

**DUINWEIDE INVESTERINGEN N.V.**  
**ALPHEN AAN DEN RIJN**

Jaarrapport 2022  
27 maart 2023

## **INHOUDSOPGAVE**

### **Pagina**

### **JAARVERSLAG**

Fiscale positie 2

### **BESTUURSVERSLAG**

4

### **JAARREKENING**

Balans per 31 december 2022 8

Winst-en-verliesrekening over 2022 10

Kasstroomoverzicht 2022 11

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling 13

Toelichting op de balans per 31 december 2022 19

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022 26

### **OVERIGE GEGEVENS**

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 33

## **JAARVERSLAG**

**FISCALE POSITIE**

**Fiscale eenheid**

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

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

een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

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

**Berekening belastbaar bedrag 2022**

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2022 is als volgt berekend:

	2022	
	€	€
Resultaat voor belastingen	3.301.921	
Aandeel in het resultaat van deelnemingen in fiscale eenheid	2.626	
		3.304.547
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Fiscale lagere afschrijving goodwill	4.822	
Fiscaal lagere afschrijving overige bedrijfsmiddelen	2.808	
		7.630
<i>Fiscale verschillen:</i>		
Beperkt aftrekbare kosten	2.297	
Investeringsaftrek	(5.542)	
		(3.245)
<b>Belastbaar bedrag 2022</b>		<b>3.308.932</b>

**Berekening vennootschapsbelasting**

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

	2022
	€
15,0% over € 395.000	59.250
25,8% over € 2.913.930	751.793
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2022	<b>811.043</b>

## **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.

In 2022 heeft Duinweide voor het fonds Rivierburcht meerdere plaatsingsrondes gerealiseerd. Eveneens zijn er voor de fondsen Duinweide Woningen en Duinweide Supermarkten meerdere plaatsingsrondes gerealiseerd.

In juli 2022 zijn de heren P.J.M. van Zeben en J. Vissinga toegetreden als bestuurder, eveneens in juli 2022 zijn de heren P.G. Zwart en J.S. Nathalia afgetreden als bestuurder.

### AIFMD

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

IQQQ Depositary BV is aangesteld als AIFMD bewaarder van de fondsen Leidsewijk Vastgoed FGR, Uniewijck Vastgoed CV, Oostwijck Vastgoed BV, Westland Vastgoed CV, Duinweide Woningen BV, Burgwijck Vastgoed FGR en Rivierburcht Vastgoed FGR.

### Risicomanagement

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

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

### Frauderisico

Fraude is crimineel handelen met wederrechtelijk gewin als doel. Fraudekenmerken zijn het misbruik maken van positie, valse voorstelling van zaken geven en/of afbreuk doen aan de rechten van een ander. Voorbeelden hiervan zijn interne en externe fraude, belangenverstremming, fiscale fraude en cybercrime. Het zoveel mogelijk inperken van de kans op fraude en de mogelijke (financiële) gevolgen is onderdeel van de strategie van Duinweide. Frauderisico's die verbonden kunnen zijn aan de activiteiten van en de markt waarin Duinweide opereert, worden gevolgd, geïnventariseerd en geanalyseerd. Het intern beleid, de interne processen en interne procedures zijn ingericht op het beheersen van risico's waaronder het frauderisico. Binnen het compliance- en auditprogramma van Duinweide zijn beheersings- en controlesystemen geïmplementeerd waarvan de werking en effectiviteit jaarlijks wordt gemonitord met een systematische integriteits- en risicobeoordeling. Duinweide kent een interne gedragscode en met periodieke opleidingen en trainingen wordt het risicobewustzijn verhoogd en aan een integriteitsbewuste cultuur bijgedragen. Verder verricht de accountant controlewerkzaamheden om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. De accountant richt zich echter niet specifiek op het ontdekken van fraude. Bij het vaststellen van mogelijke fraude zal onderzoek worden gedaan en tegen partijen daarbij geldende maatregelen worden genomen. Voor zover ons bekend zijn er overigens geen signalen van mogelijke fraude bij Duinweide Investerings of een van de fondsen die wij beheren.

### Resultaat 2022

Duinweide heeft over 2022 een enkelvoudig resultaat na belastingen gerealiseerd van € 2.562.472. De omzet over 2022 bestaat grotendeels uit eenmalige vergoedingen voor de structurering, aankoop en plaatsing van nieuwe en bestaande fondsen. De reguliere omzet bedraagt € 4.239.012 en ligt daarmee ruim 1% boven 2021. De omzet met betrekking tot performance fees en verkoopvergoedingen bedraagt € 934.057 zodat de totale omzet € 5.173.069 bedraagt. Over het boekjaar 2021 bedroeg de reguliere omzet € 4.187.160 en de omzet met betrekking tot performance fees en verkoopvergoedingen € 78.663 en de totale omzet € 4.265.823. De omzet met betrekking tot performance fees en verkoopvergoedingen was in 2021 aanzienlijk lager omdat in 2021 minder vastgoed door de door ons beheerde fondsen is verkocht.

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

De kosten (exclusief bijzondere baten en lasten) zijn gestegen met € 214.000 (14%). Dit betreft met name hogere personeelkosten als gevolg van een verdere versteviging van de organisatie.

De bijzonder bate in 2022 betreft voornamelijk een vrijval van de reservering aansprakelijkheid van € 55.000.

Het vastgoedbeheer over 2022 is uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer en Onderhoud BV tevens h.o.d.n. Duinweide Vastgoedmanagement.

De bezoldigingen aan bestuurders over 2022 bedragen in totaal EUR 484.000 (2021: EUR 304.000).

**Verwachtingen 2023**

In 2023 heeft Duinweide voor het fonds Duinweide Supermarkten BV nieuwe aankopen ter grootte van circa 6 miljoen euro gepland.

Verder heeft Duinweide voor 2023 een herstructurering van een viertal fondsen voorzien, betreffende Rietwijck Vastgoed, Uniewijck Vastgoed, Leidsewijck Vastgoed en Westland Vastgoed en een nieuw te structureren fonds ter grootte van 40 miljoen euro, waarvan de emissie gepland is in 2024.

Over 2023 verwacht Duinweide een reguliere omzet van ca. 6 miljoen euro en een resultaat voor belastingen van ca. 4,1 miljoen euro.

De oorlog in Oekraïne heeft nog steeds grote impact op het land daar en haar bevolking, welke nog lastig goed te omschrijven is. In welke mate dit uiteindelijk ook de resultaten van Duinweide en haar fondsen raakt is op dit moment nog zeer moeilijk te voorspellen. Vooralsnog lijkt de impact op de resultaten beperkt.

Alphen aan den Rijn, 27 maart 2023

Namens deze,

L.E.P. Benedek

J.C.J. Mondt

J. Vissinga

P.J.M. van Zeben



## **JAARREKENING**

**BALANS PER 31 DECEMBER 2022**

(na voorstel winstbestemming)

	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>	(1)			
Goodwill		132.491		156.598
<b>Materiële vaste activa</b>	(2)			
Andere vaste bedrijfsmiddelen		211.498		164.981
<b>Financiële vaste activa</b>	(3)			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		464.744		388.183
Vorderingen op verbonden partijen		139.634		234.845
Latente belastingvorderingen		14.464		17.357
		<u>618.842</u>		<u>640.385</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>	(4)			
Handelsdebiteuren		24.606		0
Vorderingen op groepsmaatschappijen		209.759		204.667
Vorderingen op verbonden partijen		1.217.651		1.398.262
Overige vorderingen en overlopende activa		92.793		193.619
		<u>1.544.809</u>		<u>1.796.548</u>
<b>Liquide middelen</b>		2.994.993		2.493.720
		<u>5.502.633</u>		<u>5.252.232</u>



**WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022**

		2022		2021	
		€	€	€	€
<b>Netto-omzet</b>	(9)	5.173.069		4.265.823	
Kostprijs van de omzet		<u>262.579</u>		<u>0</u>	
<b>Bruto-omzetresultaat</b>			4.910.490		4.265.823
			<u>4.910.490</u>		<u>4.265.823</u>
Overige bedrijfsopbrengsten			1.825		9.868
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			<u>4.912.315</u>		<u>4.275.691</u>
<b>Kosten</b>					
Andere externe advies kosten	(10)	137.969		176.742	
Lonen en salarissen	(11)	737.607		673.849	
Sociale lasten	(12)	79.145		83.408	
Pensioenlasten	(13)	15.368		0	
Managementvergoeding	(14)	150.000		175.881	
Overige personeelskosten	(15)	80.697		46.296	
Afschrijvingen	(16)	75.565		56.465	
Overige bedrijfskosten	(17)	<u>273.880</u>		<u>(646.160)</u>	
			1.550.231		566.481
<b>Bedrijfsresultaat</b>			<u>3.362.084</u>		<u>3.709.210</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(18)	5.092		7.702	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(19)	<u>(65.255)</u>		<u>(57.627)</u>	
<b>Financiële baten en lasten</b>			(60.163)		(49.925)
<b>Resultaat voor belastingen</b>			<u>3.301.921</u>		<u>3.659.285</u>
Belastingen	(20)		(816.260)		(894.493)
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(21)		76.811		19.220
<b>Resultaat na belastingen</b>			<u><u>2.562.472</u></u>		<u><u>2.784.012</u></u>

**KASSTROOMOVERZICHT 2022**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2022		2021	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Bedrijfsresultaat	3.362.084		3.709.210	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	75.565		56.465	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	251.739		(131.079)	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	(233.250)		(1.352.198)	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		3.456.138		2.282.398
Ontvangen interest	5.092		7.702	
Betaalde interest	(65.255)		(57.627)	
Vennootschapsbelasting	(1.043.869)		(580.361)	
		(1.104.032)		(630.286)
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.352.106		1.652.112
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investerings in materiële vaste activa	(79.321)		(112.337)	
Verwervingen deelnemingen	0		(500)	
Desinvesteringen materiële vaste activa	61.345		0	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(17.976)		(112.837)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Toename vorderingen op overige verbonden maatschappijen	95.462		(66.957)	
Afname overige vorderingen	0		4.918	
Mutatie agio	0		94.500	
Betaalbaar gesteld dividend	(1.900.000)		(850.000)	
Opgenomen schulden aan kredietinstellingen	0		67.934	
Aflossing schulden aan kredietinstellingen	(28.319)		(10.723)	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(1.832.857)		(760.328)
		501.273		778.947

## Duinweide Investerings N.V. te Alphen aan den Rijn

### Samenstelling geldmiddelen

	2022		2021	
	€	€	€	€
Geldmiddelen per 1 januari		2.493.720		1.714.773
Mutatie liquide middelen		501.273		778.947
Geldmiddelen per 31 december		<u>2.994.993</u>		<u>2.493.720</u>

## **GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **ALGEMEEN**

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

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

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

### **Schattingen**

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

### **Consolidatie**

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

### **LIJST MET KAPITAALBELANGEN**

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

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

## **Verbonden partijen**

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

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

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

## **ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING**

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

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

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

De cijfers over boekjaar 2021 zijn, waar nodig geherrubriceerd teneinde de vergelijkbaarheid met boekjaar 2022 mogelijk te maken.

## **Presentatie en functionele valuta**

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

## **GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **Algemeen**

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



## **Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Goodwill is het positieve verschil tussen de verkrijgingsprijs van de deelnemingen en de nettovermogenswaarde op het moment van verkrijging verminderd met de afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Wijziging van de levensduur van bestaande activa betreft een schattingswijziging die prospectief wordt verwerkt.

## **Materiële vaste activa**

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

## **Financiële vaste activa**

### *Deelnemingen*

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

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde (zie verder de paragraaf "Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa"); afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

### *Vorderingen op deelnemingen en overige vorderingen*

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

### *Latente belastingvorderingen*

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

De latente belastingvordering uit hoofde van verschillen tussen de fiscale en de commerciële jaarrekening is gewaardeerd tegen het met ingang van 2022 belastingtarief van 15% (31-12-2021: 15%).

## **Vorderingen en overlopende activa**

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

## **Liquide middelen**

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

## **Eigen vermogen**

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

## **Voorzieningen**

### *Voorziening latente belastingverplichting*

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

## **Langlopende schulden**

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

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

## **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar. Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT**

### **Resultaatbepaling**

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

## **Netto-omzet**

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen. Opbrengsten van diensten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn geleverd. Bij de bepaling en verantwoording van de opbrengsten is aansluiting gezocht bij de aangepaste RJ-richtlijn 270.1 inzake de winst- en verliesrekening. Dit heeft overigens niet geleid tot materiele aanpassingen.

## **Andere externe advies kosten**

Hieronder zijn begrepen de ten behoeve van de bedrijfsopbrengsten gemaakte kosten, voor zover deze kosten door derden in rekening zijn gebracht.

## **Personeelsbeloningen**

### *Algemeen*

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

Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de vennootschap.

## **Afschrijvingen**

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

## **Financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

## **Belastingen**

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

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

## **Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen**

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

**GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

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

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

**1. Immateriële vaste activa**

	2022	2021
	€	€
<b>Goodwill</b>		
Verkrijgingsprijs	241.072	241.072
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	(84.474)	(60.367)
Boekwaarde per 1 januari	<u>156.598</u>	<u>180.705</u>
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	<u>(24.107)</u>	<u>(24.107)</u>
Verkrijgingsprijs	241.072	241.072
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	(108.581)	(84.474)
Boekwaarde per 31 december	<u>132.491</u>	<u>156.598</u>

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

**2. Materiële vaste activa**

**Andere vaste bedrijfsmiddelen**

Aanschaffingswaarde	234.095	121.758
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(69.115)	(36.756)
Boekwaarde per 1 januari	<u>164.980</u>	<u>85.002</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	159.321	112.337
Desinvesteringen	(123.913)	0
Afschrijving desinvesteringen	62.568	0
Afschrijvingen	<u>(51.458)</u>	<u>(32.358)</u>
	<u>46.518</u>	<u>79.979</u>
Aanschaffingswaarde	269.503	234.095
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(58.005)	(69.114)
Boekwaarde per 31 december	<u>211.498</u>	<u>164.981</u>

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

De boekwaarde per balansdatum van de andere vaste bedrijfsmiddelen die (deels) gefinancierd zijn met financial lease bedraagt circa € 151.900 (31-12-2021: € 62.500).

**3. Financiële vaste activa**

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	22.932	20.306
Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	441.690	367.377
Duinweide Zorgvastgoed B.V.	122	250
Duinweide Woningen 2 B.V.	0	250
	<u>464.744</u>	<u>388.183</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.</i>		
Stand per 1 januari	20.306	15.927
Aandeel in het resultaat	2.626	4.379
Stand per 31 december	<u>22.932</u>	<u>20.306</u>
<i>Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.</i>		
Stand per 1 januari	367.377	352.536
Aandeel in het resultaat	74.313	14.841
Stand per 31 december	<u>441.690</u>	<u>367.377</u>
<i>Duinweide Zorgvastgoed B.V.</i>		
Stand per 1 januari	250	0
Investerings	0	250
Aandeel in het resultaat	(128)	0
Stand per 31 december	<u>122</u>	<u>250</u>
<i>Duinweide Woningen 2 B.V.</i>		
Stand per 1 januari	250	0
Investerings	0	250
Desinvesteringen	(250)	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>250</u>
In het verslagjaar is het 100% belang in Duinweide Woningen 2 B.V. verkocht aan een gelieerde partij.		
	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Vorderingen op verbonden partijen</b>		
Performance fees	<u>139.634</u>	<u>234.845</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Latente belastingvorderingen	<u>14.464</u>	<u>17.357</u>

De latente belastingvordering ziet toe op fiscaal geactiveerde kosten ten aanzien van het overgenomen beheer van Uniewijk Vastgoed CV. De totaal geactiveerde kosten per 1 januari 2018 bedragen EUR 192.854 (per 31-12-2022: EUR 96.427 resterend), er wordt in 10 jaar afgeschreven. De vordering is berekend tegen een VPB-tarief van 15% (31-12-2021: 15%).

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. Vorderingen

#### Vorderingen op groepsmaatschappijen

Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	208.759	203.667
Duinweide Zorgvastgoed B.V.	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
	<u>209.759</u>	<u>204.667</u>

Aan Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V. is een krediet in rekening-courant verstrekt van EUR 200.000 nominaal en heeft een looptijd tot 19 november 2023. De rente bedraagt 2,5% per jaar. Er zijn geen zekerheden verkregen.

#### Vorderingen op verbonden partijen

Dit betreft de posten debiteurenvorderingen en nog te factureren omzet. Alle vorderingen zien toe op door ons beheerde Fondsen.

#### Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	<u>92.793</u>	<u>193.619</u>
--------------------	---------------	----------------

#### Overlopende activa

Verzekeringen	6.915	20.491
Contributies en abonnementen	2.291	2.785
Waarborgsommen	0	200
Door te belasten kosten	33.668	115.816
Overige overlopende activa	<u>49.919</u>	<u>54.327</u>
	<u>92.793</u>	<u>193.619</u>

**PASSIVA**

**5. Eigen vermogen**

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<b>Geplaatst kapitaal</b>		
Geplaatst en volgestort zijn - gewone aandelen nominaal € 0,00	45.000	45.000
	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt EUR 225.000.		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Agio</b>		
Stand per 1 januari	219.500	125.000
Storting op 5 februari	0	94.500
	<u>219.500</u>	<u>219.500</u>
<b>Wettelijke reserves</b>		
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	3.614.814	526.334
Voorstel resultaatbestemming boekjaar	2.562.472	2.784.012
Vrijval vanuit wettelijke reserves	0	304.468
Betaalbaar gesteld interim dividend	(1.900.000)	0
	<u>4.277.286</u>	<u>3.614.814</u>

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



## 6. Voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorziening latente belastingverplichting	2.324	0

De voorziening latente belastingverplichting ziet toe op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van overige bedrijfsmiddelen. De verplichting is berekend tegen een VPB-tarief van 15%.

## 7. Langlopende schulden

### Schulden aan kredietinstellingen

Financial leaseverplichtingen	76.280	43.607
	2022	2021
	€	€
<i>Financial leaseverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	68.209	10.998
Opgenomen gelden	80.000	67.934
Aflossing	(28.319)	(10.723)
Stand per 31 december	119.890	68.209
Aflossingsverplichting komend boekjaar	(43.610)	(24.602)
Langlopend deel per 31 december	76.280	43.607

Dit betreft een drietal financieringen met een gezamenlijke hoofdsom van € 162.934 en zijn verstrekt ter financiering van bedrijfswagens. De financieringen zijn verstrekt door Volvo Car Finance, Autolease Midden Nederland en Santander Consumer Finance. Aflossing vindt plaats over een periode variërend van 3 tot 4 jaar. Het rentepercentage varieert tussen de 1,83% en 6,4% per jaar vast tot en met het einde van de looptijd. De totale maandelijkse annuïteit bedraagt € 3.983.

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

## 8. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Financial leaseverplichtingen	43.610	24.602

## Duinweide Investerings N.V. te Alphen aan den Rijn

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<b>Schulden aan verbonden partijen</b>		
Overige schulden (geen rente, geen zekerheden)	<u>126.866</u>	<u>50.061</u>
<b>Overige belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	155.218	34.820
Loonheffing	66.319	49.825
	<u>221.537</u>	<u>84.645</u>
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Overige schulden	0	400.000
Overlopende passiva	40.223	195.584
	<u>40.223</u>	<u>595.584</u>
<b>Overige schulden</b>		
Aansprakelijkheid	<u>0</u>	<u>400.000</u>
<p>De vennootschap is als beheerder van het fonds Rietwijck Vastgoed FGR sinds december 2015 in dispuut met de Belastingdienst over de afdracht van overdrachtsbelasting. Eind december 2020 heeft de Belastingdienst aanslagen opgelegd aan de juridisch verkrijgers van de aandelen. Duinweide heeft namens de stichtingen juridisch eigenaar bezwaar aangetekend tegen de opgelegde aanslagen. In maart 2022 zijn de Belastingdienst en Duinweide tot een compromis gekomen waarbij is overeengekomen dat de stichtingen juridisch eigenaar gezamenlijk EUR 400.000 betalen tegen finale kwijting. Duinweide vergoedt dit bedrag aan de stichtingen juridisch eigenaar. In juni 2022 heeft Duinweide Investerings de opgelegde naheffingsaanslag betreffende dit dispuut volledig voldaan.</p>		
<b>Overlopende passiva</b>		
Vakantiegeld	23.562	28.102
Accountantskosten	11.230	14.157
Advieskosten	5.431	143.404
Heffingen toezichthouders	0	5.669
Overige	0	4.252
	<u>40.223</u>	<u>195.584</u>

## **NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN**

### **Voorwaardelijke verplichtingen**

#### *Fiscale eenheid*

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

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

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

#### *Performance fee*

Conform de Prospectussen bij de Fondsen heeft Duinweide bij verkoop van een Object recht op een Performance fee, van 25% over het netto-verkoopresultaat. Het betreft een voorwaardelijke vordering aangezien alleen sprake is van een Performance fee als het netto-verkoopresultaat positief is.

### **Meerjarige financiële verplichtingen**

#### *Huurverplichtingen onroerende zaken*

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

**TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022**

**Resultaatbepaling**

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

	2022	2021
	€	€
<b>9. Netto-omzet</b>		
Structureringsvergoeding	2.502.164	1.843.023
Marketing- en prospectusvergoeding	148.891	79.704
Adviesvergoeding	484.876	896.939
Plaatsing- en onderzoeksvergoeding	358.934	878.170
Ontvangen emissievergoeding	272.356	116.439
Fondsbeheervergoeding	471.791	372.885
Reguliere omzet	4.239.012	4.187.160
Performance- en verkoopvergoeding	934.057	78.663
Totale omzet	<u>5.173.069</u>	<u>4.265.823</u>

De performance- en verkoopvergoeding ziet voornamelijk toe op de verkopen uit de fondsen Rietwijkstraat Vastgoed en Sonnewijk Vastgoed.

**10. Andere externe advies kosten**

Uitbesteed vastgoedbeheer	2.302	87.801
Advies door derden	132.916	83.941
Marketing- en prospectuskosten	2.751	4.199
Verkoopkosten objecten	0	801
	<u>137.969</u>	<u>176.742</u>

**Personeelskosten**

**11. Lonen en salarissen**

Bruto salarissen	656.118	541.478
Bonussen	29.000	89.500
Vakantietoelag	57.029	29.502
Mutatie reservering vakantietoelag	(4.540)	13.369
	<u>737.607</u>	<u>673.849</u>

**12. Sociale lasten**

Sociale lasten werkgever	68.070	69.907
Premie ziekteverzuimverzekering	11.075	13.501
	<u>79.145</u>	<u>83.408</u>

**13. Pensioenlasten**

Pensioenpremie	<u>15.368</u>	<u>0</u>
----------------	---------------	----------

	2022	2021
	€	€
<b>14. Managementvergoeding</b>		
Managementvergoeding	150.000	175.881
<b>15. Overige personeelskosten</b>		
Ingeleend personeel van groepsmaatschappijen	32.905	12.000
Ingehuurd personeel	29.385	0
Overige vergoedingen	4.400	4.861
Kantinekosten	11.190	8.735
Kosten werving en selectie	2.817	20.700
	<u>80.697</u>	<u>46.296</u>

#### Personeelsleden

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

De totale beloningen van de werknemers inclusief sociale lasten en exclusief dividend zoals uitgekeerd aan de aandeelhouders bestaan voor 97% uit vaste beloningen en voor 3% uit variabele beloningen.

Bij de vennootschap was in 2022 gemiddeld 8 fte werkzaam (2021: 8). Er zijn 6 fte (2021: 6) in loondienst; er zijn 1,5 fte (2021: 2) bestuurders op basis van een managementovereenkomst en er zijn 0,5 fte (2021: 0) op basis van een inleenovereenkomst.

#### 16. Afschrijvingen

Immateriële vaste activa	24.107	24.107
Materiële vaste activa	51.458	32.358
	<u>75.565</u>	<u>56.465</u>

#### 17. Overige bedrijfskosten

Overige personeelskosten	14.181	5.811
Huisvestingskosten	81.275	54.437
Kantoorkosten	68.808	61.620
Autokosten	30.595	28.759
Verkoopkosten	21.775	23.458
Algemene kosten	134.913	97.540
Bijzondere baten en lasten	(77.667)	(917.785)
	<u>273.880</u>	<u>(646.160)</u>

**Duinweide Investerings N.V. te Alphen aan den Rijn**

	2022	2021
	€	€
<b>Overige personeelskosten</b>		
Onbelaste vergoedingen	65	611
Opleidingskosten	13.807	3.147
Overige personeelskosten	309	2.053
	<u>14.181</u>	<u>5.811</u>
<b>Huisvestingskosten</b>		
Huur kantoorruimte	52.432	50.000
Gas	5.055	0
Water	695	0
Electra	3.324	0
Belastingen	1.196	0
Onderhoud	6.723	4.437
Vuilafvoerkosten	1.263	0
Schoonmaak	10.260	0
Beveiliging	327	0
	<u>81.275</u>	<u>54.437</u>
<p>Vanaf het verslagjaar 2022 worden een aantal specifieke huisvestingskosten rechtstreeks bij de vennootschap in rekening gebracht, derhalve worden deze vanaf het verslagjaar separaat gepresenteerd.</p>		
<b>Kantoorkosten</b>		
Kantoorbenodigdheden	1.880	4.073
Drukwerk	0	540
Onderhoud inventaris	3.286	1.096
Lease kantoorapparatuur	3.087	0
Automatiseringskosten	19.569	20.900
Mobiele telefoon	2.274	1.715
Internetkosten	709	0
Porti	235	329
Contributies en abonnementen	7.768	1.669
	<u>38.808</u>	<u>30.322</u>
Doorbelaste kantoorkosten door groepsmaatschappijen	30.000	31.298
	<u>68.808</u>	<u>61.620</u>
<b>Autokosten</b>		
Brandstoffen	13.228	12.751
Reparatie en onderhoud	5.575	6.677
Verzekering	6.147	5.271
Motorrijtuigenbelasting	2.187	1.935
Overige autokosten	3.458	2.125
	<u>30.595</u>	<u>28.759</u>
<b>Verkoopkosten</b>		
Representatiekosten	8.668	6.237
transporteren	8.668	6.237

## Duinweide Investerings N.V. te Alphen aan den Rijn

	2022	2021
	€	€
Transport	8.668	6.237
Relatiegeschenken	4.647	9.518
Verblijfkosten	270	0
Donaties	2.000	500
Overige verkoopkosten	6.190	7.203
	<u>21.775</u>	<u>23.458</u>
<b>Algemene kosten</b>		
Accountantskosten	11.230	12.791
Administratiekosten	21.371	19.818
Juridische kosten	24.974	13.169
Notariskosten	591	0
Verzekeringen	41.651	26.150
Heffingen toezichthouders	35.815	25.612
Overige algemene kosten	(719)	0
	<u>134.913</u>	<u>97.540</u>
<b>Bijzondere baten en lasten</b>		
Verkoopresultaat transportmiddelen	(22.275)	0
Te vergoeden Overdrachtsbelasting incl. kosten (vrijval)	(55.392)	(917.785)
	<u>(77.667)</u>	<u>(917.785)</u>
<p>De post Te vergoeden Overdrachtsbelasting inclusief kosten betreft de gedeeltelijke vrijval van de balanspost onder de schulden "Aansprakelijkheid". Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de toelichting op deze schuld.</p>		
<b>Financiële baten en lasten</b>		
<b>18. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rente leningen u/g verbonden partijen	0	4.315
Rente vordering Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	5.092	3.387
	<u>5.092</u>	<u>7.702</u>
<b>19. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Bank- en rentelasten	(7.183)	(5.110)
Belastingen	(5.244)	(3.200)
Bereidstellingsprovisie handelsfaciliteit	(49.000)	(47.860)
Rente leaseverplichtingen	(3.828)	(1.457)
	<u>(65.255)</u>	<u>(57.627)</u>
<b>20. Belastingen</b>		
Vennootschapsbelasting	(811.043)	(889.575)
Mutatie latente belastingen	(5.217)	(4.918)
	<u>(816.260)</u>	<u>(894.493)</u>

**21. Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Aandeel resultaat Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	2.626	4.379
Aandeel resultaat Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	74.313	14.841
Aandeel resultaat Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	<u>(128)</u>	<u>0</u>
	<u>76.811</u>	<u>19.220</u>

**Bestemming van de winst 2022**

Het bestuur stelt voor om de winst over 2022 ad € 2.562.472 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**

Alphen aan den Rijn, 27 maart 2023

Namens deze,

L.E.P. Benedek

J.C.J. Mondt

J. Vissinga

P.J.M. van Zeben

## **OVERIGE GEGEVENS**

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders van Duinweide Investerings N.V.

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; 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. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden uitgevoerd in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel, ten behoeve van het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in het onderdeel 'verwachtingen' in het bestuursverslag op pagina 6 van het jaarverslag, heeft de directie een continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van de directie te evalueren omvatten onder andere:

- ▶ overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten;
- ▶ evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van de door het bestuur opgestelde begroting 2023 rekening houdend met de ontwikkelingen in de branche en onze kennis uit de controle;
- ▶ evalueren van de impact van economische alsook de invloed van de geopolitieke omstandigheden op de toekomstige activiteiten;
- ▶ evalueren van de consistentie van bovengenoemde informatie met de in de jaarrekening opgenomen toelichtingen.

Uit onze werkzaamheden blijkt dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en er geen continuïteitsrisico's zijn geïdentificeerd.

### Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar paragraaf 'risicomanagement' en 'Frauderisico' van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd zoals bijvoorbeeld ook de gedragscode, het risico management beleid, risicomanagementrapportages, Compliance rapportages en de beschrijving Administratie Organisatie en Interne Controle. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Frauderisico	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Op basis van de controlestandaarden bevindt het bestuur zich in een unieke positie om (verslaggevings)fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.</p> <p>Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur met name in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>- De betrouwbaarheid van schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul> <p>Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van het bestuur.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij vooral aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening. Wij hebben geen significante transacties buitende normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>In de jaarrekening ontbreken significante schattingen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
<p>Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording.</p> <p>Inherent bestaat voor deze opbrengstenstromen het risico op</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen rondom het maken van schattingen van de waardering van de vastgoedbeleggingen per jaareinde 2022.</p>

het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten.	<p>Het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten hebben wij ondervangen door:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wij hebben integraal de kosten doorgenomen op aanknopingspunten die kunnen leiden tot opbrengsten;</li><li>- Wij hebben integraal vastgesteld of de bankontvangsten hebben geleid tot opbrengsten;</li><li>- Wij hebben middels een controle op doorlopende nummering van verkoopfacturen vastgesteld of er facturen in de administratie ontbreken;</li><li>- Wij hebben gecontroleerd of alle fondsen op de website, de fondsen blijkende vanuit de notulen bestuursvergaderingen zijn verantwoord in de administratie conform de afspraken in de contracten, prospectussen en/of informatiememorandum;</li></ul> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van de volledigheid van de omzetverantwoording.</p>
---	--

In de opbrengstverantwoording is sprake van één categorie opbrengsten waarvan het in de controlestandaarden veronderstelde frauderisico door ons is weerlegd. Dit betreft de fondsbeheervergoeding:

Diverse inherente factoren rondom de fondsbeheervergoeding zoals de aard van de activiteiten, de looptijd van de beheercontracten, de eenvoud van de prestatieverplichting en de voorspelbaarheid van de opbrengsten zorgen ervoor dat het frauderisico rondom de opbrengstverantwoording van de fondsbeheervergoeding door ons als niet-significant risico aangemerkt.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden geëvalueerd en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd het bestuur. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ De fiscale positie;
- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

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

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

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

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

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

#### D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

##### **Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening**

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

##### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

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





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

---

DEN HAAG, 27 MAART 2023

BDO AUDIT & ASSURANCE B.V.  
NAMENS DEZE,

DRS. M. WIJNANS RA MFSME

---