

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

Jaarrapport 2017  
23 maart 2018

## **INHOUDSOPGAVE**

### **Pagina**

### **JAARVERSLAG**

Fiscale positie 2

### **BESTUURSVERSLAG**

4

### **JAARREKENING**

Balans per 31 december 2017 7

Winst-en-verliesrekening over 2017 9

Kasstroomoverzicht 2017 10

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling 11

Toelichting op de balans per 31 december 2017 16

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017 22

### **OVERIGE GEGEVENS**

Statutaire regeling winstbestemming 27

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 28

## **JAARVERSLAG**

## FISCALE POSITIE

### Fiscale eenheid

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

- Duinweide Participaties B.V.
- Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.
- Boschwijck Beheer B.V.
- Borghwijck Beheer B.V.
- Parkwijck Beheer B.V.
- Sonnewijck 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 2017

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2017 is als volgt berekend:

	2017	
	€	€
Resultaat voor belastingen	950.019	
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	3.089	
		953.108
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Fiscaal afwijkende waardering participaties		7.456
<i>Fiscale verschillen:</i>		
Niet aftrekbare kosten		1.110
<b>Belastbaar bedrag 2017</b>		<b>961.674</b>

### Berekening vennootschapsbelasting

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

	2017
	€
20,0% over € 200.000	40.000
25,0% over € 761.670	190.418
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2017	<b>230.418</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.

### **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, Duinweide Woningen I FGR en Rietwijk Vastgoed FGR.

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

### **Risicomanagement**

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

### **Resultaat 2017**

Duinweide heeft over 2017 een enkelvoudig resultaat na belastingen gerealiseerd van € 727.855. De omzet over 2017 bestaat grotendeels uit eenmalige vergoedingen voor het plaatsen van de fondsen Leidsewijk Vastgoed, en de structurering en plaatsing van een nieuwe emissie van het fonds Duinweide Supermarkten 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, Elswijk Vastgoed BV, Duinweide Woningen I FGR en Rietwijk Vastgoed FGR.

Het vastgoedbeheer over 2017 is uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer en Onderhoud BV tevens h.o.d.n. Duinweide Vastgoedmanagement.

De bezoldigingen aan bestuurders over 2017 bedragen in totaal € 100.000 (2016: 100.000).

**Verwachtingen 2018**

In het tweede en derde kwartaal heeft Duinweide voor het fonds Duinweide Woningen BV een emissie gepland. Dit betreft meerdere woningen op locaties in Leiden, Den Bosch en Zaltbommel.

Duinweide verwacht tevens voor het fonds Duinweide Supermarkten BV in 2018 minimaal één emissie te doen.

Daarnaast ontwikkelt Duinweide middels Duinweide Ontwikkelingen II BV in samenwerking met Heijmans Vastgoed een tiental woningen in Leiden.

Over 2018 verwacht Duinweide een omzet van ca. 3 miljoen euro en een resultaat voor belastingen van ca. 1,8 miljoen euro.

Alphen aan den Rijn, 23 maart 2018

L.E.P. Benedek

J.S. Nathalia

## **JAARREKENING**



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

### BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(na winstbestemming)

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Materiële vaste activa</b> (1)				
Andere vaste bedrijfsmiddelen		32.836		11.015
<b>Financiële vaste activa</b> (2)				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	24.691		54.202	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-		1.848	
Andere deelnemingen	17.229		12.655	
		41.920		68.705
		74.756		79.720
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b> (3)				
Handelsdebiteuren	6.274		10.340	
Vorderingen op verbonden partijen	460.471		218.004	
Overige vorderingen en overlopende activa	192.475		1.163.795	
		659.220		1.392.139
<b>Liquide middelen</b> (4)		437.045		144.637
		<u>1.171.021</u>		<u>1.616.496</u>

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

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>	(5)			
Geplaatst kapitaal	45.000		45.000	
Agio	125.000		125.000	
Wettelijke reserves	16.159		11.595	
Overige reserves	459.953		536.662	
		646.112		718.257
<b>Langlopende schulden</b>	(6)			
Schulden aan groepsmaatschappijen		19.317		14.817
<b>Kortlopende schulden</b>	(7)			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	28.639		41.775	
Schulden aan verbonden partijen	181.607		757.589	
Vennootschapsbelasting	108.440		257	
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	116.503		39.052	
Overige schulden en overlopende passiva	70.403		44.749	
		505.592		883.422
		<u>1.171.021</u>		<u>1.616.496</u>

**WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017**

		2017		2016	
		€	€	€	€
<b>Netto-omzet</b>	(8)		1.679.667		554.247
			<u>1.679.667</u>		<u>554.247</u>
<b>Kosten</b>					
Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten	(9)	303.637		229.800	
Lonen en salarissen	(10)	127.624		74.426	
Sociale lasten	(11)	14.581		8.200	
Managementvergoeding	(12)	100.000		100.000	
Overige personeelskosten	(13)	22.245		23.730	
Afschrijvingen	(14)	2.885		2.013	
Overige bedrijfskosten	(15)	95.507		72.996	
			<u>666.479</u>		<u>511.165</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>			<u>1.013.188</u>		<u>43.082</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(16)	164		2.246	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(17)	(63.333)		(52.825)	
<b>Financiële baten en lasten</b>			<u>(63.169)</u>		<u>(50.579)</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>			950.019		(7.497)
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(18)		(230.418)		875
Aandeel in winst/verlies van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	(19)		8.254		16.969
<b>Resultaat na belastingen</b>			<u><u>727.855</u></u>		<u><u>10.347</u></u>

**KASSTROOMOVERZICHT 2017**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2017		2016	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Bedrijfsresultaat	1.013.188		43.082	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	2.885		2.013	
Veranderingen in het werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	732.919		(108.251)	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	(377.830)		210.914	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		1.371.162		147.758
Rentelasten	(63.169)		(50.579)	
Vennootschapsbelasting	(230.418)		(331.037)	
		(293.587)		(381.616)
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.077.575		(233.858)
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investerings in materiële vaste activa	(32.440)		(13.028)	
Verwervingen deelnemingen en/of samenwerkingsverbanden	(1)		(1)	
Dividend uit deelnemingen	-		15.000	
Investerings andere deelnemingen	(10)		-	
Desinvesteringen materiële vaste activa	7.734		-	
Desinvesteringen deelnemingen	33.202		-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		8.485		1.971
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Toename vorderingen op groepsmaatschappijen	-		(121)	
Afname vorderingen op groepsmaatschappijen	1.848		-	
Mutatie wettelijke reserves	4.564		7.588	
Mutatie overige reserves	(4.564)		(7.588)	
Betaalbaar gesteld dividend	(800.000)		-	
Mutatie schulden aan groepsmaatschappijen	4.500		(6.264)	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(793.652)		(6.385)
		292.408		(238.272)

**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.

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

### 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
Duinweide Woningen I 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
Duinweide Woningen B.V. Alphen aan den Rijn	100,00	Nee

De vennootschap heeft de volgende kapitaalbelangen, die op nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
	%
Beuvastgoed Beheer en Onderhoud B.V. Alphen aan den Rijn	30,00

Het gehouden aandelenkapitaal in Beuvastgoed Beheer en Onderhoud BV bedraagt 30% stemrechtloze aandelen en 33,33% winstrechtloze aandelen.

## **Verbonden partijen**

Duinweide heeft gedurende 2017 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;
- Duinweide Woningen I FGR;
- Rietwijck Vastgoed FGR;
- Leidsewijck Vastgoed FGR;
- Uniewijck Vastgoed CV (voorheen Groenewijck Vastgoed CV);

Voor het beheer van de vastgoedfondsen ontvangt Duinweide een beheervergoeding, die als kosten in de vastgoedfondsen verantwoord worden. Het vastgoedbeheer is door Duinweide uitbesteed aan Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V., waarin zij een 30% 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 2016 zijn, waar nodig geherrubriceerd teneinde de vergelijkbaarheid met boekjaar 2017 mogelijk te maken.

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

### **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.

### **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 KASTROOMOVERZICHT**

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 2017

**VASTE ACTIVA**

**1. Materiële vaste activa**

	Andere vaste bedrijfs- middelen
	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	11.015
Bij: investeringen	32.440
Af: desinvesteringen	(11.358)
Bij: Afschrijving desinvesteringen	3.624
Afschrijvingen	(2.885)
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>32.836</u>
Aanschaffingswaarde	34.110
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	(1.274)
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>32.836</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	20

**2. Financiële vaste activa**

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	23.396	19.828
Duinweide Participaties B.V.	-	33.680
Duinweide Woningen I B.V.	1.293	693
Rietwijck Beheer B.V.	1	1
Leidsewijck Vastgoed B.V.	1	-
	<u>24.691</u>	<u>54.202</u>
	2017	2016
	€	€
<i>Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.</i>		
Stand per 1 januari	19.828	29.489
Aandeel in het resultaat	3.568	5.339
Dividend	-	(15.000)
Stand per 31 december	<u>23.396</u>	<u>19.828</u>

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

	2017	2016
	€	€
<i>Duinweide Participaties B.V.</i>		
Stand per 1 januari	33.680	30.330
Desinvesteringen	(33.202)	-
Aandeel in het resultaat	(478)	3.350
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>33.680</u>
<i>Duinweide Woningen I B.V.</i>		
Stand per 1 januari	693	1
Aandeel in het resultaat	600	692
Stand per 31 december	<u>1.293</u>	<u>693</u>
<i>Rietwijck Beheer B.V.</i>		
Stand per 1 januari	1	-
Investerings	-	1
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>1</u>
<i>Leidsewijck Vastgoed B.V.</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Investerings	1	-
Stand per 31 december	<u>1</u>	<u>-</u>
	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>Andere deelnemingen</b>		
Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	<u>17.229</u>	<u>12.655</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.</i>		
Stand per 1 januari	12.655	5.067
Investerings	10	-
Aandeel in het resultaat	4.564	7.588
Stand per 31 december	<u>17.229</u>	<u>12.655</u>

## VLOTTENDE ACTIVA

### 3. Vorderingen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€

#### Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	<u>192.475</u>	<u>1.163.795</u>
--------------------	----------------	------------------

#### Overlopende activa

Nog te factureren omzet	10.267	30.337
Verzekeringen	6.558	3.292
Autokosten	-	112
Contributies en abonnementen	484	-
Waarborgsommen/ Escrow	131.092	1.121.805
Door te belasten kosten	12.141	2.337
Overige overlopende activa	<u>31.933</u>	<u>5.912</u>
	<u>192.475</u>	<u>1.163.795</u>

### 4. Liquide middelen

ABN AMRO Bank N.V.	337.045	19.637
ABN AMRO Bank N.V. depot	<u>100.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>437.045</u>	<u>144.637</u>

**PASSIVA**

**5. Eigen vermogen**

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>Geplaatst kapitaal</b>		
Geplaatst en volgestort zijn 45.000 gewone aandelen nominaal € 1,00	45.000	45.000
	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 225.000.		
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Agio</b>		
Stand per 1 januari	125.000	125.000
Stand per 31 december	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>Wettelijke reserves</b>		
Reserve voor niet uitgekeerde resultaten deelnemingen	16.159	11.595
	<u>16.159</u>	<u>11.595</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Reserve voor niet uitgekeerde resultaten deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	11.595	4.007
Dotatie	4.564	7.588
Stand per 31 december	<u>16.159</u>	<u>11.595</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Overige reserves</b>		
Stand per 1 januari	536.662	533.903
Resultaatbestemming boekjaar	727.855	10.347
Dotatie wettelijke reserves	(4.564)	(7.588)
Betaalbaar gesteld dividend	(800.000)	-
Stand per 31 december	<u>459.953</u>	<u>536.662</u>

## 6. Langlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	19.317	14.817

Over de schulden wordt 7,0% rente berekend.

## 7. Kortlopende schulden

### Schulden aan verbonden partijen

Lening o/g Nathalia Beheer B.V.	-	525.000
Lening o/g Brussel Beheer B.V.	-	50.000
Lening o/g DEZA Holding B.V.	-	100.000
Overige schulden	181.607	82.589
	<u>181.607</u>	<u>757.589</u>

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

### Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting dit jaar	108.440	257
---------------------------------	---------	-----

### Overige belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	104.251	33.276
Loonheffing	12.252	5.776
	<u>116.503</u>	<u>39.052</u>

### Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva	70.403	44.749
---------------------	--------	--------

### Overlopende passiva

Vakantiegeld	5.894	3.640
Accountantskosten	5.435	10.500
Advieskosten	9.944	28.925
Nettoloon	478	(122)
Investeringsverplichting	-	1.806
Overige overlopende passiva	35.843	-
Nog te betalen heffingen toezichthouders	12.809	-
	<u>70.403</u>	<u>44.749</u>

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

### **Niet verwerkte verplichtingen**

#### *Overdrachtsbelasting*

De vennootschap is als beheerder van het fonds Rietwijck Vastgoed FGR sinds december 2015 in dispuut met de Belastingdienst over de afdracht van overdrachtsbelasting. Omdat de uitkomst van dit dispuut nog dusdanig onzeker is (er is nog geen aanslag ontvangen), is geen verplichting hiervoor opgenomen, wel heeft de vennootschap een bankgarantie van 1.119.660 euro afgegeven aan de notaris. 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 6.325.000 euro exclusief kosten koper.

### **Meerjarige financiële verplichtingen**

#### *Garanties*

Door de ING Bank is een bankgarantie verstrekt aan Exploitatiemaatschappij Extensie B.V. van EUR 501.408 tot uiterlijk 1 mei 2018, ten behoeve van de aankoop van onroerende goederen te Zaltbommel.

#### *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 2017**

	2017	2016
	€	€
<b>8. Netto-omzet</b>		
Structeringsvergoeding	921.505	103.757
Marketing- en prospectusvergoeding	75.000	10.000
Adviesvergoeding	71.149	45.454
Plaatsing- en onderzoekvergoeding	204.941	65.467
Begeleidingsvergoeding projecten	-	72.500
Ontvangen emissievergoedingen	90.582	31.784
Vastgoedbeheervergoeding	173.273	127.792
Fondsbeheervergoeding	143.217	97.493
	<u>1.679.667</u>	<u>554.247</u>
<b>9. Kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten</b>		
Uitbesteed vastgoedbeheer en fondsbeheer	216.656	162.851
Advies door derden	62.361	56.690
Marketing- en prospectuskosten	24.620	10.259
	<u>303.637</u>	<u>229.800</u>
<b>Personeelskosten</b>		
<b>10. Lonen en salarissen</b>		
Bruto lonen	118.992	69.226
Vakantietoeslag	6.378	-
Mutatie reservering vakantietoeslag	2.254	5.200
	<u>127.624</u>	<u>74.426</u>
<b>11. Sociale lasten</b>		
Sociale lasten werkgever	<u>14.581</u>	<u>8.200</u>
<b>12. Managementvergoeding</b>		
Managementvergoeding	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<b>13. Overige personeelskosten</b>		
Inleenpersoneel	22.200	23.730
Kantinekosten	45	-
	<u>22.245</u>	<u>23.730</u>

**Personeelsleden**

Bij de vennootschap was in 2017 gemiddeld 3,25 fte werkzaam (2016: 2,9), waarvan 1,25 fte (2016: 0,8) in loondienst; 1,50 fte (2016: 1,5) bestuurders op basis van een managementovereenkomst en 0,5 fte (2016: 0,6) op basis van een inleenovereenkomst.



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

	2017	2016
	€	€
<b>14. Afschrijvingen</b>		
Materiële vaste activa	2.885	2.013
	<u>2.885</u>	<u>2.013</u>
<b>15. Overige bedrijfskosten</b>		
Overige personeelskosten	1.550	4.050
Huisvestingskosten	13.978	13.978
Kantoorkosten	17.836	6.228
Autokosten	3.780	2.473
Verkoopkosten	12.944	6.301
Algemene kosten	45.464	39.966
Bijzondere baten en lasten	(45)	-
	<u>95.507</u>	<u>72.996</u>
<b>Overige personeelskosten</b>		
Onbelaste vergoedingen	1.550	774
Opleidingskosten	-	3.276
	<u>1.550</u>	<u>4.050</u>
<b>Huisvestingskosten</b>		
Huur kantoorruimte	12.500	12.500
Verbouwingsbijdrage	1.478	1.478
	<u>13.978</u>	<u>13.978</u>
<b>Kantoorkosten</b>		
Kantoorbenodigdheden	360	362
Drukwerk	9.074	1.619
Automatiseringskosten	1.762	1.857
Telefoon	452	-
Mobiele telefoon	973	913
Porti	2.975	1.284
Contributies en abonnementen	401	60
Overige kantoorkosten	1.839	133
	<u>17.836</u>	<u>6.228</u>
<b>Autokosten</b>		
Brandstoffen	2.050	1.208
Reparatie en onderhoud	323	21
Verzekering	908	805
Motorrijtuigenbelasting	382	367
Overige autokosten	117	72
	<u>3.780</u>	<u>2.473</u>

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

	2017	2016
	€	€
<b>Verkoopkosten</b>		
Advertenties	4.143	2.932
Representatiekosten	4.915	526
Relatiegeschenken	300	930
Beurskosten	3.586	1.163
Overige verkoopkosten	-	750
	<u>12.944</u>	<u>6.301</u>
<b>Algemene kosten</b>		
Accountantskosten	5.818	11.603
Administratiekosten	6.597	-
Notariskosten	2.281	-
Aansprakelijkheidsverzekering	15.078	14.716
Heffingen toezichthouders	15.690	12.905
Overige algemene kosten	-	742
	<u>45.464</u>	<u>39.966</u>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
<b>16. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Bank- en rentebaten	<u>164</u>	<u>2.246</u>
<b>17. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Bank- en rentelasten	(15.062)	(423)
Rente fiscus	205	(14.845)
Borgstellingsvergoedingen	(43.250)	(26.000)
Rente brugfinancieringen	-	(9.555)
Rente financial lease	-	(387)
Rente schuld Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	-	(1.736)
Rente schuld Duinweide Participaties B.V.	-	121
Rente lening o/g Nathalia Beheer B.V.	(5.226)	-
	<u>(63.333)</u>	<u>(52.825)</u>
<b>18. Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>		
Vennootschapsbelasting	(230.418)	-
Vennootschapsbelasting a.p.	-	875
	<u>(230.418)</u>	<u>875</u>

**19. Aandeel in winst/verlies van ondernemingen waarin wordt deelgenomen**

	2017	2016
	€	€
Aandeel resultaat Duinweide Holding Beherend Vennoten B.V.	3.568	5.339
Aandeel resultaat Duinweide Participaties B.V.	(478)	3.350
Aandeel resultaat Duinweide Woningen I B.V.	600	692
Aandeel resultaat Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.	4.564	7.588
	<u>8.254</u>	<u>16.969</u>

**Bestemming van de winst 2017**

De directie stelt voor om de winst over 2017 ad € 727.855 toe te voegen aan de overige reserves. Daarnaast stelt de Beheerder aan de Algemene Vergadering voor een dividend ten bedrage van € 800.000 uit te keren ten laste van 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, 23 maart 2018

Deza Holding B.V.

Namens deze,

Nathalia Holding B.V.

Namens deze,

L.E.P. Benedek

J.S. Nathalia

## **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

Aan: de aandeelhouders van Duinweide Investerings N.V.

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 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 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; 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 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.

---

**Dordrecht, 23 maart 2018**

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

**drs. M. van de Hoek RA**

---