

DUINWEIDE INVESTERINGEN N.V.
ALPHEN AAN DEN RIJN

Jaarrapport 2018
19 maart 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARVERSLAG

Fiscale positie 2

BESTUURSVERSLAG

5

JAARREKENING

Balans per 31 december 2018 8

Winst-en-verliesrekening over 2018 10

Kasstroomoverzicht 2018 11

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling 13

Toelichting op de balans per 31 december 2018 17

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018 23

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming 28

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 29

JAARVERSLAG

FISCALE POSITIE

Berekening belastbaar bedrag 2018

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

	2018	
	€	€
Resultaat voor belastingen	632.429	
Aandeel in het resultaat van deelnemingen in fiscale eenheid	5.664	
		638.093
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Fiscaal hogere waardering IVA		173.569
<i>Fiscale verschillen:</i>		
Niet aftrekbare kosten		1.599
Belastbaar bedrag 2018		813.261

Berekening vennootschapsbelasting

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

	2018
	€
20,0% over € 200.000	40.000
25,0% over € 613.260	153.315
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2018	193.315

Duinweide Investerings N.V. te Alphen aan den Rijn

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

	2018
	€
Stand per 1 januari	108.440
Vennootschapsbelasting 2018	193.315
	<u>301.755</u>
Op voorlopige aanslag is betaald over 2017	(108.440)
Op voorlopige aanslag is betaald over 2018	(177.500)
	<u>(285.940)</u>
Stand per 31 december	<u><u>15.815</u></u>

FINANCIEEL VERSLAG

BESTUURSVERSLAG

Inleiding

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

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

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

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

AIFMD

TMF Depositary N.V. is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Parkwijk Vastgoed CV, Sonnewijk Vastgoed CV, Duinweide Supermarkten BV, Elswijk Vastgoed BV, Haaghoeve Woningen FGR en Rietwijk Vastgoed FGR.

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

Risicomanagement

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

Resultaat 2018

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

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

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

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

Duinweide Investerings N.V. te Alphen aan den Rijn

Verwachtingen 2019

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

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

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

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

Alphen aan den Rijn, 19 maart 2019

L.E.P. Benedek

J.S. Nathalia

M.A. van der Haven

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(na winstbestemming)

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

Duinweide Investerings N.V. te Alphen aan den Rijn

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

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

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

KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

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

Duinweide Investerings N.V. te Alphen aan den Rijn

Samenstelling geldmiddelen

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

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

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

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

Consolidatie

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

LIJST MET KAPITAALBELANGEN

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

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal	Opgenomen in consolidatie
	%	
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Boschwijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Borghwijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Parkwijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Sonnewijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Haaghoeve Woningen B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Rietwijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Leidsewijck Vastgoed B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Uniewijck Beheer B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee
Beuvestgoed Beheer en Onderhoud B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee

Verbonden partijen

Duinweide heeft gedurende 2018 beheeractiviteiten verricht ten behoeve van de volgende vastgoedfondsen:

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

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

De cijfers over boekjaar 2017 zijn, waar nodig geherrubriceerd teneinde de vergelijkbaarheid met boekjaar 2018 mogelijk te maken.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Immateriële vaste activa

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

Materiële vaste activa

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

Financiële vaste activa

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

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

De latente belastingvordering uit hoofde van verschillen tussen de fiscale en de commerciële jaarrekening is gewaardeerd tegen een belastingtarief van 20%.

Vorderingen en overlopende activa

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

Liquide middelen

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

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

Kortlopende schulden

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

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de netto-omzet en de kosten en andere lasten van het verslagjaar met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderinggrondslagen. Winsten zijn verantwoord in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen welke hun oorsprong vinden in het boekjaar zijn in aanmerking genomen zodra deze voorzienbaar zijn.

Netto-omzet

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

Afschrijvingen

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

Financiële baten en lasten

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

Aandeel in winst/verlies van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

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

Belastingen

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

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen, de kortlopende schulden aan kredietinstellingen en de vlottende effecten.

De effecten kunnen worden beschouwd als liquide beleggingen.

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

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

VASTE ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

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

2. Materiële vaste activa

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

3. Financiële vaste activa

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

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Latente belastingvorderingen	34.714	-
	<u>34.714</u>	<u>-</u>

De latente belastingvordering ziet toe op fiscaal geactiveerde kosten ten aanzien van het overgenomen beheer van Uniewijk Vastgoed FGR. De totaal geactiveerde kosten per 1 januari 2018 bedragen EUR 192.854, er wordt in 10 jaar afgeschreven. De vordering is berekend tegen een VPB-tarief van 20%.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	25.701	192.475
	<u>25.701</u>	<u>192.475</u>

Overlopende activa

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

5. Liquide middelen

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

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 45.000 gewone aandelen nominaal € 1,00	45.000	45.000
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt EUR 225.000.		
	2018	2017
	€	€
Agio		
Stand per 1 januari	125.000	125.000
Stand per 31 december	125.000	125.000
	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Wettelijke reserves		
Reserve voor niet uitgekeerde resultaten deelnemingen	-	16.159
	2018	2017
	€	€
<i>Reserve voor niet uitgekeerde resultaten deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	16.159	11.595
Dotatie	-	4.564
Ottrekking	(16.159)	-
Stand per 31 december	-	16.159
Overige reserves		
Stand per 1 januari	459.953	536.662
Resultaatbestemming boekjaar	527.044	727.855
Mutatie wettelijke reserves	16.159	(4.564)
Betaalbaar gesteld dividend	-	(800.000)
Stand per 31 december	1.003.156	459.953

7. Langlopende schulden

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

Over de schulden wordt 7,0% rente berekend.

8. Kortlopende schulden

Schulden aan verbonden partijen

Overige schulden	38.725	181.607
------------------	--------	---------

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

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting dit jaar	15.815	108.440
---------------------------------	--------	---------

Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	78.878	104.251
Loonheffing	18.719	12.252
	97.597	116.503

Overige schulden en overlopende passiva

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

Overlopende passiva

Vakantiegeld	6.980	5.894
Accountantskosten	8.600	5.435
Advieskosten	15.400	9.944
Nettoloon	-	478
Vooruitgefactureerde bedragen	19.650	-
Overige overlopende passiva	26.756	35.843
Nog te betalen heffingen toezichthouders	4.352	12.809
	81.738	70.403

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Niet verwerkte verplichtingen

Overdrachtsbelasting

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

Betalingen inzake vaste activa

De vennootschap is op eigen titel, ten behoeve van de fondsen die zij beheert, verplichtingen aangegaan tot de aankoop van onroerende goederen met een koopsom van 12.000.000 euro exclusief kosten koper.

Meerjarige financiële verplichtingen

Garanties

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

Huurverplichtingen onroerende zaken

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

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

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

Personeelsleden

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

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

Duinweide Investerings N.V. te Alphen aan den Rijn

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

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

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

Bestemming van de winst 2018

De directie stelt voor om de winst over 2018 ad € 527.044 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de Algemene Vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Alphen aan den Rijn, 19 maart 2019

L.E.P. Benedek

J.S. Nathalia

M.A. van der Haven

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling winstbestemming

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders van Duinweide Investerings N.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 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 2018;
2. de winst-en-verliesrekening over 2018; 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 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.

Dordrecht, 19 maart 2019

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. M. van de Hoek RA
