

DUINWEIDE INVESTERINGEN N.V.
ALPHEN AAN DEN RIJN

Jaarrapport 2018
19 maart 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARVERSLAG

Fiscale positie 2

BESTUURSVERSLAG

5

JAARREKENING

Balans per 31 december 2018 8

Winst-en-verliesrekening over 2018 10

Kasstroomoverzicht 2018 12

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling 14

Toelichting op de balans per 31 december 2018 18

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018 24

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming 29

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 30

JAARVERSLAG

FISCALE POSITIE

Berekening belastbaar bedrag 2018

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2018 is als volgt berekend:

	2018	
	€	€
Resultaat voor belastingen	632.429	
Aandeel in het resultaat van deelnemingen in fiscale eenheid	5.664	
	<u> </u>	638.093
Waarderingsverschillen:		
Fiscaal hogere waardering IVA		173.569
Fiscale verschillen:		
Niet aftrekbare kosten		<u>1.599</u>
Belastbaar bedrag 2018		<u><u>813.261</u></u>
Berekening vennootschapsbelasting		
De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:		<u>2018</u>
		€
20,0% over € 200.000		40.000
25,0% over € 613.260		<u>153.315</u>
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2018		<u><u>193.315</u></u>

Per balansdatum bedraagt de verschuldigde vennootschapsbelasting € 15.815. De samenstelling van dit bedrag is als volgt:

	<u>2018</u>
	€
Stand per 1 januari	108.440
Vennootschapsbelasting 2018	<u>193.315</u>
	301.755
Op voorlopige aanslag is betaald over 2017	(108.440)
Op voorlopige aanslag is betaald over 2018	<u>(177.500)</u>
	<u>(285.940)</u>
Stand per 31 december	<u><u>15.815</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 Parkwijk Vastgoed CV, Sonnewijk Vastgoed CV, Duinweide Supermarkten BV, Elswijk Vastgoed BV, Haaghoeve Woningen FGR en Rietwijk Vastgoed FGR.

SGG Depository B.V. is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijk 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 2018

Duinweide heeft over 2018 een enkelvoudig resultaat na belastingen gerealiseerd van € 527.044. De omzet over 2018 bestaat grotendeels uit eenmalige vergoedingen voor het plaatsen van het fondsen Uniewijk Vastgoed, en de structurering en plaatsing van het fonds Duinweide Woningen BV.

Daarnaast heeft Duinweide vergoedingen ontvangen voor het beheren van de vastgoedfondsen Boschiwick Vastgoed CV, Borghwijk Vastgoed CV, Parkwijk Vastgoed CV, Sonnewijk Vastgoed CV, Duinweide Supermarkten BV, Duinweide Woningen BV, Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijk Vastgoed CV, Elswijk Vastgoed BV, Haaghoeve Woningen FGR en Rietwijk Vastgoed FGR.

Het vastgoedbeheer over 2018 is uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer en Onderhoud BV tevens h.o.d.n. Duinweide Vastgoedmanagement.

De bezoldigingen aan bestuurders over 2018 bedragen in totaal EUR 133.000 (2017: EUR 100.000).

Verwachtingen 2019

In 2019 heeft Duinweide voor het fonds Duinweide Woningen BV meerdere emissies gepland. Dit betreft woningen op locaties in Zaltbommel, Goes en Alphen aan den Rijn.

Duinweide beoogd in de zomer van 2019 een emissie te doen voor het nog op te richten fonds Oostwijck Vastgoed BV, dat in een supermarkt en woningen te Barneveld zal beleggen.

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

Over 2019 verwacht Duinweide een omzet van ca. 2,6 miljoen euro en een resultaat voor belastingen van ca. 1,2 miljoen euro.

Alphen aan den Rijn, 19 maart 2019

L.E.P. Benedek

J.S. Nathalia

M.A. van der Haven

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2018
(na winstbestemming)

	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (1)		228.919		-
Materiële vaste activa (2)				
Andere vaste bedrijfsmiddelen		68.678		32.836
Financiële vaste activa (3)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	116.239		41.920	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.670		-	
Latente belastingvorderingen	34.714		-	
		<u>156.623</u>		<u>41.920</u>
		454.220		74.756
Vlottende activa				
Vorderingen (4)				
Handelsdebiteuren	-		6.274	
Vorderingen op verbonden partijen	783.401		460.471	
Overige vorderingen en overlopende activa	25.701		192.475	
		<u>809.102</u>		<u>659.220</u>
Liquide middelen (5)		351.660		437.045
		<u>1.614.982</u>		<u>1.171.021</u>

	31 december 2018		31 december 2017	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen	(6)			
Geplaatst kapitaal	45.000		45.000	
Agio	125.000		125.000	
Wettelijke reserves	-		16.159	
Overige reserves	1.003.156		459.953	
		1.173.156		646.112
Langlopende schulden	(7)			
Schulden aan groepsmaatschappijen		23.317		19.317
Kortlopende schulden	(8)			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	184.634		28.639	
Schulden aan verbonden partijen	38.725		181.607	
Vennootschapsbelasting	15.815		108.440	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	97.597		116.503	
Overige schulden en overlopende passiva	81.738		70.403	
		418.509		505.592
		<u>1.614.982</u>		<u>1.171.021</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018		2017	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(9)		1.397.927		1.506.394
			<u>1.397.927</u>		<u>1.506.394</u>
Kosten					
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	(10)	176.366		130.364	
Lonen en salarissen	(11)	176.513		127.624	
Sociale lasten	(12)	21.420		14.581	
Managementvergoeding	(13)	100.000		100.000	
Overige personeelskosten	(14)	99.133		22.245	
Afschrijvingen	(15)	19.094		2.885	
Overige bedrijfskosten	(16)	120.656		95.507	
			<u>713.182</u>		<u>493.206</u>
Bedrijfsresultaat			684.745		1.013.188
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(17)	657		-	
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(18)	-		164	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(19)	(52.973)		(63.333)	
Financiële baten en lasten			<u>(52.316)</u>		<u>(63.169)</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			632.429		950.019
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(20)		(158.601)		(230.418)
Aandeel in winst/verlies van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(21)		53.216		8.254
Resultaat na belastingen			<u>527.044</u>		<u>727.855</u>

De onderstaande variabelen zijn bedoeld om correcties uit te voeren in het kasstroomoverzicht. Dit blok wordt automatisch onderdrukt op het moment dat het saldo van de variabelen 0 is. Met uitzondering van categorie 600. Kasstroomoverzicht; deze variabelen mogen vrij gebruikt worden.

	2018		2017	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	122.594		-	
Vennootschapsbelasting	(122.594)		-	
Overige resultaten uit deelnemingen	-		478	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-		478
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Desinvesteringen deelnemingen		-		33.202

KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2018		2017	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat	684.745		1.013.188	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	19.094		2.885	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	(149.882)		732.919	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	35.511		(377.830)	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		589.468		1.371.162
Rentelasten	(52.973)		(63.169)	
Vennootschapsbelasting	(281.195)		(230.418)	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	657		-	
		(333.511)		(293.587)
Kasstroom uit operationele activiteiten		255.957		1.077.575
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings in immateriële vaste activa	(241.072)		-	
Investerings in materiële vaste activa	(42.783)		(32.440)	
Verwervingen deelnemingen en/of samenwerkingsverbanden	(21.103)		(11)	
Desinvesteringen materiële vaste activa	-		7.734	
Desinvesteringen deelnemingen	-		33.202	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(304.958)		8.485
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Toename vorderingen op groepsmaatschappijen	(5.670)		-	
Toename overige vorderingen	(34.714)		-	
Afname vorderingen op groepsmaatschappijen	-		1.848	
Mutatie wettelijke reserves	(16.159)		4.564	
Mutatie overige reserves	16.159		(4.564)	
Betaalbaar gesteld dividend	-		(800.000)	
Mutatie schulden aan groepsmaatschappijen	4.000		4.500	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(36.384)		(793.652)
		(85.385)		292.408

Samenstelling geldmiddelen

	2018		2017	
	€	€	€	€
Liquide middelen per 1 januari		437.045		144.637
Mutatie liquide middelen		(85.385)		292.408
Geldmiddelen per 31 december		<u>351.660</u>		<u>437.045</u>

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
Haaghoeve Woningen B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Rietwijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Leidsewijck Vastgoed 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 2018 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.

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 2017 zijn, waar nodig geherrubriceerd teneinde de vergelijkbaarheid met boekjaar 2018 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 20%.

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 2018

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	Goodwill
	€
Boekwaarde per 1 januari 2018	-
Investerings	241.072
Afschrijvingen	(12.153)
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>228.919</u>
Verkrijgingsprijs	241.072
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	(12.153)
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>228.919</u>
Afschrijvingspercentages	%
Goodwill	10

2. Materiële vaste activa

	Andere vaste bedrijfs- middelen
	€
Boekwaarde per 1 januari 2018	32.836
Bij: investeringen	42.783
Afschrijvingen	(6.941)
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>68.678</u>
Aanschaffingswaarde	76.893
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(8.215)
Boekwaarde per 31 december 2018	<u>68.678</u>
Afschrijvingspercentages	%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	20

3. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	30.810	23.396
Haaghoeve Woningen B.V.	1.293	1.293
Rietwijck Beheer B.V.	1	1
Leidsewijck Vastgoed B.V.	939	1
Beuvestgoed Beheer en Onderhoud B.V.	83.196	17.229
	<u>116.239</u>	<u>41.920</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.		
Stand per 1 januari	23.396	19.828
Aandeel in het resultaat	7.414	3.568
Stand per 31 december	<u>30.810</u>	<u>23.396</u>
Haaghoeve Woningen B.V.		
Stand per 1 januari	1.293	693
Aandeel in het resultaat	-	600
Stand per 31 december	<u>1.293</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>
Leidsewijck Vastgoed B.V.		
Stand per 1 januari	1	-
Investerings	-	1
Aandeel in het resultaat	938	-
Stand per 31 december	<u>939</u>	<u>1</u>
Beuvestgoed Beheer en Onderhoud B.V.		
Stand per 1 januari	17.229	12.655
Investerings	21.103	10
Aandeel in het resultaat	44.864	4.564
Stand per 31 december	<u>83.196</u>	<u>17.229</u>

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Latente belastingvorderingen	<u>34.714</u>	<u>-</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, er wordt in 10 jaar afgeschreven. De vordering is berekend tegen een VPB-tarief van 20%.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	<u>25.701</u>	<u>192.475</u>
Overlopende activa		
Nog te factureren omzet	-	10.267
Verzekeringen	6.572	6.558
Contributies en abonnementen	1.479	484
Te ontvangen creditfacturen	10.258	-
Waarborgsommen/ Escrow	-	131.092
Door te belasten kosten	4.257	12.141
Overige overlopende activa	<u>3.135</u>	<u>31.933</u>
	<u>25.701</u>	<u>192.475</u>

5. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	350.572	337.045
ING Bank N.V.	1.088	-
ABN AMRO Bank N.V. depot	<u>-</u>	<u>100.000</u>
	<u>351.660</u>	<u>437.045</u>

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</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>2018</u>	<u>2017</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>
	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Wettelijke reserves		
Reserve voor niet uitgekeerde resultaten deelnemingen	<u>-</u>	<u>16.159</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Reserve voor niet uitgekeerde resultaten deelnemingen		
Stand per 1 januari	16.159	11.595
Dotatie	-	4.564
Onttrekking	<u>(16.159)</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>16.159</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	459.953	536.662
Resultaatbestemming boekjaar	527.044	727.855
Mutatie wettelijke reserves	16.159	(4.564)
Betaalbaar gesteld dividend	<u>-</u>	<u>(800.000)</u>
Stand per 31 december	<u>1.003.156</u>	<u>459.953</u>

7. Langlopende schulden

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	23.317	19.317

Over de schulden wordt 7,0% rente berekend.

8. Kortlopende schulden

Schulden aan verbonden partijen		
Overige schulden	38.725	181.607

Over de leningen o/g wordt 7% rente berekend.

Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting dit jaar	15.815	108.440

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	78.878	104.251
Loonheffing	18.719	12.252
	<u>97.597</u>	<u>116.503</u>

Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva	81.738	70.403
---------------------	--------	--------

Overlopende passiva

Vakantiegeld	6.980	5.894
Accountantskosten	8.600	5.435
Advieskosten	15.400	9.944
Nettoloon	-	478
Vooruitgefactureerde bedragen	19.650	-
Overige overlopende passiva	26.756	35.843
Nog te betalen heffingen toezichthouders	4.352	12.809
	<u>81.738</u>	<u>70.403</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 eigenaar. 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 aangaan tot de aankoop van onroerende goederen met een koopsom van 12.000.000 euro exclusief kosten koper.

Meerjarige financiële verplichtingen

Garanties

Door de ING Bank is een bankgarantie verstrekt aan Zenzo Lupine B.V. van EUR 441.385 tot uiterlijk 1 november 2019, ten behoeve van de aankoop van onroerende goederen te Alphen aan den Rijn.

Huurverplichtingen onroerende zaken

Door de vennootschap is een meerjarige financiële verplichtingen aangaan tot en met 2022 terzake van huur van bedrijfsruimte (€ 12.500 per jaar).

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

	2018	2017
	€	€
9. Netto-omzet		
Structureringsvergoeding	676.091	921.505
Marketing- en prospectusvergoeding	119.157	75.000
Adviesvergoeding	73.099	71.149
Plaatsing- en onderzoeksvergoeding	211.500	204.941
Begeleidingsvergoeding projecten	14.000	-
Ontvangen emissievergoeding	58.408	90.582
Fondsbeheervergoeding	245.672	143.217
	<u>1.397.927</u>	<u>1.506.394</u>
10. Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten		
Uitbetaalde emissievergoedingen	29.899	-
Uitbesteed vastgoedbeheer	1.800	43.383
Vergoedingen aan plaatsingskantoren	67.196	-
Advies door derden	68.995	62.361
Marketing- en prospectuskosten	8.476	24.620
	<u>176.366</u>	<u>130.364</u>
Personeelskosten		
11. Lonen en salarissen		
Bruto lonen	163.562	118.992
Vakantietoeslag	10.399	6.378
Mutatie reservering vakantietoeslag	1.086	2.254
Overige lonen en salarissen	1.466	-
	<u>176.513</u>	<u>127.624</u>
12. Sociale lasten		
Sociale lasten werkgever	<u>21.420</u>	<u>14.581</u>
13. Managementvergoeding		
Managementvergoeding	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
14. Overige personeelskosten		
Ingeleend personeel van groepsmaatschappijen	98.768	22.200
Kantinekosten	365	45
	<u>99.133</u>	<u>22.245</u>

Personeelsleden

Bij de vennootschap was in 2018 gemiddeld 4,72 fte werkzaam (2017: 3,25), waarvan 1,63 fte (2017: 1,25) in loondienst; 1,50 fte (2017: 1,50) bestuurders op basis van een managementovereenkomst en 1,59 fte (2017: 0,5) op basis van een inleenovereenkomst.

	2018	2017
	€	€
15. Afschrijvingen		
Immateriële vaste activa	12.153	-
Materiële vaste activa	6.941	2.885
	<u>19.094</u>	<u>2.885</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa		
Goodwill	<u>12.153</u>	<u>-</u>
16. Overige bedrijfskosten		
Overige personeelskosten	1.831	1.550
Huisvestingskosten	14.072	13.978
Kantoorkosten	18.726	17.836
Autokosten	7.347	3.780
Verkoopkosten	12.540	12.944
Algemene kosten	66.140	45.464
Bijzondere baten en lasten	-	(45)
	<u>120.656</u>	<u>95.507</u>
Overige personeelskosten		
Onbelaste vergoedingen	207	1.550
Opleidingskosten	1.624	-
	<u>1.831</u>	<u>1.550</u>
Huisvestingskosten		
Huur kantoorruimte	12.594	12.500
Verbouwingsbijdrage	1.478	1.478
	<u>14.072</u>	<u>13.978</u>
Kantoorkosten		
Kantoorbenodigdheden	-	360
Drukwerk	4.700	9.074
Automatiseringskosten	6.311	1.762
Telefoon	-	452
Mobiele telefoon	1.105	973
Porti	557	2.975
Contributies en abonnementen	2.948	401
Overige kantoorkosten	3.105	1.839
	<u>18.726</u>	<u>17.836</u>

	2018	2017
	€	€
Autokosten		
Brandstoffen	3.471	2.050
Reparatie en onderhoud	843	323
Verzekering	2.109	908
Motorrijtuigenbelasting	485	382
BTW privé-gebruik	1.159	-
Eigen bijdrage personeel	(1.200)	-
Overige autokosten	480	117
	<u>7.347</u>	<u>3.780</u>
Verkoopkosten		
Advertenties	6.627	4.143
Representatiekosten	703	4.915
Relatiegeschenken	5.000	300
Beurskosten	210	3.586
	<u>12.540</u>	<u>12.944</u>
Algemene kosten		
Accountantskosten	10.250	5.818
Administratiekosten	17.301	6.597
Notariskosten	22	2.281
Aansprakelijkheidsverzekering	18.487	15.078
Heffingen toezichhouders	20.080	15.690
	<u>66.140</u>	<u>45.464</u>
Financiële baten en lasten		
17. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Dividend uit effecten	657	-
	<u>657</u>	<u>-</u>
18. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Bank- en rentebaten	-	164
	<u>-</u>	<u>164</u>
19. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Bank- en rentelasten	(27.192)	(15.062)
Rente fiscus	(2.781)	205
Borgstellingsvergoedingen	(23.000)	(43.250)
Rente lening o/g Nathalia Beheer B.V.	-	(5.226)
	<u>(52.973)</u>	<u>(63.333)</u>
20. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Vennootschapsbelasting	(193.315)	(230.418)
Mutatie latente belastingvordering	34.714	-
	<u>(158.601)</u>	<u>(230.418)</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	€	€
Aandeel resultaat Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	7.414	3.568
Aandeel resultaat Duinweide Participaties B.V.	-	(478)
Aandeel resultaat Haaghoeve Woningen B.V.	-	600
Aandeel resultaat Leidsewijck Vastgoed B.V.	938	-
Aandeel resultaat Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	44.864	4.564
	<u>53.216</u>	<u>8.254</u>

Bestemming van de winst 2018

De directie stelt voor om de winst over 2018 ad € 527.044 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, 19 maart 2019

L.E.P. Benedek

J.S. Nathalia

M.A. van der Haven

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