



DUINWEIDE

Investerings NV

JAARVERSLAG 2019-2020

DUINWEIDE
Woningen B.V.

30 oktober 2020

VOORWOORD VAN DE BEHEERDER

De Nederlandse economie groeide in 2019 met 1,8%¹ (2018: 2,5%, 2014: 2,9%), de laagste groei in de afgelopen 5 jaar. De groei was te danken aan meer consumptie en investeringen. Van alle sectoren groeide de bouwsector het sterkst in 2019. Dit komt met name door de grote vraag naar nieuwbouwwoningen. Voor 2020 werd een groei verwacht van circa 1,5%. De coronapandemie zorgde echter voor een ongekende crisis. Het bbp kromp in het eerste kwartaal van 2020 met 1,5%² ten opzichte van een kwartaal eerder, en kromp in het tweede kwartaal met nog eens 8,5%³ ten opzichte van een kwartaal eerder. Deze krimp werd met name veroorzaakt door lagere bestedingen in horeca en minder inkomsten in de toeristensector en industrie. Vanaf het derde kwartaal werd groei verwacht, maar gezien de recent aangekondigde nieuwe maatregelen lijkt dit hoogst onzeker.

Vastgoed

Voor vastgoedinvesteringen in Nederland was 2019 opnieuw een recordjaar met een volume van 20,8 miljard euro (2018: 20,7 miljard euro). Na een sterk eerste kwartaal had corona echter ook zijn impact op het beleggingsvolume in het tweede kwartaal. Met name het investeringsvolume in winkelvastgoed was in het tweede kwartaal 2020 fors lager (53%) dan een jaar eerder. Vanwege de toegenomen economische onzekerheid gaan beleggers op zoek naar stabiele inkomstenstromen, waardoor het investeringsvolume in logistiek vastgoed en woningen respectievelijk steeg en minder hard daalde dan andere sectoren⁴.

COVID-19

De coronacrisis raakt ons allemaal. Voor dit specifieke fonds heeft dit tot op heden geen impact gehad op de huurinkomsten. Een eventuele verslechtering van de omstandigheden kan op termijn resulteren in negatieve gevolgen voor de huurinkomsten van retailunits en woningen.

De medewerkers van Duinweide werken eraan om, in deze onzekere tijden, de financieel negatieve gevolgen voor onze beleggingsfondsen 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 rendementsprognose 2020-2021 te wijzigen. Op de jaarvergadering zullen we aandacht besteden aan de (potentiële) gevolgen van deze crisis.

Ontwikkelingen Duinweide in 2019-2020 en vooruitzichten 2020-2021

In de periode 1 juli 2019 tot 1 oktober 2020 hebben wij één nieuw fonds gelanceerd en vonden er twee emissies plaats van bestaande fondsen.

Het nieuw opgerichte fonds Westland Vastgoed CV belegt in een Jumbo Supermarkt in Kwintsheul. De totale fondsinvestering bedroeg ruim 3 miljoen euro en er werd 1,4 miljoen euro kapitaal opgehaald. Het Fonds heeft een verwachte looptijd van 5 tot 10 jaar en een geprognosticeerd gemiddeld direct rendement na aflossing van 5,3%.

In de winter van 2019 vond een emissie van Duinweide Supermarkten met een totale fondsinvestering van 13,4 miljoen euro plaats, ter verwerving/financiering van een Albert Heijn supermarkt te Renkum en een Jumbo supermarkt te Zevenaar. Hiertoe werd 6,9 miljoen euro kapitaal in de markt opgehaald. In december 2020 verwachten wij voor Duinweide Supermarkten een nieuwe emissie te doen ter verwerving van een Dirk supermarkt te Spijkenisse en een Plus supermarkt te Schijndel. Deze supermarkten zijn afkomstig van de door de Beheerder beheerde fondsen Borghwijck Vastgoed CV respectievelijk Elswijck Vastgoed B.V.

In maart 2020 is de tweede emissie aangevangen van Duinweide Woningen met een totale beoogde opbrengst van 24 miljoen euro. Deze opbrengst wordt aangewend voor de verwerving van nieuwbouwwoningen gelegen te Bodegraven, Bergen op Zoom en Uden, bestaande woningen gelegen te Den Haag en Purmerend (allen thans

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/18/economische-groei-in-2019-door-toename-werkgelegenheid>

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/26/economie-krimpt-met-1-5-procent-in-eerste-kwartaal-2020>

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/34/grootste-economische-krimp-eerste-halfjaar-2020-in-haarlemmeer>

⁴ <https://vastgoedjournaal.nl/news/46339/beleggingsvolume-nederland-daalt-met-16-in-eerste-halfjaar-2020>

aangekocht), en daarnaast nieuwbouwwoningen gelegen te Nijmegen en Rotterdam (nog aan te kopen). In totaal worden er in deze emissie 157 woningen aan het fonds toegevoegd. Wij verwachten dat deze emissie tot 1 februari 2021 doorloopt.

Duinweide Woningen en Duinweide Supermarkten hebben dezelfde opzet en structuur. Beide fondsen betreffen groeifondsen met een oneindige looptijd en een vooraf gedefinieerd beleggingskader waar binnen de aankopen plaatsvinden. De behoefte van beleggers om te kunnen kiezen voor een alternatief van sparen en effecten, slaat aan voor beide fondsen. Het kenmerk dat vastgoed illiquide c.q. lastig te verhandelen is, is opgelost doordat wij een handelsfaciliteit beschikbaar stellen van 1 miljoen euro (per fonds), zodat beleggers de mogelijkheid hebben gemakkelijker tussentijds uit te stappen tegen de dan geldende handelskoers (minus verkoopkosten).

In december 2019 werd het vastgoed van het fonds Parkwijk Vastgoed verkocht aan de exploitant van de supermarkt. De participanten in dit fonds realiseerden een gemiddeld direct rendement van 6,7% (begroot 7,0%) en een indirect rendement van 0,9% (begroot 0,7%) over een periode van 6 jaar.

In maart 2020 werd het vastgoed van het fonds Boschwijk Vastgoed CV verkocht aan Duinweide Supermarkten. De participanten in dit fonds realiseerden een gemiddeld direct rendement van 7,3% (begroot 7,4%) en een indirect rendement van 2,4% (begroot 0,9%) over een periode van 7 jaar.

In oktober 2020 werd het vastgoed van het fonds Haaghoeve Woningen verkocht aan Duinweide Woningen. De participanten in dit fonds realiseerden een gemiddeld direct rendement (pro forma) van 5,5% (begroot 5,3%) en een indirect rendement van 11,6% (begroot 1,6%) over een periode van 5 jaar.

Duinweide Investerings N.V.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord van de Beheerder	1
Inhoudsopgave	3
1 Algemene informatie	4
2 Verslag van de Beheerder	5
Algemeen	5
Actuele marktcijfers en ontwikkelingen	7
Vastgoedportefeuille	8
Financieel verslag	11
3 Jaarrekening	16
Balans per 30 juni 2020	16
Winst- en verliesrekening 2019-2020	17
Kasstroomoverzicht 2019-2020	18
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	19
Toelichting op de balans	22
Toelichting op de winst- en verliesrekening	27
4 Overige gegevens	29
5 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	30

1 | ALGEMENE INFORMATIE

Beheerder / Initiatiefnemer

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

AIFMD Bewaarder

IQ EQ Depository B.V.
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam
Telefoon: 020 - 522 2555

Fiscaal adviseur

Amstone Tax Lawyers B.V.
Nieuwe Keizersgracht 43
1018 VC Amsterdam
Telefoon: 020 - 820 15 55

Accountant

BDO Audit & Assurance B.V.
K.P. van der Mandelelaan 40
3062 MB Rotterdam
Telefoon: 010 - 242 46 00

Juridisch Adviseur en notaris ten behoeve van de Beheerder

Zuidbroek B.V.
Koningslaan 35
1075 AB Amsterdam
Telefoon: 020 - 21 82 888

Vastgoedmanagement

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

2 | VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Hierbij presenteert de Beheerder van de belegginginstelling het jaarverslag van Duinweide Woningen B.V. per 30 juni 2020. Dit jaarverslag heeft betrekking op de periode 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020.

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

Fiscale status

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

Doelstelling

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

Bestuur en beheer

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

Duinweide Investerings N.V. treedt daarnaast op als Beheerder van Borghwijck Vastgoed CV, Sonnewijk Vastgoed CV, Duinweide Supermarkten B.V., Elswijk Vastgoed B.V., Haaghoeve Woningen FGR, Rietwijk Vastgoed FGR, Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijk Vastgoed CV, Oostwijk Vastgoed B.V. en Westland Vastgoed CV. De Beheerder zorgt voor een zorgvuldig beheer en een verantwoorde exploitatie van de Objecten, en is belast met onder meer het financieel, technisch, commercieel en administratief beheer van het fonds.

Wft

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

Bewaarder

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

Risicomanagement

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

- Waarderingrisico's van de vastgoedobjecten met hierin het risico op onverwachte marktontwikkelingen;
- Risico's ten aanzien van (her)financiering;
- Renterisico;
- Leegstandsrisico;
- Risico's ten aanzien van veroudering en onderhoud van de vastgoedportefeuille;
- Ontwikkelingen wet- en regelgeving;
- Debiteurenrisico;
- COVID-19.

Interne beheersing (in control statement)

De Beheerder beschikt krachtens de Wet op het financieel toezicht over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van de vennootschap. De Beheerder verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert.



Actuele marktcijfers en ontwikkelingen

Algemeen

De Nederlandse woningmarkt is, met steun van de Nederlandse overheid, van oudsher gericht op het eigen woningbezit en het aanbieden van voldoende sociale huurwoningen. Momenteel bestaat er een totale woningvoorraad van circa 7,9 miljoen woningen, waarvan 4,5 miljoen koopwoningen, 2,3 miljoen corporatiewoningen en 1 miljoen huurwoningen in eigendom van particuliere verhuurders⁵.

Op dit moment bestaat er door de relatief krachtig aangetrokken vraag naar (koop) woningen en een door de economische crisis van de afgelopen jaren achtergebleven nieuwbouw van woningen een grote mismatch tussen vraag en aanbod van woningen. Deze mismatch doet zich op vrijwel iedere submarkt van de woningmarkt voor. Dus zowel op de koop- en huurmarkt, in de Randstad en de periferie en in de meeste prijssegmenten.

Inmiddels is er weer een groei waarneembaar van opgestarte woningbouwprojecten door de private sector en woningbouwcorporaties. De woningbouwcorporaties kunnen financiële voordelen ontvangen van de overheid als zij relatief goedkope woningen bijbouwen. Volgens het Ministerie van BZK⁶ zijn in 2019 ruim 71 duizend nieuwbouwwoningen gerealiseerd en zijn 10 duizend woningen gerealiseerd door transformaties. De verwachting is dat het aantal nieuwbouwwoningen voor 2020 en 2021 zakt naar ca. 50 duizend per jaar, vanwege de problematiek rondom stikstof. De groei van bouwactiviteiten is echter nog niet voldoende om de mismatch die op veel plaatsen bestaat binnen een redelijke termijn op te lossen.

Vrije sector woningen

Huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning maar niet voldoende voor een hypotheek (mede door de strengere hypotheeknormen) voor een koopwoning zijn aangewezen op de vrije huursector. In dat segment van de woningmarkt is echter decennialang niet of nauwelijks geïnvesteerd. De sector commerciële huur is in ons land zeer klein vergeleken met omliggende landen. Het beperkte aanbod verhindert de toegang tot een betaalbaar vrije sector huursegment en verstoort het functioneren van de woningmarkt. De geliberaliseerde huurmarkt vormt een cruciale verbinding tussen de koopsector en de gereguleerde huursector. Met name in de grote steden is het tekort nijpend en dreigen grote groepen huishoudens geen passende woning meer te kunnen vinden. Er is dringend behoefte aan meer aanbod.

De woningmarkt is in het derde kwartaal van 2020 verder verkrapt. Volgens het NVM bedraagt de woning krapte-indicator 2. Dit betekent dat een consument bij zijn zoektocht naar een nieuw koopwoning nog maar uit 2 woningen kan kiezen, terwijl dit er normaal gesproken 5 tot 10 zijn. Dit is de laagste niveau van deze eeuw. Deze schaarste is in combinatie met een lage rentestand volgens het NVM de reden dat de gemiddelde prijzen in het derde kwartaal van 2020 opnieuw zijn gestegen ten opzichte van een jaar eerder, namelijk met 11,6%⁷. Het aantal woningverkoop steeg met 7% ten opzichte van een kwartaal eerder en met 14,4% ten opzichte van een jaar eerder. De groei van het aantal verkochte woningen is met name zichtbaar in grotere eengezinswoningen. Het aantal verkochte appartementen is dalend.

De prijs van de gemiddeld (in 2020) verhuurde woning komt nu uit op EUR 13,61 (2019: EUR 13,11) per m² voor appartementen en EUR 9,50 (2018: EUR 9,32) per m² voor woonhuizen. Voor de gemiddelde vrije sector woonhuis in Nederland moet nu EUR 1.076 betaald worden, voor een appartement EUR 1.114, dit is gemiddeld 2,4% meer dan een jaar geleden⁸. De huren stijgen minder hard dan in 2019. Een opvallende ontwikkeling is daarnaast dat woningen steeds kleiner worden. In 2014 was een gemiddelde vrije sector huurwoning nog 108 m² groot, in 2019 is dat 98 m². Dit wordt met name veroorzaakt door stijgende grondprijzen en bouwkosten, waardoor het minder goed mogelijk is een betaalbare “grote” woning te bouwen.

5 CBS, <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb> (geraadpleegd 20 oktober 2020)

6 Ministerie van BZK, 'Staat van de woningmarkt 2020', <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2020/06/15/staat-van-de-woningmarkt-2020>

7 NVM, Marktinformatie koopwoningen, <https://www.nvm.nl/nieuws/2020/marktcijfers-wonen-2020q3/>

8 NVM, Marktinformatie huurwoningen, <https://www.nvm.nl/wonen/marktinformatie/huurmarkt/>

Vastgoedportefeuille

Het Fonds belegt per 30 juni 2020 in elf Objecten, deze zijn onderstaand toegelicht.

Object Den Bosch (Beeckendael)

Object Den Bosch omvat 20 woningen behorend tot het wooncomplex “Kasteel Beeckendael” gelegen in de nieuwbouwwijk Haverleij te Den Bosch. Het wooncomplex is opgeleverd in 2010 en bestaat in totaal uit 62 eengezinswoningen, 16 appartementen en 2 penthouses. Het Fonds heeft 15 eengezinswoningen gekocht en 5 appartementen. Alle woningen zijn voorzien van minimaal 1 eigen parkeerplaats. De 20 woningen zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De gemiddelde grootte van een woning bedraagt 167 m². De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 1.310.

Object Zaltbommel (Fiep Westendorp plein)

Object Zaltbommel bestaat uit 37 appartementen behorend tot het woon-winkelcomplex “De Portage” gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. De woningen zijn opgeleverd in 2012. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De gemiddelde omvang van een woning bedraagt circa 80 m². De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 857.

Object Leiden (Drakensteynplaats en Bernhardstraat)

Object Leiden bestaat uit 25 woningen, welke onderdeel uitmaken van een complete herontwikkeling van het Kooiplein te Leiden (“Het Plein van Leiden”). Op deze locatie zijn nieuwe commerciële ruimten ontwikkeld ten behoeve van o.a. een Hoogvliet supermarkt en een Albert Heijn supermarkt, er zijn twee (ondergrondse) parkeergarages ten behoeve van enkele honderden auto's en zijn er circa 200 wooneenheden gecreëerd. Deze ontwikkelingen passen in een stedenbouwkundig plan van de gemeente Leiden om de vraag naar kwalitatief goede woonruimten zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen van Leiden op te vangen en tegelijkertijd stadsvernieuwing toe te passen in wijken zoals Leiden Noord. Voor de komende jaren staan nog enkele grote nieuwbouwprojecten gepland in dit gedeelte van Leiden⁹.

De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over vloer- en wandafwerking. De huizen zijn dus direct te betrekken door een huurder. De gemiddelde omvang van een woning bedraagt circa 126 m². De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 1.521.

Object Helmond (Schoolstraat)

Object Helmond bestaat uit 13 grondgebonden woningen gelegen aan de Schoolstraat te Helmond. De woningen zijn opgeleverd in april 2018. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en beschikken over wandafwerking. De huizen zijn derhalve relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen zijn gemiddeld 104 m². De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 1.053.

Object Goes (Hout- en Ketelkade)

Object Goes bestaat uit 17 grondgebonden woningen gelegen aan de Ketelkade en Houtkade te Goes. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen zijn derhalve relatief eenvoudig te betrekken door een huurder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 120m². De woningen hebben een EPC-waarde van 0,26. De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 1.088.

⁹ Bron: <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/werkzaamheden-in-leiden/bouwen-aan-de-stad/kooiplein/>



Object Alphen aan den Rijn (Lupinesingel)

Object Alphen aan den Rijn bestaat uit 25 appartementen gelegen aan de Lupinesingel te Alphen aan den Rijn. De appartementen zijn opgeleverd in het tweede kwartaal van 2019. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken de woningen over een separate berging in het appartementencomplex. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 56m². De woningen hebben een EPC-waarde van 0,4 en hebben een gasaansluiting. De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 815.

Object Zaltbommel 2 (Buys Ballothof)

Object Zaltbommel II bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Waluwe te Zaltbommel. Aan de rand van deze woonwijk heeft het Fonds reeds 37 appartementen in bezit (Object Zaltbommel I). De woningen zijn ten behoeve van de verhuur en zijn voorzien van compleet ingerichte keukens, badkamers en wand- en vloerafwerking. Daarnaast beschikken alle woningen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 119m². De woningen zijn energieneutraal en gasloos. De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 1.129.

Object Beek en Donk (De Hoeve, De Tamboerijn, De Harp)

Object Beek en Donk bestaat uit 31 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk De Hoge Regt te Beek compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. Als meerwerk is de woning voorzien van een veluxraam op de zolder. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 109m². De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 925.

Object Bodegraven (Baas en Domburgstraat)

Object Bodegraven bestaat uit 12 grondgebonden woningen gelegen in de kleine nieuwbouwwijk Hart van Bodegraven bestaande uit in totaal 55 woningen. De woningen worden opgeleverd in het eerste kwartaal van 2020. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 119m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woningen gasloos zijn. De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 1.150.

Object Bergen op Zoom (Onder de Jefkes)

Object Bergen op Zoom bestaat uit 14 grondgebonden woningen gelegen aan de rand van de nieuwbouwwijk 'De Markiezaten'. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 100m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woning gasloos zijn. De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 950.

Object Uden (Staaldraad)

Object Uden bestaat uit 15 grondgebonden woningen gelegen in de nieuwbouwwijk Het Land van Dico in het centrum van Uden. De woningen zijn ten behoeve van de verhuur voorzien van compleet ingerichte keukens en badkamers. Daarnaast beschikken alle huizen over een eigen tuin met berging. De woningen hebben een gemiddeld woonoppervlakte van ca. 130m². De woningen zijn voorzien van een luchtwarmtepomp waardoor de woning gasloos zijn. De gemiddelde maandhuur bedraagt EUR 1.262.

Financieel verslag

Huuropbrengsten

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

Exploitatiekosten

Vastgoedbeheervergoeding

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

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

Eigenaarslasten

Tot de eigenaarslasten behoren diverse kostenposten, zoals de onroerendezaakbelasting, bijdragen aan een vereniging van eigenaren, waterschapslasten, rioolrechten en verzekeringspremies. Onroerendezaakbelasting wordt door de gemeente berekend over de door haar getaxeerde waarde van de Objecten.

Onderhoud

De jaarlijkse onderhoudskosten worden berekend op basis van een gedetailleerde meerjarige onderhoudsbegroting (MJOP). De verwachte onderhoudsbedragen komen in de kwartaalrapportages als een dotatie 'onderhoudsvoorziening' ten laste van het jaarresultaat. Hieruit worden de feitelijke kosten voldaan. De onderhoudsvoorziening komt niet in de jaarrekening tot uitdrukking, omdat het Object op reële waarde wordt gewaardeerd.

Adviseurs

De adviseurskosten betreffen de vergoedingen aan accountants voor de controle van de jaarrekening en overige adviseurs voor de werkzaamheden op technisch, financieel, juridisch of fiscaal gebied. Daarnaast betreft dit de jaarlijkse taxatiekosten van de Objecten. De accountant, zijnde BDO Audit & Assurance B.V., ontvangt een vergoeding van EUR 25.268 excl. Btw voor het huidige boekjaar (prijsspeil 2020).

Beheerkosten

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

In de Fondsbeheervergoeding is een vergoeding voor personeelsbeloning inbegrepen, het personeelsbestand van Duinweide Investerings N.V. bestaat in 2019-2020 uit 5 FTE.

Bewaarkosten

De Bewaarder, zijnde IQ EQ Depositary B.V., ontvangt vanaf aanvangsdatum van het Fonds een basisvergoeding van EUR 9.000 excl. BTW per kalenderjaar en een variabele vergoeding van 0,02% over de beheerde activa boven de drempel van EUR 6.000.000 (prijsspeil 2020).

Rentelasten

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de lopende financieringen en financieringscondities.

Financiering	Hoofdsom	Pro resto	Rente	Aflossing per jaar	Contractlooptijd
ING 10021528	3.600.000	3.600.000	2,19%	-	01-10-2024
ING 10021529	1.050.000	1.050.000	3 m eur + 1,78%	-	01-10-2020
ING 10021835	3.750.000	3.750.000	2,33%	-	01-04-2025
ING 10022050	5.100.000	5.100.000	2,58%	-	01-04-2025
ING 10023786 (*)	2.100.000	2.100.000	1,93%	-	01-01-2026
ING 10023528 (*)	1.700.000	1.700.000	2,05%	-	01-10-2025
ING 10023527	640.000	640.000	2,55%	-	01-10-2025
ING 10023328	2.625.000	2.625.000	2,67%	-	01-04-2029
ING 10024398 (*)	3.100.000	3.100.000	1,52%	-	01-01-2027
ING 10042399	780.000	780.000	2,02%	-	01-01-2027
ING 10023684 (*)	1.200.000	1.200.000	1,56%	-	01-04-2026
ING 10023682	900.000	900.000	2,06%	-	01-04-2026
ING 10023932 (*)	1.400.000	1.400.000	1,33%	-	01-10-2026
ING 10023931	550.000	550.000	1,83%	-	01-10-2026
ING 10023928 (*)	1.500.000	1.500.000	1,30%	-	01-07-2026
ING 10023930	1.100.000	1.100.000	1,80%	-	01-07-2026

(*) Deze Financieringen kwalificeren als groenfinanciering. Dit betekent dat gedurende de contractlooptijd van de financiering een rentekorting wordt verkregen van 0,50%. Indien deze groenverklaring komt te vervallen, stijgt de rente met 0,50%. De groenverklaring heeft een maximale geldigheid van 7 jaar.

Overige bedrijfskosten

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

Financiële positie

Het onroerend goed is per ultimo boekjaar gewaardeerd op EUR 55.575.853, zijnde de reële waarde van de objecten. De leningen zijn in beginsel aflossingsvrij. Er is geen sprake van financiële instrumenten om financieringsrisico's af te dekken.

Loan to Value (LTV): De verhouding tussen de omvang van de Financiering(en) en de door de financier getaxeerde waarde van de Objecten uitgedrukt als percentage. Bij een LTV van 60% of minder hoeft niet afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 60% maar lager dan 65% dient jaarlijks 1% afgelost te worden, bij een LTV hoger dan 65% maar lager dan 70% dient jaarlijks 1% afgelost te worden en wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd en als de LTV hoger is dan 70% is het verschuldigde bedrag terstond en ineens opeisbaar. De LTV bedraagt op balansdatum circa 53%.

Debt Yield (DY): De verhouding tussen de omvang van de jaarhuren en de omvang van de Financiering(en). De DY dient op ieder moment minimaal 6,5% te bedragen, bij een DY lager dan 6,5% wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd. De DY bedraagt op balansdatum circa 8%.

Kengetallen

Intrinsieke waarde en handelskoers

De intrinsieke waarde is bepaald op basis van de waarderingsgrondslagen zoals omschreven in dit jaarverslag. De intrinsieke waarde van het fonds per 30 juni 2020 bedraagt EUR 25.136.593 (30 juni 2019: EUR 13.636.862, 30 juni 2018: 5.000), zijnde EUR 4.811 (30 juni 2019: EUR 4.573, 30 juni 2018: EUR 5.000) per certificaat.

Het verschil tussen de intrinsieke waarde en handelskoers wordt veroorzaakt doordat de initiatiekosten ten behoeve van de handelskoers worden afgeschreven over een periode van 10 jaar, terwijl deze in de jaarrekening ineens ten laste van het resultaat worden gebracht.

Vermogensmutatie (intrinsieke waarde)	30 juni 2020	30 juni 2019
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	13.636.862	5.000
Uitgifte van kapitaal	11.779.740	14.990.480
Resultaat boekjaar	835.301	-922.668
Dividenden	-1.115.310	-435.950
Stand bij einde verslaggevingsperiode	25.136.593	13.636.862
Aantal uitgegeven certificaten van aandelen	5.225	2.982
Intrinsieke waarde per certificaat van aandeel	4.811	4.573

Kostenratio (LKF)

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

Lopende kostenfactor	2019-2020	2018-2019
Gemiddelde intrinsieke waarde	19.386.727	6.820.931
Som van de lopende kosten	506.611	295.125
Lopende kostenfactor (LKF)	2,61%	4,33%

Toekomstparagraaf

De Beheerder verwacht over 2020-2021 een direct rendement te realiseren zoals geprognosticeerd in het prospectus van 6 maart 2020. De Beheerder is voornemens om in lijn met de groei-doelstelling van het Fonds Objecten aan te kopen en nieuwe financieringen aan te gaan. De Beheerder is niet voornemens bestaande financieringen te wijzigen of het Fonds met personeel te belasten. De ontwikkeling van COVID-19 en de gevolgen hiervan kan de omzet en het Direct rendement (in negatieve zin) beïnvloeden. De medewerkers van Duinweide Investerings N.V. alsmede onze vastgoedbeheerder doen dagelijks hun uiterste best om de financiële negatieve gevolgen voor de fondsen zo beperkt mogelijk te houden.

GEPROGNOSTICEERD EXPLOITATIERESULTAAT EN DIRECT RENDEMENT HUIDIGE OBJECTEN (alle bedragen in EUR)				
		Jaar 1 - 2018/2019 (werkelijk)	Jaar 2 - 2019/2020 (werkelijk)	Jaar 3 - 2020/2021 begroting
Huuropbrengst		1.197.917	2.235.191	3.156.767
Totale opbrengsten (a)		1.197.917	2.235.191	3.156.767
Mutatiekosten	2,9%	-21.607	-54.029	-78.919
Eigenaarslasten	5,5%	-84.316	-121.503	-93.671
Vastgoedbeheer	2,5%	-29.224	-55.880	-179.868
Onderhoud	6,7%	-62.547	-81.422	-180.559
Adviseurs	1,5%	-14.976	-45.686	-51.750
Fondsbeheer en fondskosten	4,1%	-48.322	-82.652	-105.414
Niet verrekenbare Btw	3,7%	-34.133	-65.439	-111.131
Totale Exploitatiekosten (b)		-295.125	-506.611	-801.311
Financieringsrente		-430.469	-532.026	-780.089
Rentebaten bankdepot		-	-	-
Jaarlijkse aflossing		-	-	-
Totale Financieringslasten (c)		-430.469	-532.026	-780.089
Fondsinitiatiekosten		-1.628.997	-1.100.607	-
Waardeverandering van beleggingen		248.813	751.380	-
Amortisatie financieringslasten		-14.808	-12.026	-
Totale Indirecte baten en lasten (d)		-1.394.992	-361.253	-
Exploitatieresultaat (a+b+c+d)		-922.669	835.301	1.575.367
Correctie voor indirecte baten en lasten (d)		1.394.992	361.253	-
Reservering voor onderhoud		-18.528	-48.578	-
Resultaat cf. Prospectus grondslagen		453.795	1.147.976	1.575.367
Aflossingen op hypotheek		-	-	-
Mutatie in reserves		-17.845	-32.666	17.500
Voor uitkering beschikbaar		435.950	1.115.310	1.592.867
Uitkering per Certificaat		177	286	279
Direct rendement		5,3%	5,6%	5,4%
Gemiddeld direct rendement	5,3%			
Hypotheek saldo aanvang periode		13.500.000	18.465.000	31.095.000
Opnames		4.965.000	12.611.755	5.685.000
Aflossing		-	-	-
Hypotheek saldo einde periode		18.465.000	31.076.755	36.780.000

Verschillen tussen het saldo hypotheek zoals bovenstaand opgenomen en in de toelichting op de jaarrekening worden veroorzaakt door geactiveerde afsluitkosten, deze zijn bij het aangaan van de lening in rekening gebracht. Deze geactiveerde kosten worden jaarlijks ten laste van het resultaat gebracht middels amortisatie. De kolom begroting over boekjaar 2020/2021 is opgenomen als prognose en is conform de versie zoals beschikbaar op onze site, hierin is geen rekening gehouden met eventuele nieuwe aankopen.

Toelichting op rendementbegrippen

Rendementsprognoses

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

Direct rendement

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

Indirect rendement

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

Totaal rendement

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

Internal Rate of Return, IRR

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

Fiscale positie over 2019-2020

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

Ondertekening door de directie

Alphen aan den Rijn, 30 oktober 2020

w.g. L.E.P. Benedek

w.g. drs. ing. J.S. Nathalia

w.g. M.A. van der Haven

w.g. P.G. Zwart

3 | JAARREKENING

Balans per 30 juni 2020

Na resultaatsbestemming (alle bedragen in EUR)

	Toelichting	30 juni 2020	30 juni 2019
Activa			
<i>Beleggingen</i>			
Beleggingen in terreinen en gebouwen	1	55.575.853	32.331.000
		55.575.853	32.331.000
<i>Vorderingen</i>			
Overige vorderingen		33.317	19.581
Overlopende activa	2	46.628	144.626
		79.945	164.207
Liquide middelen	3	1.807.191	354.520
Totaal activa		57.462.989	32.849.727
Passiva			
<i>Eigen vermogen</i>			
Geplaatst kapitaal	4	1.306.250	745.500
Agioreserve		25.468.970	14.249.980
Overige reserves		-3.218.991	-2.410.602
Herwaarderingsreserve		1.580.364	1.051.984
		25.136.593	13.636.862
<i>Langlopende schulden</i>			
Schulden aan banken	5	31.021.810	18.399.183
		31.021.810	18.399.183
<i>Kortlopende schulden</i>			
Overige schulden		12.945	865
Overlopende passiva	6	1.291.641	812.817
		1.304.586	813.682
Totaal passiva		57.462.989	32.849.727

Winst- en verliesrekening 2019-2020

(alle bedragen in EUR)

	Toelichting	01-07-2019 t/m 30-06-2020	01-07-2018 t/m 30-06-2019
Opbrengsten uit beleggingen			
in terreinen en gebouwen	7	2.235.191	1.197.918
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
in terreinen en gebouwen	1	751.380	248.813
Som der bedrijfsopbrengsten		2.986.571	1.446.731
Lasten in verband met het beheer van beleggingen			
Beheerskosten en rentelasten	8	428.598	251.772
Overige bedrijfskosten	9	622.065	488.630
	10	1.100.607	1.628.997
Som der bedrijfslasten		2.151.270	2.369.399
Resultaat voor belastingen		835.301	-922.668
Belastingen		-	-
Resultaat na belastingen		835.301	-922.668



Kasstroomoverzicht 2019-2020

(alle bedragen in EUR)

	01-07-2019 t/m 30-06-2020	01-07-2018 t/m 30-06-2019
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Bedrijfsresultaat	835.301	-922.668
Aan- en verkopen van beleggingen	-22.493.473	-12.086.136
Waardemutaties van beleggingen	-751.380	-248.813
Mutaties van vorderingen	84.262	-95.124
Mutaties van kortlopende schulden	490.904	-5.896.401
Resultaat kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-21.834.386	-19.249.142
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit kapitaalstortingen	11.779.740	14.990.480
Ontvangsten uit langlopende schulden	12.622.627	4.966.683
Dividenduitkeringen	-1.115.310	-435.950
Resultaat kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.287.057	19.521.213
Netto kasstroom	1.452.671	272.071
Liquide middelen bij aanvang verslaggevingsperiode	354.520	82.449
Liquide middelen bij einde verslaggevingsperiode	1.807.191	354.520
Mutatie in geldmiddelen	1.452.671	272.071



Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

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

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

Vestigingsplaats Fonds

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

Voornaamste activiteiten Fonds

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

Continuïteit

De coronacrisis raakt ons allemaal. De medewerkers van Duinweide Investerings N.V. alsmede onze vastgoedbeheerder doen dagelijks hun uiterste best om de financiële negatieve gevolgen voor de fondsen zo beperkt mogelijk te houden. Zoals het er nu uitziet verwachten we feitelijk een zeer beperkte impact. Het fonds heeft thans nog geen negatieve gevolgen ondervonden van de coronacrisis. Er is derhalve ook geen impact op de verplichtingen jegens financiers. In 2020 (tot en met heden) zijn alle contractuele rente- en aflossingsverplichtingen voldaan en er is geen reden om aan te nemen dat het fonds in de nabije toekomst niet aan de verplichtingen kan voldoen. Gezien de financiële positie van het fonds is de verwachting dat het rendement over 2020-2021 conform prognose zal worden uitgekeerd.

Grondslagen voor de waardering van Fondsactiva en Fondspassiva

Activa en passiva

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

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

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

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

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

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

Vorderingen en overlopende activa

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

Liquide middelen

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.



Grondslagen voor resultaatbepaling

Resultaatbepaling

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

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

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten zijn de in de verslagperiode in rekening gebrachte huren gecorrigeerd met aanpassingen inzake huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives. Huurvrije perioden, huurkortingen en andere huurincentives worden verdisconteerd over de gehele looptijd van het huurcontract waarop zij betrekking hebben.

Financiële baten en lasten

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

Toelichting op de balans

(alle bedragen in EUR)

1 Beleggingen in terreinen en gebouwen	30 juni 2020	30 juni 2019
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	32.331.000	19.996.051
Bij: investeringen	22.493.473	12.086.136
Af: kosten koper	-	-
Herwaardering	751.380	248.813
Stand bij einde verslaggevingsperiode	55.575.853	32.331.000

Ultimo boekjaar is de reële waarde van de Objecten bepaald, zoals in de volgende tabel weergegeven per object. Objecten die in 2020 zijn getaxeerd door een externe taxateur zijn gewaardeerd op taxatiewaarde, Objecten die in 2020 zijn verkregen zijn gewaardeerd op verkrijgingsprijs en de resterende Objecten zijn gewaardeerd middels de DCF-methode. Een belangrijke veronderstelling in het waarderingsmodel van de externe taxateur en de DCF-methode is de disconteringsvoet, zie onderstaande tabel voor de toegepaste waarderingsmethodiek per object en de toegepaste disconteringsvoet. De disconteringsvoet is onder andere afgeleid uit marktgegevens vanuit recente vergelijkbare transacties. Verder is een uitgangspunt in de berekening de huidige huurstream met een toekomstige ingeschatte indexatie (CPI) van 1,70%.

Object	Boekwaarde 30-6-2020	Boekwaarde 30-6-2019	Mutatie	Herwaardering (cumulatief)	Waardering 30-6-2020	Disconterings- voet 30-6-2020	Disconterings- voet 30-6-2019
Den Bosch	6.080.000	6.080.000	-	-329.233	Taxatie	8,10%	8,10%
Zaltbommel I	6.592.000	6.590.000	2.000	85.712	DCF	6,00%	6,50%
Leiden	8.805.000	8.350.000	455.000	1.423.272	DCF	5,60%	6,10% en 5,75%
Helmond	2.880.000	2.820.000	60.000	-13.650	DCF	6,00%	6,09%
Alphen a/d Rijn	4.542.370	4.500.000	42.370	-110.876	DCF	5,60%	5,30%
Goes	4.112.000	3.991.000	121.000	-126.411	DCF	6,50%	6,65%
Zaltbommel II	3.810.000	-	3.810.000	71.380	Taxatie	5,55%	n.v.t.
Beek en Donk	6.921.489	-	6.921.489	-	Aanschaf	n.v.t.	n.v.t.
Bodegraven	3.745.998	-	3.745.998	-	Aanschaf	n.v.t.	n.v.t.
Uden	4.575.998	-	4.575.998	-	Aanschaf	n.v.t.	n.v.t.
Bergen op Zoom	3.510.998	-	3.510.998	-	Aanschaf	n.v.t.	n.v.t.
	55.575.853	32.331.000	23.244.853	1.000.193			

De volgende bedragen met betrekking tot vastgoedbeleggingen zijn in de winst-en-verliesrekening verwerkt: Huurinkomsten: 2019-2020 EUR: 2.235.195 (2018-2019 EUR: 1.197.917); Exploitatiekosten voor activa die huurinkomsten hebben gegenereerd: 2019-2020 EUR: 428.599 (2018-2019 EUR: 251.772); Exploitatiekosten voor activa die geen huurinkomsten hebben gegenereerd: 2019-2020: EUR nihil (2018-2019: EUR nihil).

De som van de herwaardering per balansdatum bedraagt EUR 1.000.193, onder het eigen vermogen is enkel een herwaarderingsreserve opgenomen voor de Objecten waarbij de huidige boekwaarde hoger is dan de oorspronkelijke aanschafprijs.

2 Overlopende activa	30 juni 2020	30 juni 2019
Vooruitbetaalde exploitatiekosten OG	37.258	25.627
RC Beheerder	-	47.778
Overige overlopende activa	9.370	71.221
Stand bij einde verslaggevingsperiode	46.628	144.626

3 Liquide middelen	30 juni 2020	30 juni 2019
ABN Amro bank rekening-courant	1.807.191	354.520
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.807.191	354.520

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

4 Eigen vermogen	30 juni 2020	30 juni 2019
<i>Geplaatst kapitaal</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	745.500	250
Uitgifte van aandelen	560.750	745.250
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.306.250	745.500
Het geplaatste kapitaal bestaat uit 5.225 aandelen (30-06-2019: 2.982) met een nominale waarde van EUR 250, de intrinsieke waarde bedraagt per 30-06-2020 EUR 4.811 (30-06-2019: EUR 4.573, 30-06-2018: EUR 5.000).		
<i>Agioreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	14.249.980	4.750
Uitgifte van aandelen	11.218.990	14.245.230
Stand bij einde verslaggevingsperiode	25.468.970	14.249.980
<i>Overige reserves</i>		
De overige reserves zijn als volgt opgebouwd:		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	-2.410.602	-
Resultaat boekjaar	835.301	-922.668
Dividenduitkeringen	-1.115.310	-435.950
Dotatie herwaarderingsreserve	-528.380	-1.051.984
Stand bij einde verslaggevingsperiode	-3.218.991	-2.410.602
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand bij aanvang verslaggevingsperiode	1.051.984	-
Dotatie	528.380	1.051.984
Ottrekking	-	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.580.364	1.051.984



5 Schulden aan banken	30 juni 2020	30 juni 2019
ING Real Estate Finance 10021528	3.589.200	3.585.600
ING Real Estate Finance 10021529	1.050.000	1.050.000
ING Real Estate Finance 10021835	3.737.500	3.734.375
ING Real Estate Finance 10022050	5.080.167	5.077.333
ING Real Estate Finance 10023527	640.000	640.000
ING Real Estate Finance 10023528	1.700.000	1.700.000
ING Real Estate Finance 10023328	2.613.188	2.611.875
ING Real Estate Finance 10023786	2.100.000	-
ING Real Estate Finance 10024398	3.085.423	-
ING Real Estate Finance 10024399	776.332	-
ING Real Estate Finance 10024663	900.000	-
ING Real Estate Finance 10024664	1.200.000	-
ING Real Estate Finance 10024665	2.250.000	-
ING Real Estate Finance 10024666	350.000	-
ING Real Estate Finance 10024669	1.400.000	-
ING Real Estate Finance 10024670	550.000	-
Stand bij einde verslaggevingsperiode	31.021.810	18.399.183
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-
Langlopend deel per einde verslaggevingsperiode	31.021.810	18.399.183
Verloopoverzicht Schulden aan banken	30 juni 2020	30 juni 2019
Stand per begin verslaggevingsperiode	18.399.183	13.432.500
Opmames	12.630.000	4.965.000
Geamortiseerde financieringskosten boekjaar	-7.373,00	1.683
Stand per einde verslaggevingsperiode	31.021.810	18.399.183

De hypothecaire leningen (10021529 en 10021528) ad EUR 1.050.000 en EUR 3.600.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Den Bosch. De leningen hebben een looptijd van 3 jaar (tot 1 oktober 2020) en 7 jaar (tot 1 oktober 2024). De rente bedraagt respectievelijk 3-maand Euribor met een opslag van 1,78% en 2,19% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom. Lening 10021529 is per 1-10-2020 verlengd voor een periode van 5 jaar (tot 1-10-2025) onder leningnummer 10025199 tegen 2,08% rente per jaar.

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

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

De hypothecaire leningen (10023527 en 10023528) ad EUR 640.000 en EUR 1.700.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Goes. De leningen hebben een looptijd van 6 jaar (tot 1 oktober 2025). De rente is voor 6 jaar vastgesteld (tot 1 oktober 2025) en bedraagt 2,55% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire lening (10023328) ad EUR 2.625.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Alphen aan den Rijn. De lening heeft een looptijd van 10 jaar (tot 1 april 2029). De rente is voor 10 jaar vastgesteld (tot 1 april 2029) en bedraagt 2,67% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire lening (10023786) ad EUR 2.100.000 is verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Zaltbommel (Buys Ballothof). De lening heeft een looptijd van 6 jaar (tot 1 januari 2026). De rente is eveneens 6 jaar vastgesteld (tot 1 januari 2026) en bedraagt 1,956% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire leningen (10024398 en 10024399) ad EUR 3.100.000 en EUR 780.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Beek en Donk. De leningen hebben een looptijd van 7 jaar (tot 1 januari 2027). De rente is voor 7 jaar vastgesteld (tot 1 januari 2027) en bedraagt 1,65% respectievelijk 2,15% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire leningen (10024663 en 10024664) ad EUR 900.000 en EUR 1.200.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Bodegraven. De leningen hebben een looptijd van 6 jaar (tot 1 april 2026). De rente is voor 6 jaar vastgesteld (tot 1 april 2026) en bedraagt 2,06% respectievelijk 1,56% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire leningen (10024665 en 10024666) ad EUR 2.250.000 en EUR 350.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Uden. De leningen hebben een looptijd van 6 jaar (tot 1 juli 2026 en 1 april 2026). De rente is voor 6 jaar vastgesteld (tot 1 juli 2026 en 1 april 2026) en bedraagt 1,296% respectievelijk 1,795% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

De hypothecaire leningen (10024669 en 10024670) ad EUR 1.400.000 en EUR 550.000 zijn verstrekt ter financiering van het onroerend goed gelegen te Bergen op Zoom. De leningen hebben een looptijd van 6 jaar (tot 1 oktober 2026 en 1 juli 2026). De rente is voor 6 jaar vastgesteld (tot 1 oktober 2026 en 1 juli 2026) en bedraagt 1,33% respectievelijk 1,83% per jaar. Er vindt in beginsel geen aflossing plaats op de hoofdsom.

Het totaal van langlopende schulden met een resterende looptijd van meer dan vijf jaar bedraagt: EUR 22.645.110.

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

- Woningen Beeckendael, 5221 PK, Den Bosch;
- Woningen Fiep Westendorpplein, 5302 TA, Zaltbommel;
- Woningen Drakensteynplaats, 2315 AX, Leiden;
- Woningen Schoolstraat, 5701 JR, Helmond;
- Woningen Houtkade en Ketelkade, 4463 LB, Goes;
- Woningen Lupinesingel, 2403 CM, Alphen aan den Rijn;
- Woningen Waluwe 1-14, Zaltbommel;
- Woningen De Hoeve 1, 5741 WS, Beek en Donk;
- Woningen Baas en Domburgstraat, 2411 MW, Bodegraven;
- Woningen Staaldraad, Uden;
- Woningen Onder de Jefkes, Bergen op Zoom.

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

De Loan to Value (LTV) wordt op fondsniveau bepaald en dient maximaal 60% te zijn, op dit moment bedraagt de LTV circa 53%. De Debt Yield (DY) dient minimaal 6,5% te zijn, op dit moment bedraagt de DY circa 8%.

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

Bij een DY van tussen de 6% en 6,5% dient 2% van de totale resterende hoofdsom per jaar afgelost te worden, bij een DY lager dan 6% wordt een 'Cashsweep' uitgevoerd.

6 Overlopende passiva	30 juni 2020	30 juni 2019
Vooruitontvangen huren	25.362	45.919
Exploitatiekosten OG	15.705	-
Advies- en accountantskosten	30.574	18.000
RC Beheerder	38.756	-
Waarborgsommen	457.467	285.692
Servicekosten	72.118	44.769
Nog te betalen rente	161.800	128.616
Dividenden	399.713	202.776
Dividendbelasting	70.538	35.784
Nog te ontvangen facturen	19.608	51.261
Stand bij einde verslaggevingsperiode	1.291.641	812.817

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Ten aanzien van nieuw te verwerven objecten is het Fonds verplichtingen jegens derden aangegaan om de koopsom van deze objecten te voldoen. De omvang van deze verplichtingen, met een vermoedelijke datum van afname, is als volgt:

i.	Object Den Haag	EUR 4.300.000 k.k.	1 oktober 2020
ii.	Object Nijmegen I	EUR 4.120.000 VON	31 december 2020
iii.	Object Nijmegen II	EUR 12.700.000 VON	31 december 2021
iv.	Object Purmerend	EUR 4.450.000 k.k.	1 oktober 2020
v.	Object Rotterdam	EUR 10.230.000 VON	1 april 2021
vi.	Object Teteringen	EUR 3.585.000 VON	30 juni 2021

Toelichting op de winst- en verliesrekening

(alle bedragen in EUR)

7 Opbrengsten uit beleggingen in terreinen en gebouwen	2019-2020	Prospectus	2018-2019
Huuropbrengsten	2.235.191	2.186.176	1.197.918
Totaal (netto huuropbrengsten)	2.235.191	2.186.176	1.197.918

In de jaarrekening zijn de cijfers conform het laatst gepubliceerde prospectus opgenomen, zijnde het prospectus van 6 maart 2020. De kolom prospectus betreft kolom 'jaar 1' van het geprognosticeerde exploitatierestulaat op pagina 68/144 van het prospectus als basis. In het prospectus zijn recent verworven objecten (Beek en Donk, Bodegraven, Bergen op Zoom en Uden) volledig meegerekend, in de kolom prospectus zijn bedragen die toezien op deze objecten naar rato opgenomen.

8 Lasten in verband met beleggingen in terreinen en gebouwen	2019-2020	Prospectus	2018-2019
Vastgoedbeheervergoeding	55.880	54.654	29.224
Eigenaarslasten	121.503	130.872	84.316
Onderhoud	81.422	129.983	62.547
Adviseurs	45.686	37.380	14.976
Niet verrekenbare BTW	65.439	76.487	34.133
Mutatiekosten	54.029	65.516	21.607
Overige lasten	4.639	-	4.969
Totaal	428.598	494.893	251.772

De adviseurskosten betreffen onder andere de accountantskosten voor de controle op de jaarrekening (EUR 25.268, Excl. BTW), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2019-2020 zijn verricht.

De mutatiekosten zijn lager dan begroot in het prospectus doordat de meeste woningen nieuwbouw betreffen met nieuwe huurders. Hier is sprake van jaarcontracten en dus beperkt verloop.

9 Beheerskosten en rentelasten	2019-2020	Prospectus	2018-2019
Fondsbeheervergoeding	57.800	54.654	32.390
Vergoeding AIFMD-bewaarder	20.213	29.155	10.963
Amortisatie financieringslasten	12.026	-	14.808
Rente hypothecaire lening ING Real Estate Finance	532.026	565.213	324.254
Rente Duinweide Deelnemingen B.V.	-	-	106.215
Totaal	622.065	649.022	488.630

10 Overige bedrijfskosten	2019-2020	Prospectus	2018-2019
Fondsinitiatiekosten	1.100.607	-	1.628.997
Totaal	1.100.607	-	1.628.997

Fondsinitiatiekosten zijn direct ten laste van het resultaat gebracht. Gedurende het boekjaar 2019-2020 had de vennootschap geen werknemers in dienst (2018-2019: 0).

Gebeurtenissen na balansdatum

In maart 2020 brak de coronacrisis uit. Voor een toelichting omtrent de impact van de coronacrisis verwijzen wij naar de toelichting op de jaarrekening onder "Continuïteit".

Bestemming van het resultaat

De Beheerder stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2019-2020 ten bedrage van EUR 835.301, onder aftrek van de aan de Participanten gedurende 2019-2020 betaalde en per ultimo 2019-2020 te betalen uitkeringen over het boekjaar 2019-2020 ten bedrage van EUR 1.115.310 (per saldo EUR 280.009 negatief), te verminderen op de overige reserves.

Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening directie

Alphen aan den Rijn, 30 oktober 2020

Duinweide Woningen B.V.

namens deze:

Duinweide Investerings N.V.

namens deze:

w.g. L.E.P. Benedek

namens deze:

w.g. J.S. Nathalia

namens deze:

w.g. M.A. van der Haven

namens deze:

w.g. P.G. Zwart

4 | OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling resultaatsbestemming

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

Controleverklaring

De controleverklaring is toegevoegd op de volgende pagina.

Belangenconflicten

Ultimo boekjaar heeft de directie (al dan niet middels een vennootschap) een belang van 4,69% (244,9939 certificaten) in het Fonds.

Met de directie verbonden personen en vennootschappen hebben een belang van 7,68% (401,0812 certificaten) in het Fonds.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

RA12917

Aan: het bestuur en de algemene vergadering van Duinweide Woningen B.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening over de periode 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020 van Duinweide Woningen B.V. te Alphen aan den Rijn gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 30 juni 2020 en de winst-en-verliesrekening over de periode 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Benadrukking van de impact van het Coronavirus

Wij vestigen de aandacht op de tekst in de toelichting van de jaarrekening op pagina 14 en 28, waarin de onzekerheden zijn omschreven rondom de mogelijke gevolgen van het Coronavirus voor Duinweide Woningen B.V. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Duinweide Woningen B.V. per 30 juni 2020 en van het resultaat over de periode 1 juli 2019 tot en met 30 juni 2020 in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

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

Rotterdam, 30 oktober 2020

BDO Audit & Assurance B.V. namens
deze,

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