

DUINWEIDE INVESTERINGEN N.V.
ALPHEN AAN DEN RIJN

Jaarrapport 2020
30 maart 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARVERSLAG

Fiscale positie 2

BESTUURSVERSLAG 4

JAARREKENING

Balans per 31 december 2020 7

Winst-en-verliesrekening over 2020 9

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling 10

Toelichting op de balans per 31 december 2020 15

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020 22

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 27

JAARVERSLAG

FISCALE POSITIE

Fiscale eenheid

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

- Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.
- Borghwijck Beheer B.V.
- Sonnewijck Beheer B.V.
- Uniewijck Beheer B.V.
- Rietwijck Beheer B.V.
- Westland Beheer B.V. (per 1 juli 2020)

een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

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

Berekening belastbaar bedrag 2020

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2020 is als volgt berekend:

	2020	
	€	€
Resultaat voor belastingen	2.067.622	
Aandeel in het resultaat van deelnemingen in fiscale eenheid	5.209	
		2.072.831
Waarderingsverschillen:		
Fiscale lagere afschrijving goodwill	4.822	
Fiscaal lagere opbrengst effecten	(13.500)	
		(8.678)
Fiscale verschillen:		
Beperkt aftrekbare kosten	92	
Investeringsaftrek	(5.625)	
		(5.533)
Belastbaar bedrag 2020		2.058.620
Berekening vennootschapsbelasting		
De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:		2020
		€
16,5% over € 200.000		33.000
25,0% over € 1.858.620		464.655
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2020		497.655

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 Depositary NV is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Sonnewijck Vastgoed CV, Duinweide Supermarkten BV, Elswijck Vastgoed BV en Rietwijck Vastgoed FGR.

IQEQ Depositary BV is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Leidsewijck Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Oostwijck Vastgoed BV, Westland Vastgoed CV en Duinweide Woningen BV.

Risicomanagement

Risicomanagement is essentieel voor het realiseren en uitvoeren van onze strategische ambities. Onderdeel van ons risicomanagement is het inventariseren en beperken van risico's die het behalen van onze doelen tegengaan. Onderdeel van het risicobeleid is dat we afwegen welke risico's worden gelopen, welke beheersmaatregelen wij daar tegenover zetten en hoe we de uitkomsten van deze maatregelen vervolgens meten.

De medewerkers van Duinweide werken eraan om, in deze onzekere tijden, de financieel negatieve gevolgen van de coronacrisis zo beperkt mogelijk te houden. Wij monitoren onze portefeuille continu, staan in nauw contact met onze huurders en maken indien noodzakelijk op individuele basis afspraken met diegene die als gevolg van deze crisis tijdelijke problemen heeft. Er is op dit moment geen aanleiding om de toekomstverwachting van Duinweide en de rendementsprognoses van de door Duinweide beheerde fondsen te wijzigen.

Resultaat 2020

Duinweide heeft over 2020 een enkelvoudig resultaat na belastingen gerealiseerd van € 1.747.279. De omzet over 2020 bestaat grotendeels uit eenmalige vergoedingen voor de structurering en plaatsing van de fondsen Duinweide Woningen BV en Duinweide Supermarkten BV alsmede uit de vergoedingen van de verkoop van de objecten van Boschwijck Vastgoed BV, Haaghoeve Woningen FGR, Elswijck Vastgoed BV en Borgwijck Vastgoed CV.

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

Het vastgoedbeheer over 2020 is uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer en Onderhoud BV tevens h.o.d.n. Duinweide Vastgoedmanagement.

De bezoldigingen aan bestuurders over 2020 bedragen in totaal EUR 291.000 (2019: EUR 335.000).

Verwachtingen 2021

In 2021 heeft Duinweide voor de fondsen Duinweide Woningen BV en Duinweide Supermarkten BV emissies gepland. Dit betreffen locaties Rotterdam Hoogvliet, Teteringen, Nijmegen, Schijndel en Spijkenisse.

Daarnaast is Duinweide voornemens het Fonds Rivierburcht Vastgoed te structureren, waarin enkele woningprojecten zullen worden aangekocht.

Over 2021 verwacht Duinweide een omzet van ca. 2,7 miljoen euro en een resultaat voor belastingen van ca. 1 miljoen euro.

Ten aanzien van de coronacrisis verwachten wij dat deze crisis nauwelijks invloed heeft op de toekomstverwachting van Duinweide en de rendementsprognoses van de door Duinweide beheerde fondsen.

Alphen aan den Rijn, 30 maart 2021

L.E.P. Benedek

J.S. Nathalia

M.A. van der Haven

P.G. Zwart

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2020
(na winstbestemming)

	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Immateriële vaste activa (1)		180.705		204.812
Materiële vaste activa (2)				
Andere vaste bedrijfsmiddelen		85.002		100.725
Financiële vaste activa (3)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	368.463		172.573	
Vorderingen op verbonden partijen	167.888		-	
Latente belastingvorderingen	22.275		29.314	
		<u>558.626</u>	<u>172.573</u>	<u>201.887</u>
		<u>824.333</u>		<u>507.424</u>
Vlottende activa				
Vorderingen (4)				
Handelsdebiteuren	3.460		1.089	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	32.475		-	
Vorderingen op verbonden partijen	1.578.259		301.565	
Vennootschapsbelasting	-		10.565	
Overige vorderingen en overlopende activa	51.275		6.968	
		<u>1.665.469</u>	<u>308.627</u>	<u>320.187</u>
Liquide middelen (5)		1.714.773		1.332.129
		<u>4.204.575</u>		<u>2.159.740</u>

	31 december 2020		31 december 2019	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen	(6)			
Geplaatst kapitaal		45.000	45.000	
Agio		125.000	125.000	
Wettelijke reserves		304.468	167.753	
Overige reserves		526.334	1.565.770	
		<u>1.000.802</u>	<u>1.903.523</u>	
Langlopende schulden	(7)			
Schulden aan kredietinstellingen		6.040	-	
Kortlopende schulden	(8)			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		4.958	-	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		87.783	52.910	
Schulden aan verbonden partijen		1.395.594	92.551	
Vennootschapsbelasting		239.655	-	
Omzetbelasting		30.614	26.364	
Loonheffing		12.008	31.088	
Overige schulden en overlopende passiva		1.427.121	53.304	
		<u>3.197.733</u>	<u>256.217</u>	
		<u>4.204.575</u>	<u>2.159.740</u>	

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020		2019	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(9)		4.516.575		1.840.961
			<u>4.516.575</u>		<u>1.840.961</u>
Kosten					
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	(10)	153.363		72.752	
Lonen en salarissen	(11)	348.489		400.082	
Sociale lasten	(12)	49.412		39.889	
Managementvergoeding	(13)	123.850		100.000	
Overige personeelskosten	(14)	93.787		76.040	
Afschrijvingen	(15)	46.317		42.825	
Overige bedrijfskosten	(16)	1.561.902		260.377	
			<u>2.377.120</u>		<u>991.965</u>
Bedrijfsresultaat			<u>2.139.455</u>		<u>848.996</u>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	(17)	13.500		76.500	
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(18)	280		-	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(19)	(85.613)		(86.697)	
Financiële baten en lasten			<u>(71.833)</u>		<u>(10.197)</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen			2.067.622		838.799
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(20)		(516.242)		(199.900)
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(21)		195.899		91.468
Resultaat na belastingen			<u><u>1.747.279</u></u>		<u><u>730.367</u></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. 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.

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>
	%
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V. Alphen aan den Rijn	100,00
Westland Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00
Borghwijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00
Sonnewijck Beheer 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
Beuvastgoed Beheer en Onderhoud B.V. Alphen aan den Rijn	100,00

Verbonden partijen

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

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

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 2019 zijn, waar nodig geherrubriceerd teneinde de vergelijkbaarheid met boekjaar 2020 mogelijk te maken.

Presentatie en functionele valuta

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

Gevolgen van de coronacrisis voor de onderneming

De vennootschap heeft zeer beperkte gevolgen ondervonden van de coronacrisis. Er is derhalve ook geen impact op de verplichtingen jegens financiers. In 2020 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.

Schattingswijzigingen

Latente belastingvorderingen worden per 31 december 2020 gewaardeerd tegen 16,5% tegenover 19% per 31 december 2019. Dit als gevolg van een wijziging van de eerste schijf van het vennootschapsbelastingtarief. Deze wijziging wordt aangemerkt als een schattingswijziging. Het effect van deze wijziging bedraagt een bate van EUR 3.375.

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.

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. 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 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.

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 een belastingtarief van 16,5% (31-12-2019: 19%).

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

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 RESULTAATBEPALING

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 opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn geleverd.

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.

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 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.

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.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	<u>Goodwill</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	204.812
Afschrijvingen	<u>(24.107)</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u><u>180.705</u></u>
Verkrijgingsprijs	241.072
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	<u>(60.367)</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u><u>180.705</u></u>
Afschrijvingspercentages	%
Goodwill	10

2. Materiële vaste activa

	<u>Andere vaste bedrijfs- middelen</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	100.725
Bij: investeringen	20.088
Af: desinvesteringen	(16.746)
Bij: Afschrijving desinvesteringen	3.145
Afschrijvingen	<u>(22.210)</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u><u>85.002</u></u>
Aanschaffingswaarde	121.758
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<u>(36.756)</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u><u>85.002</u></u>
Afschrijvingspercentages	%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	20

3. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	15.927	4.811
Haaghoeve Woningen B.V.	-	8
Rietwijck Beheer B.V.	-	1
Leidsewijck Vastgoed B.V.	-	-
Beuvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	352.536	167.753
	<u>368.463</u>	<u>172.573</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.		
Stand per 1 januari	4.811	30.810
Aandeel in het resultaat	11.116	4.954
Dividend	-	(30.953)
Stand per 31 december	<u>15.927</u>	<u>4.811</u>
Haaghoeve Woningen B.V.		
Stand per 1 januari	8	1.293
Desinvesteringen	(8)	-
Aandeel in het resultaat	-	1.309
Dividend	-	(2.594)
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>8</u>
Rietwijck Beheer B.V.		
Stand per 1 januari	1	1
Desinvesteringen	(1)	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1</u>
Leidsewijck Vastgoed B.V.		
Stand per 1 januari	-	939
Aandeel in het resultaat	-	649
Dividend	-	(1.588)
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>
Beuvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.		
Stand per 1 januari	167.753	83.197
Aandeel in het resultaat	184.783	84.556
Stand per 31 december	<u>352.536</u>	<u>167.753</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Vorderingen op verbonden partijen		
Performance fee Rietwijck Vastgoed FGR	167.888	-
	<u>167.888</u>	<u>-</u>
Overige vorderingen		
Latente belastingvorderingen	22.275	29.314
	<u>22.275</u>	<u>29.314</u>

De latente belastingvordering ziet toe op fiscaal geactiveerde kosten ten aanzien van het overgenomen beheer van Uniewijck Vastgoed CV. De totaal geactiveerde kosten per 1 januari 2018 bedragen EUR 192.854 (per 31-12-2020: EUR 134.998 resterend), er wordt in 10 jaar afgeschreven. De vordering is berekend tegen een VPB-tarief van 16,5% (31-12-2019: 19%).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Beuvestgoed Beheer en Onderhoud B.V.	32.475	-
	<u>32.475</u>	<u>-</u>

Er is een krediet in rekening-courant verstrekt van EUR 150.000 en heeft een looptijd tot 19 november 2021. De rente bedraagt 2,5% per jaar. Er zijn geen zekerheden verkregen.

Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	51.275	6.968
	<u>51.275</u>	<u>6.968</u>

Overlopende activa

Nog te factureren omzet	5.246	-
Verzekeringen	12.812	5.365
Contributies en abonnementen	706	-
Door te belasten kosten	13.240	125
Overige overlopende activa	19.271	1.478
	<u>51.275</u>	<u>6.968</u>

5. Liquide middelen

Een bedrag ad € 350.000 staat niet ter vrije beschikking.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</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>2020</u>	<u>2019</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>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Wettelijke reserves		
Reserve voor niet uitgekeerde resultaten deelnemingen	<u>304.468</u>	<u>167.753</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Reserve voor niet uitgekeerde resultaten deelnemingen		
Stand per 1 januari	167.753	-
Resultaatbestemming boekjaar	<u>136.715</u>	<u>167.753</u>
Stand per 31 december	<u>304.468</u>	<u>167.753</u>
Overige reserves		
Stand per 1 januari	1.565.770	1.003.156
Resultaatbestemming boekjaar	760.564	562.614
Betaalbaar gesteld dividend	<u>(1.800.000)</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u>526.334</u>	<u>1.565.770</u>

In januari 2021 is een bedrag van EUR 850.000 dividend uitgekeerd.

7. Langlopende schulden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Financial leaseverplichtingen	<u>6.040</u>	<u>-</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Financial leaseverplichtingen		
Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	15.000	-
Aflossing	<u>(4.002)</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	10.998	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>(4.958)</u>	<u>-</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>6.040</u>	<u>-</u>

Deze financiering ad € 15.000 is verstrekt ter financiering van een vervoermiddel. Aflossing vindt plaats over een periode van 3 jaar. Het rentepercentage bedraagt 1,83% vast tot en met 2023. De maandelijkse aflossing bedraagt € 447. Het aantal resterende maandtermijnen bedraagt 26.

Als zekerheid houdt de lessor de juridische eigendom van het vervoermiddel.

8. Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Financial leaseverplichtingen	4.958	-
Schulden aan verbonden partijen		
Lening o/g Nathalia Beheer B.V. (geen rente, geen zekerheden)	350.000	-
Overige schulden (geen rente, geen zekerheden)	53.503	92.551
Resultaatbestemming, uit te keren dividend	850.000	-
First Table Asset Consultants B.V. (geen rente, geen zekerheden)	142.091	-
	<u>1.395.594</u>	<u>92.551</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	30.614	26.364
Loonheffing	12.008	31.088
	<u>42.622</u>	<u>57.452</u>
Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	1.384.395	-
Overlopende passiva	42.726	53.304
	<u>1.427.121</u>	<u>53.304</u>
Overige schulden		
Aansprakelijkheid	1.384.395	-
<p>De vennootschap is als beheerder van het fonds Rietwijck Vastgoed FGR sinds december 2015 in dispuut met de Belastingdienst over de afdracht van overdrachtsbelasting. Eind december 2020 heeft de Belastingdienst aanslagen opgelegd aan de juridisch verkrijgers van de aandelen. De vennootschap heeft tot en met 31 december 2020 een bankgarantie van EUR 1.343.592 afgegeven ten gunste van de juridisch eigenaars. Duinweide heeft namens de stichtingen juridisch eigenaar bezwaar aangetekend tegen de opgelegde aanslagen. Duinweide is voornemens de aanslagen binnen 12 maanden te voldoen namens de stichtingen. Uit hoofde van onzekerheid omtrent de uitkomst van het bezwaar is geen vordering opgenomen.</p>		
Overlopende passiva		
Vakantiegeld	11.716	16.701
Accountantskosten	9.874	15.250
Advieskosten	16.546	250
Nog te betalen heffingen toezichthouders	-	21.103
Overige	4.590	-
	<u>42.726</u>	<u>53.304</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.
- Borghwijck Beheer B.V.
- Sonnewijck Beheer B.V.
- Uniewijck Beheer B.V.
- Rietwijck Beheer B.V.
- Westland Beheer B.V. (m.i.v. 1 juli 2020);

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

Bankgaranties

Onroerende zaken:

De vennootschap heeft een bankgarantie van EUR 1.006.837 verstrekt in het kader van een nieuw te bouwen woningproject dat door Duinweide Woningen BV is aangekocht. De bankgarantie is verstrekt tot en met 31 december 2021.

Niet verwerkte verplichtingen

Performance-fee en vergoeding verkoopkosten

De vennootschap is met een aandeelhouder de verplichting overeengekomen tot betaling van preferent dividend uit hoofde van een performance-fee en vergoeding verkoopkosten voor de fondsen Leidsewijk Vastgoed FGR, Rietwijck Vastgoed FGR, Haaghoeve Woningen FGR, Elswijck Vastgoed B.V., Sonnewijck Vastgoed CV, Parkwijck Vastgoed CV, Borghwijck Vastgoed CV en Boschwijck Vastgoed CV ter grootte van EUR 1.850.000 (waarvan per balansdatum nog EUR 1.350.000 is te betalen), welke uiterlijk op 2 januari 2025 betaald dient te zijn.

Meerjarige financiële verplichtingen

Huurverplichtingen onroerende zaken

Door de vennootschap is een meerjarige financiële verplichtingen aangegaan tot en met 2027 terzake van huur van bedrijfsruimte van circa (€ 50.000 per jaar).

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	€	€
9. Netto-omzet		
Structureringsvergoeding	1.606.890	872.826
Marketing- en prospectusvergoeding	92.371	63.276
Adviesvergoeding	428.571	160.938
Plaatsing- en onderzoeksvergoeding	531.683	342.866
Ontvangen emissievergoeding	96.178	65.491
Fondsbeheervergoeding	337.678	285.438
Performance- en verkoopvergoeding	1.423.204	50.126
	<u>4.516.575</u>	<u>1.840.961</u>
10. Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten		
Uitbesteed vastgoedbeheer	39.113	2.654
Advies door derden	104.996	51.154
Marketing- en prospectuskosten	9.254	18.944
	<u>153.363</u>	<u>72.752</u>
Personeelskosten		
11. Lonen en salarissen		
Bruto lonen	313.416	340.246
Bonussen	10.000	32.616
Vakantietoeslag	30.059	17.498
Mutatie reservering vakantietoeslag	(4.986)	9.722
	<u>348.489</u>	<u>400.082</u>
12. Sociale lasten		
Sociale lasten werkgever	42.939	39.889
Premie ziekteverzuimverzekering	6.473	-
	<u>49.412</u>	<u>39.889</u>
13. Managementvergoeding		
Managementvergoeding	<u>123.850</u>	<u>100.000</u>
14. Overige personeelskosten		
Ingeleend personeel van groepsmaatschappijen	75.000	75.000
Overige vergoedingen	2.528	300
Kantinekosten	189	740
Kosten werving en selectie	16.070	-
	<u>93.787</u>	<u>76.040</u>

Personeelsleden

Bij de vennootschap was in 2020 gemiddeld 7 fte werkzaam (2019: 7), waarvan 4 fte (2019: 4) in loondienst; 1 fte (2019: 1) bestuurders op basis van een managementovereenkomst en 2 fte (2019: 2) op basis van een inleenovereenkomst.

	2020	2019
	€	€
15. Afschrijvingen		
Immateriële vaste activa	24.107	24.107
Materiële vaste activa	22.210	18.718
	<u>46.317</u>	<u>42.825</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa		
Goodwill	<u>24.107</u>	<u>24.107</u>
16. Overige bedrijfskosten		
Overige personeelskosten	43.729	85.221
Huisvestingskosten	14.622	27.975
Kantoorkosten	27.661	22.346
Autokosten	17.302	23.400
Verkoopkosten	8.444	15.852
Algemene kosten	66.883	80.015
Bijzondere baten en lasten	1.383.261	5.568
	<u>1.561.902</u>	<u>260.377</u>
Overige personeelskosten		
Ingehuurd personeel	42.375	80.280
Onbelaste vergoedingen	375	1.086
Opleidingskosten	979	3.855
	<u>43.729</u>	<u>85.221</u>
Huisvestingskosten		
Huur kantoorruimte	13.144	26.497
Verbouwingsbijdrage	1.478	1.478
	<u>14.622</u>	<u>27.975</u>
Kantoorkosten		
Kantoorbenodigdheden	166	958
Drukwerk	231	648
Automatiseringskosten	24.113	14.425
Mobiele telefoon	1.025	1.145
Porti	284	124
Contributies en abonnementen	1.842	2.402
Overige kantoorkosten	-	2.644
	<u>27.661</u>	<u>22.346</u>

	2020	2019
	€	€
Autokosten		
Brandstoffen	8.257	11.095
Reparatie en onderhoud	1.584	2.388
Verzekering	3.431	3.822
Motorrijtuigenbelasting	2.507	1.543
BTW privé-gebruik (2020: inclusief correctie 2019)	(1.642)	3.127
Overige autokosten	3.165	1.425
	<u>17.302</u>	<u>23.400</u>
Verkoopkosten		
Advertenties	1.462	5.714
Representatiekosten	346	1.270
Relatiegeschenken	6.136	3.273
Beurskosten	-	345
Donaties	500	5.250
	<u>8.444</u>	<u>15.852</u>
Algemene kosten		
Accountantskosten	8.781	13.443
Administratiekosten	19.902	16.980
Notariskosten	1.726	-
Verzekeringen	11.746	26.622
Heffingen toezichthouders	24.648	22.970
Overige algemene kosten	80	-
	<u>66.883</u>	<u>80.015</u>
Bijzondere baten en lasten		
Verkoopresultaat transportmiddelen	(1.134)	5.568
Te vergoeden Overdrachtsbelasting plus kosten	1.384.395	-
	<u>1.383.261</u>	<u>5.568</u>
Financiële baten en lasten		
17. Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		
Dividend uit effecten	<u>13.500</u>	<u>76.500</u>
18. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente vordering Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	<u>280</u>	<u>-</u>

	2020	2019
	€	€
19. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Bank- en rentelasten	(22.209)	(30.508)
Belastingen	-	(808)
Borgstellingsvergoedingen	(63.520)	(51.800)
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V., rekening-courant	-	(3.581)
Overige rentelasten	116	-
	<u>(85.613)</u>	<u>(86.697)</u>
20. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
Vennootschapsbelasting	(497.655)	(194.500)
Vennootschapsbelasting a.p.	(11.548)	-
Mutatie latente belastingvordering	(7.039)	(5.400)
	<u>(516.242)</u>	<u>(199.900)</u>
21. Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Aandeel resultaat Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	11.116	4.954
Aandeel resultaat Haaghoeve Woningen B.V.	-	1.309
Aandeel resultaat Leidsewijk Vastgoed B.V.	-	649
Aandeel resultaat Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	184.783	84.556
	<u>195.899</u>	<u>91.468</u>

Bestemming van de winst 2020

De directie stelt voor om de winst over 2020 ad € 1.747.279 als volgt te verdelen:

- € 850.000 uit te keren als dividend;
- € 136.715 toe te voegen aan de wettelijke reserve deelnemingen;
- het restant 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, 30 maart 2021

L.E.P. Benedek

J.S. Nathalia

M.A. van der Haven

P.G. Zwart

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

RA184

Aan: de aandeelhouders van Duinweide Investerings N.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Duinweide Investerings N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 30 maart 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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