12. Sociale lasten		
Sociale lasten werkgever	62.949	68.070
Premie ziekteverzuimverzekering	9.995	11.075
	<u>72.944</u>	<u>79.145</u>
13. Pensioenlasten		
Pensioenpremie	<u>14.364</u>	<u>15.368</u>
14. Managementvergoeding		
Managementvergoeding	<u>129.167</u>	<u>150.000</u>
Vergoedingen op basis van managementovereenkomst, bestuurders die niet in loondienst zijn.		
15. Overige personeelskosten		
Ingeleend personeel van groepsmaatschappijen	30.000	32.905
Extern personeel	177.813	29.385
Reiskosten	2.850	65
Overige vergoedingen	1.583	4.400
Kantinekosten	10.113	11.190
Opleidingskosten	13.453	13.807
Kosten werving en selectie	0	2.817
Overige personeelskosten	0	309
	<u>235.812</u>	<u>94.878</u>

Personeelsleden

Het bestuur van Duinweide Investerings N.V. heeft een beloningsbeleid vastgesteld. Het beloningsbeleid van Duinweide is een zorgvuldig, beheerst en duurzaam beloningsbeleid dat in lijn ligt met de strategie, doelstellingen, risicobereidheid alsmede normen en waarden van Duinweide. Hiermee dient te worden voorkomen dat het toekennen van een variabele beloning kan resulteren in een onjuiste behandeling van participanten, werknemers of derden, dan wel ander risicovol gedrag dat een negatief effect kan hebben op de waarde van het vastgoed en het rendement van de beheerde fondsen, op Duinweide zelf, alsmede op de financiële sector als geheel. Het beloningsbeleid van Duinweide is er op gericht dat een bestuurder of werknemer zich richt op de lange termijn belangen van participanten en het vermijden van buitensporige risico's, waaronder die op het gebied van duurzaamheid. De beloning van werknemers is niet gebaseerd op prestaties van de Fondsen onder beheer en bevatten ook geen winstdeling.

De totale beloningen van de werknemers inclusief sociale lasten en exclusief dividend zoals uitgekeerd aan de aandeelhouders bestaan voor ongeveer 96,5% uit vaste beloningen en voor 3,5% uit variabele beloningen.

Bij de vennootschap waren in 2023 gemiddeld afgerond 7 fte werkzaam (2022: 8). Er zijn 5 fte (2022: 6) in loondienst; er zijn 0,8 fte (2022: 1,5) bestuurders op basis van een managementovereenkomst en er zijn 1,4 fte (2022: 0,5) op basis van een inleenovereenkomst. Alle werknemers zijn in beginsel werkzaam in Nederland.

	2023	2022
	€	€
16. Afschrijvingen		
Immateriële vaste activa	24.107	24.107
Materiële vaste activa	44.946	51.458
	<u>69.053</u>	<u>75.565</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa		
Goodwill	<u>24.107</u>	<u>24.107</u>
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Andere vaste bedrijfsmiddelen	61.201	51.458
Doorbelaste afschrijvingen	(16.255)	0
	<u>44.946</u>	<u>51.458</u>
17. Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	82.928	81.275
Kantoorkosten	100.606	71.559
Autokosten	17.190	30.595
Verkoopkosten	8.004	21.775
Algemene kosten	294.576	245.554
Bijzondere baten en lasten	0	(55.392)
	<u>503.304</u>	<u>395.366</u>
Huisvestingskosten		
Huur kantoorruimte	56.071	52.432
Gas	2.404	5.055
Water	151	695
Electra	7.154	3.324
Rioolrecht	387	0
Belastingen	945	1.196
Onderhoud	3.588	6.723
Vuilafvoerkosten	1.272	1.263
Schoonmaak	10.539	10.260
Beveiliging	417	327
	<u>82.928</u>	<u>81.275</u>

	2023	2022
	€	€
Kantoorkosten		
Kantoorbenodigdheden	1.153	1.880
Onderhoud inventaris	1.200	3.286
Lease kantoorapparatuur	0	3.087
Automatiseringskosten	23.115	22.320
Telefoon	380	0
Mobiele telefoon	1.949	2.274
Internetkosten	709	709
Porti	1.069	235
Contributies en abonnementen	21.031	7.768
	<u>50.606</u>	<u>41.559</u>
Doorbelaste kantoorkosten door groepsmaatschappijen	50.000	30.000
	<u>100.606</u>	<u>71.559</u>
Autokosten		
Brandstoffen	6.799	13.228
Reparatie en onderhoud	624	5.575
Verzekering	4.298	6.147
Motorrijtuigenbelasting	1.296	2.187
Banden	1.032	0
Overige autokosten	3.141	3.458
	<u>17.190</u>	<u>30.595</u>
Verkoopkosten		
Representatiekosten	4.626	8.668
Relatiegeschenken	2.328	4.647
Verblijfkosten	0	270
Donaties	1.050	2.000
Overige verkoopkosten	0	6.190
	<u>8.004</u>	<u>21.775</u>
Algemene kosten		
Accountantskosten	18.000	11.230
Administratiekosten	20.683	21.371
Juridische kosten	27.513	24.974
Notariskosten	0	591
Verzekeringen	46.879	41.651
Heffingen toezichthouders	34.672	35.815
Advieskosten	135.666	132.916
Verkoopresultaat transportmiddelen	11.163	(22.275)
Overige algemene kosten	0	(719)
	<u>294.576</u>	<u>245.554</u>

	2023	2022
	€	€
Bijzondere baten en lasten		
Te vergoeden overdrachtsbelasting incl. kosten (vrijval)	0	(55.392)

De post 'Te vergoeden overdrachtsbelasting inclusief kosten' in voorgaand boekjaar betreft de gedeeltelijke vrijval van de (restant) balanspost onder de schulden "Aansprakelijkheid".

Financiële baten en lasten

18. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Bank- en rentebaten	4.304	0
Rente vordering Duinweide Vastgoed B.V.	5.219	5.092
	<u>9.523</u>	<u>5.092</u>

19. Rentelasten en soortgelijke kosten

Bank- en rentelasten	(408)	(7.183)
Belastingen	(34)	(5.244)
Bereidstellingsprovisie handelsfaciliteit	0	(49.000)
Rente leaseverplichtingen	(3.101)	(3.828)
	<u>(3.543)</u>	<u>(65.255)</u>

20. Belastingen

Vennootschapsbelasting	(40.689)	(811.043)
Vennootschapsbelasting a.p.	(73)	0
Mutatie latente belastingen	193	(5.217)
	<u>(40.569)</u>	<u>(816.260)</u>

21. Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Aandeel resultaat Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	2.653	2.626
Aandeel resultaat Duinweide Vastgoed B.V.	174.947	74.313
Aandeel resultaat Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	(101)	(128)
	<u>177.499</u>	<u>76.811</u>

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Verkoop beheeractiviteiten dochteronderneming per 1 januari 2024

Middels de koopovereenkomst van 22 februari 2024 zijn de vastgoedbeheeractiviteiten van dochteronderneming Duinweide Vastgoed B.V. (voorheen: Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.) per 1 januari 2024 verkocht aan Beauvastgoed Beheer B.V.

De vastgoedbeheeractiviteiten zien toe op het dagelijks beheer over en een verantwoorde exploitatie van de vastgoedobjecten. De boekwaarde van de betreffende activa bedraagt op het moment van verkoop EUR 212.000 en de boekwaarde van de bijbehorende passiva bedraagt EUR 87.000, per saldo is de koopsom voor de activa EUR 125.000. De opbrengst van de verkoop van de vastgoedbeheeractiviteiten bedraagt eveneens EUR 125.000, waardoor de totale koopsom EUR 250.000 bedraagt. Als gevolg van de verkoop van de vastgoedbeheeractiviteiten zal het restant van de goodwill ad EUR 108.000 worden afgewaardeerd naar nihil, met per saldo een beperkt positief resultaat op de verkoop.

De jaarlijkse kasstroom van de beheeractiviteiten bedraagt voor de operationele activiteiten ongeveer EUR 32.000, de investeringsactiviteiten ongeveer EUR 0,- en de financieringsactiviteiten ongeveer EUR 10.000 negatief.

Ondertekening van de jaarrekening

Alphen aan den Rijn, 26 juni 2024

Namens deze,

L.E.P. Benedek

J.C.J. Mondt

J. Vissinga

P.J.M. van Zeben

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van Duinweide Investerings N.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Frauderisicobeheersing door de vennootschap

Wij hebben de toelichting op de frauderisicobeheersing in het verslag van het bestuur geëvalueerd en verwijzen naar de paragraaf over fraude en corruptie in het verslag van het bestuur, waarin het bestuur een uiteenzetting geeft van de genomen maatregelen ter voorkoming van fraude en corruptie.

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risicomanagementbeleid en de compliancefunctie en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's, het niet naleven van wet- en regelgeving en het interne beheersingssysteem monitort en ook de uitkomsten daarvan.

Wij hebben het frauderisico rondom de opbrengstverantwoording weerlegd. De opbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit vergoedingen berekend op basis van vaste percentages zoals opgenomen in het prospectus gekoppeld aan het beheer van de fondsen onder management. De opbrengsten betreffen eenvoudige, transparante en niet-complexe transactiestromen. Daarnaast is er geen sprake van subjectiviteit in de totstandkoming van deze opbrengstenstromen gezien de contractueel overeengekomen percentages.

Wij hebben het volgende frauderisico geïdentificeerd:

Het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur	Onze specifieke controle-aanpak
<p>Het bestuur bevindt zich normaliter in de positie om de interne beheersing te doorbreken.</p> <p>In onze controle hebben wij aandacht voor het risico dat het bestuur de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt op het gebied van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening; • de betrouwbaarheid van schattingen en schattingsprocessen; 	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.</p> <p>Wij hebben op basis van risicocriteria journaalposten geselecteerd en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij voornamelijk aandacht hebben besteed aan de transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening. Wij hebben geen significante transacties buiten de normale bedrijfsvoering geïdentificeerd.</p>

Het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur	Onze specifieke controle-aanpak
<ul style="list-style-type: none"> • significante transacties buiten de normale bedrijfsvoering, voor zover aanwezig. <p>Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van het bestuur in relatie tot het beheer van de fondsen onder management.</p>	

Het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de fondsen onder management	Onze specifieke controle-aanpak
<p>De opbrengsten van de vennootschap bestaan uitsluitend uit vergoedingen berekend op basis van contractueel overeengekomen procentuele vergoedingen. Deze vergoedingen omvatten meerdere elementen gekoppeld aan onder meer het dagelijkse management en het beheer, adviesvergoeding voor het begeleiden van de aankoop, structureringsvergoeding gekoppeld aan de aankoop van vastgoed en een variabele vergoeding gekoppeld aan de performance van de fondsen onder management.</p> <p>Deze vergoedingen worden bepaald op basis van vaste percentages zoals opgenomen in het prospectus van de fondsen onder management en zijn gebaseerd op de hoogte van de huuropbrengsten en aan- en verkoop van vastgoedbeleggingen.</p> <p>Door de vergoedingsstructuur met de fondsen onder management zou druk kunnen bestaan op de beheerder om de interne beheersingsmaatregelen te doorbreken met het oog op het beïnvloeden van de hoogte van deze vergoedingen en daarmee ten onrechte middelen te onttrekken aan de fondsen onder management.</p>	<p>Wij hebben specifiek aandacht gegeven aan de juistheid van deze vergoedingen door het herrekenen aan de hand van in het prospectus vermelde percentages en gegevensgerichte werkzaamheden op de posten die dienen als basis voor de hoogte van deze vergoedingen.</p> <p>Wij hebben gecontroleerd of alle fondsen op de website van Duinweide zijn verantwoord in de administratie conform de afspraken in de prospectussen en / of informatiememorandum van de fondsen onder management.</p>

Overige werkzaamheden

Aanvullend hierop hebben wij:

- kennis genomen van de compliance-rapportages opgesteld door de externe compliancefunctie;
- de interne gedragscodes en meldprocedures doorgenomen waaronder de maatregelen om belangenconflicten en onrechtmatigheden te voorkomen;
- inzicht verkregen in de gerapporteerde klachten volgens het klachtenregister;
- inzicht verkregen in de nevenfuncties van het bestuur;
- een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controle;
- kennis genomen van communicatie met de toezichthouders.

Onze bevindingen

De bovengenoemde controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Zij zijn derhalve niet gepland en uitgevoerd als specifiek onderzoek naar fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze controlewerkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Bij het opstellen van de jaarrekening moet het bestuur nagaan of de vennootschap in staat is zijn activiteiten voort te zetten. Het bestuur moet de jaarrekening op basis van de veronderstelling van continuïteit opstellen, tenzij het bestuur voornemens is de vennootschap te liquideren of haar activiteiten te beëindigen of indien beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur heeft geen omstandigheden geconstateerd die de continuïteit van de vennootschap zou kunnen bedreigen en concludeert derhalve dat de continuïteitsveronderstelling passend is voor de vennootschap.

Onze controle van de jaarrekening vereist dat wij vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Daarbij dienen wij op basis van de verkregen controle-informatie te bepalen of er gebeurtenissen of omstandigheden zijn die gereede twijfel doen rijzen over de continuïteit van de vennootschap.

Wij hebben overwogen of de beoordeling door het bestuur alle relevante informatie omvat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben. Daarnaast hebben wij een evaluatie uitgevoerd ten aanzien van de operationele resultaten voor de periode van de door het bestuur opgestelde begroting 2024 rekening houdend met ontwikkelingen in en onze kennis van de branche. Tevens zijn wij gedurende de controle alert geweest op controle-informatie inzake gebeurtenissen of omstandigheden die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven.

Onze bevindingen

Onze controlewerkzaamheden hebben geleid tot voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- de fiscale positie;
- het bestuursverslag; en
- 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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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.

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 gereede 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.

Amsterdam, 26 juni 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.

Origineel was getekend door drs. P.A.B. Schutjes RA