



---

## **Woned N.V.**

Halfjaarrekening 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023

**Hanzevast** • Hoge der A 17, 9712 AD Groningen

+31 (0)85 1300 230 • [participanten@hanzevast.nl](mailto:participanten@hanzevast.nl) • [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl)



---

## Inhoudsopgave

|   | <b>Pagina</b> |
|---|---------------|
| <b>1. Geconsolideerde jaarrekening</b>  |               |
| 1.1 Geconsolideerde balans per 30 juni 2023   | 2             |
| 1.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over de periode 2023 tot en met 2023                   | 4             |
| 1.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening             | 5             |
| 1.4 Toelichting op de geconsolideerde balans per 30 juni 2023                                       | 14            |
| 1.5 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over de periode 2023 tot en met 2023 | 21            |
| 1.6 Overige toelichtingen   | 24            |
| <b>2. Enkelvoudige jaarrekening</b>   |               |
| 2.1 Enkelvoudige balans per 30 juni 2023  | 26            |
| 2.2 Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over de periode 2023 tot en met 2023             | 28            |
| 2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de enkelvoudige jaarrekening                | 29            |
| 2.4 Toelichting op de enkelvoudige balans per 30 juni 2023  | 31            |

## **1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

### 1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2023

(vóór resultaatbestemming)

|   | <u>30-06-2023</u> |                   | <u>31-12-2022</u> |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | €                 | €                 | €                 | €                 |
| <b>ACTIVA</b>                             |                   |                   |                   |                   |
| <b>Vaste activa</b>                       |                   |                   |                   |                   |
| <b>Beleggingen</b>                        | <i>1</i>          |                   |                   |                   |
| Vastgoedbeleggingen                       |                   | 17.847.712        |                   | 21.557.712        |
| <b>Vlottende activa</b>                   |                   |                   |                   |                   |
| <b>Vorderingen</b>                        |                   |                   |                   |                   |
| Vorderingen op handelsdebiteuren          | <i>2</i>          | 34.982            |                   | 13.956            |
| Overige vorderingen en overlopende activa | <i>3</i>          | 12.210            |                   | 16.519            |
|   |                   | <u>47.192</u>     |                   | <u>30.475</u>     |
| <b>Liquide middelen</b>                   |                   | 197.441           |                   | 246.210           |
|   |                   | <u>18.092.345</u> |                   | <u>21.834.397</u> |

|   |   | <u>30-06-2023</u> |                          | <u>31-12-2022</u> |                          |
|---|---|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
|   |   | €                 | €                        | €                 | €                        |
| <b>PASSIVA</b>                                |   |                   |                          |                   |                          |
| <b>Groepsvermogen</b>                         |   |                   | 6.280.267                |                   | 10.067.487               |
| <b>Langlopende schulden</b>                   | 4 |                   |                          |                   |                          |
| Schulden aan banken                           |   | 11.129.251        |                          | 11.202.400        |                          |
| Lening Hanzevast B.V.                         |   | 300.000           |                          | -                 |                          |
|   |   | <u>11.429.251</u> |                          | <u>11.202.400</u> |                          |
|   |   |                   | 11.429.251               |                   | 11.202.400               |
| <b>Kortlopende schulden</b>                   |   |                   |                          |                   |                          |
| Lening Hanzevast B.V.                         | 5 | -                 |                          | 300.000           |                          |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 6 | 57.890            |                          | -                 |                          |
| Omzetbelasting                                |   | 16.202            |                          | 15.833            |                          |
| Overige schulden en overlopende passiva       | 7 | 308.735           |                          | 248.677           |                          |
|   |   | <u>382.827</u>    |                          | <u>564.510</u>    |                          |
|   |   |                   | <u>18.092.345</u>        |                   | <u>21.834.397</u>        |
|   |   |                   | <u><u>18.092.345</u></u> |                   | <u><u>21.834.397</u></u> |

**1.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING  
OVER DE PERIODE 2023 TOT EN MET 2023**

|  |    | <u>01-01-2023 / 30-06-2023</u> |            | <u>01-01-2022 / 31-12-2022</u> |          |
|--|----|--------------------------------|------------|--------------------------------|----------|
|  |    | €                              | €          | €                              | €        |
| <b>Opbrengsten uit beleggingen</b>                     | 8  | 467.490                        |            | 865.781                        |          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen | 9  | -3.710.000                     |            | -874.116                       |          |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>                     |    | -3.242.510                     |            | -8.335                         |          |
| Overige bedrijfsopbrengsten                            | 10 | -                              |            | 4.972                          |          |
| <b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>                     |    |                                | -3.242.510 |                                | -3.363   |
| Beheerkosten   | 11 | 47.858                         |            | 86.894                         |          |
| Bewaarkosten   | 12 | 12.500                         |            | 16.499                         |          |
| Overige bedrijfskosten                                 | 13 | 153.253                        |            | 338.647                        |          |
| <b>Som der kosten</b>                                  |    |                                | 213.611    |                                | 442.040  |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                               |    |                                | -3.456.121 |                                | -445.403 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                     | 14 |                                | -257.060   |                                | -334.792 |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                        |    |                                | -3.713.181 |                                | -780.195 |

Woned N.V.  
Groningen

### **1.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

#### **Informatie over de rechtspersoon**

##### **Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister**

Woned N.V. is feitelijk en statutair gevestigd op Hoge der A 17, 9712 AD te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 67752527.

##### **Algemene toelichting**

*Algemene toelichting*

##### **De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon**

Woned N.V. is een alternatieve beleggingsinstelling waarbij de activiteiten voornamelijk bestaan uit het beleggen van vermogen in een vrije sector woningenportefeuille, zodanig dat de risico's daarvan worden verspreid, teneinde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen. Woned N.V. is een open end beleggingsinstelling.

*Continuïteit*

##### **Informatieverschaffing over continuïteit**

De jaarrekening is door de directie opgesteld op basis van continuïteit van de vennootschap.

Er kunnen mogelijk op macro-economisch vlak ontwikkelingen zijn welke het fonds raken. Gedacht kan worden aan verminderde mogelijkheden om kapitaal op te halen bij certificaathouders, beperkte mogelijkheden voor het investeren in rendabel vastgoed, stijgende rentes en dalingen van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen. Daardoor kan ook het fonds in de winstgevendheid en liquiditeit worden getroffen.

Op basis van marktonderzoek is de verwachting dat het huidige woningtekort de komende jaren verder op zal lopen. Dit heeft als gevolg dat de vraag naar huurwoningen evident blijft, waarmee de maandelijkse cashflow van het Fonds voor de komende jaren gewaarborgd lijkt. Een risico op de lange termijn zijn de beperkte huurstijgingen in het fonds door de van overheidswege beperking van de indexatie in combinatie met de stijgende kosten. Dit risico wordt gemitigeerd door huurderswisselingen en beperkte onderhoudskosten voor recent vervaardigd vastgoed.

De oplopende rentes en daarmee hogere financieringskosten drukken op dit moment het exploitatieresultaat en daarmee het directe rendement. De nadruk ligt dan ook op het versneld aflossen van de financiering. Hier wordt het exploitatieresultaat en ingeworven kapitaal tot op nadere orde voor aangewend. Door versneld af te lossen neemt de financieringsdruk af en het exploitatieresultaat toe.

Op basis van de maandelijkse (vrije) cashflow uit huuropbrengsten kan de onderneming in 2023 ondanks het lage saldo liquide middelen en de stijgende rente op de financiering aan haar korte termijn verplichtingen blijven voldoen.

*Schattingen*

##### **Informatieverschaffing over schattingen**

Woned N.V.  
Groningen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woned NV zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

De belangrijkste schatting binnen Woned NV betreffen de taxaties van de vastgoedbeleggingen.

### *Consolidatie*

#### **De consolidatiegrondslagen**

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de onderneming en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de onderneming (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de onderneming een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend dat ze daardoor de onderneming meer of minder invloed verschaffen.

Belangen die uitsluitend worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd indien bij verwerving al het voornemen bestaat om het belang af te stoten, de verkoop binnen een jaar waarschijnlijk is en op overnamedatum (of binnen een korte periode daarna) aan diverse indicatoren wordt voldaan. Deze belangen worden opgenomen onder de vlottende activa, onder effecten ('slechts aangehouden om te vervreemden').

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de groep. In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Aangezien de winst-en-verliesrekening over 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023 in de geconsolideerde jaarrekening is verwerkt, is (in de enkelvoudige jaarrekening) volstaan met weergave van een beknopte winst-en-verliesrekening in overeenstemming met artikel 2:402 BW.

Geconsolideerde belangen:

De in de consolidatie begrepen vennootschappen zijn:

- Woned I BV (100%), Groningen
- Woned II BV (100%), Groningen
- Woned III BV (100%), Groningen



## **Algemene grondslagen voor verslaggeving**

### *Algemene grondslagen voor verslaggeving*

#### **De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld**

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor grote rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving waarbij in het bijzonder wordt voldaan aan RJ 615 Beleggingsinstellingen.

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 in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper.

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale

marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

### *Financiële instrumenten*

#### **Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. De onderneming maakt geen gebruik van derivaten.

In de jaar-rekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum

beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijk-bare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de onderneming historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan x dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als de ondernemingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardevermindering-verlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

#### Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

### **Grondslagen**

#### *De waardering van activa en passiva*

### **Materiële vaste activa**

#### Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeverhogingen te realiseren, en niet voor:

- eigen gebruik;
- aanbouw of ontwikkeling ten behoeve van derden;
- verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening

Vastgoedbeleggingen omvatten ook onroerende zaken die in ontwikkeling zijn voor toekomstig gebruik als belegging. Vastgoed in ontwikkeling wordt afzonderlijk in de toelichting gepresenteerd. Aan de hand van verscheidene criteria wordt bepaald wanneer de ontwikkelingsfase is afgerond.

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. Als sprake is van een uitgestelde betaling van de koopsom wordt de verkrijgingsprijs gesteld op de contante waarde daarvan. De verkrijgingsprijs van zelf vervaardigde vastgoedbeleggingen is het bedrag van de kosten tot en met het moment dat de vervaardiging of ontwikkeling gereed is.

Als aan de volgende bepalingen zijn voldaan zijn de uitgaven na eerste verwerking verwerkt als kostprijs van de vastgoedbeleggingen:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die voortvloeien uit de vastgoedbelegging, zullen toekomen aan de rechtspersoon;
- de kosten van de vastgoedbelegging op betrouwbare wijze kunnen worden vastgesteld.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Vastgoedbeleggingen worden na eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgingsprijs en de reële waarde. De daarbij gebruikte verkrijgingsprijs is de initiële verkrijgingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen of bijzondere waardeverminderingen. De kosten van groot onderhoud worden direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De reële waarde wordt bepaald als meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum en is tot stand gekomen aan de hand van courante prijzen op een actieve markt. Bij afwezigheid van courante prijzen op een actieve markt wordt de prijs bepaald aan de hand van verschillende informatiebronnen, zoals recente prijzen op minder actieve markten.

Indien in uitzonderlijke situaties de reële waarde bij aanschaf niet op betrouwbare wijze is vast te stellen (vergelijkbare markttransacties komen niet frequent voor en alternatieve wijze van vaststelling van de reële waarde zijn niet beschikbaar), wordt de vastgoedbelegging gewaardeerd volgens het kostprijsmodel, oftewel de kostprijs vermindert met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Indien de reële waarde van een vastgoedbelegging in ontwikkeling niet betrouwbaar is te bepalen wordt deze gewaardeerd tegen kostprijs tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen, waarbij de restwaarde op nihil wordt gesteld.

De waarde van vastgoedbeleggingen worden ten minste jaarlijks vastgesteld door een onafhankelijk externe taxateur in het kader van het opstellen van de jaarrekening. De externe taxateur dient ingeschreven te zijn in het Nederlands Registers Vastgoed Taxateurs (NRVT). Na drie jaar wordt een nieuwe externe taxateur aangesteld. De waarderingsmethode waarmee de externe taxateur werkt is vastgesteld door het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

De waardering van vastgoedbeleggingen kan worden opgeschort in de bijzondere omstandigheid dat de onderliggende informatie noodzakelijk voor het uitvoeren van de portefeulletaxatie niet redelijkerwijze verkregen kan worden zodat het Fonds verhinderd wordt in het uitvoeren ervan. De taxatie(s), en eventuele verhindering hiervan, zullen zo snel mogelijk worden bekend gemaakt en gepubliceerd op de website.

Aankoopkosten zijn de kosten die eenmalig worden gemaakt in verband met de aankoop van beleggingen. Zoals, maar niet beperkt tot:

- notariële kosten;

Woned N.V.  
Groningen

- kadasterkosten;
- makelaarscourtage;
- aankoopvergoeding;
- kosten van due diligence;
- overdrachtsbelasting.

Aankoopkosten worden in beginsel verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs van beleggingen. De aankoopkosten vormen een onderdeel van de waardeverandering van de onroerende zaken bij de eerstvolgende waardering na aankoop.

Uitgaven met betrekking tot beleggingen worden na aankoop in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Enkel uitgaven die leiden tot een waardevermeerdering van de beleggingen worden geactiveerd. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de beleggingen gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is voor het opmaken van de jaarrekening.

Een vastgoedbelegging wordt niet langer geactiveerd in geval van afstoting of permanente buitengebruikstelling, en bij buitengebruikstelling indien geen toekomstige economische voordelen meer worden verwacht.

Winsten of verliezen bij afstoting of buitengebruikstelling van een vastgoedbelegging worden bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De te ontvangen vergoedingen bij afstoting van een vastgoedbelegging worden verwerkt tegen de reële waarde. Het verschil tussen het nominale bedrag van de vergoeding en de reële waarde wordt verwerkt als rentebate op een tijdsevenredige basis, waarbij rekening wordt gehouden met het effectieve rendement op vergelijkbare vorderingen.

Eventuele verplichtingen die de onderneming behoudt na vervreemding van een vastgoedbelegging worden verwerkt zoals toegelicht onder het hoofd voorzieningen.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

### **Liquide middelen**

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt dit toelicht bij de post.

### **Groepsvermogen**

Het eigen vermogen wordt bepaald nadat alle activa en verplichtingen zijn verwerkt in de balans volgens de waarderingsgrondslagen. De agioreserve bevat de gestorte bedragen van certificaatuitgifte verminderd met refunds van certificaten en rendementsuitkeringen bovenop het geplaatst aandelenkapitaal van € 45.000.

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen

indien en voor zover noch de onderneming noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de onderneming nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

### **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. Indien geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

### **Belastingverplichtingen**

Het fonds kwalificeert als een fiscale beleggingsinstelling (FBI) conform artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969. Zolang het fonds als FBI wordt aangemerkt geldt een vennootschapsbelastingtarief van 0%. De vereisten voor kwalificatie als FBI zijn als volgt:

- Beleggen van vermogen als statutair doel van het fonds;
- Maximaal 60% van de fiscale boekwaarde van onroerende zaken gefinancierd met vreemd vermogen;
- Maximaal 20% van de overige beleggingen gefinancierd met vreemd vermogen;
- Uitkering beschikbare winst aan certificaathouders jaarlijks binnen acht maanden na boekjaar;
- Één enkele belastingplichtige rechtspersoon geen belang in het fonds van 45% of meer;
- Één enkele natuurlijk persoon geen belang in het fonds van 25% of meer.

### **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

*De bepaling van het resultaat*

### **De bepaling van het resultaat**

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Onder verwijzing van RJ 265.202 wordt het overzicht van het totaalresultaat gepresenteerd als onderdeel van de toelichting op het enkelvoudig eigen vermogen.

### **Omzetverantwoording**

Huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking hebben. De eventueel op een huurovereenkomst betrekking hebbende servicekosten en voorschotten worden gesaldeerd opgenomen onder de overige vorderingen en schulden. Servicekosten toerekenbaar aan niet verhuurde ruimtes worden voor een evenredig deel ten laste van het resultaat gebracht.

### **Overige bedrijfskosten**

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### **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.

#### 1.4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2023

##### ACTIVA

##### 1 Beleggingen

|                               | <u>Vastgoedbe-<br/>leggingen</u><br>€ |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Stand per 1 januari 2023      |                                       |
| Aanschaffingswaarde           | 20.679.197                            |
| Cumulatieve waardeverandering | 878.515                               |
|                               | <hr/>                                 |
| Boekwaarde per 1 januari 2023 | 21.557.712                            |
|                               | <hr/> <hr/>                           |
| Mutaties                      |                                       |
| Waardeverandering             | -3.710.000                            |
|                               | <hr/>                                 |
| Saldo mutaties                | -3.710.000                            |
|                               | <hr/> <hr/>                           |
| Stand per 30 juni 2023        |                                       |
| Aanschaffingswaarde           | 20.679.197                            |
| Cumulatieve waardeverandering | -2.831.485                            |
|                               | <hr/>                                 |
| Boekwaarde per 30 juni 2023   | 17.847.712                            |
|                               | <hr/> <hr/>                           |

De aanschaffingswaarde, zoals in deze jaarrekening opgenomen, betreft de aanschaffingswaarde van een elftal panden verworven tussen 2018 en 2022. Het gaat om de volgende panden:

- Boumaboulevard 193-195 te Groningen;
- Bouwelandlaan 32, 48 en 84 te Apeldoorn;
- Porporastraat 108 te Zwolle;
- Molukkenstraat 192 te Groningen;
- Schepenakker 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 en Zwartwal 1, 3, 5, 7, 9 en 11 te de Rijp;
- Nijlandstraat 117, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 137 en 139 te Assen;
- De Ruijterkade 105 en 106 te Amsterdam.
- Folkingestraat 7 te Groningen.

De marktwaarde van de objecten wordt minimaal jaarlijks bepaald op basis van taxatiewaardes. De meest recente taxaties zijn uitgevoerd door Cushman & Wakefield met peildatum 17 april 2023. Bij de waardebepaling worden de transactiekosten niet meegenomen. De waarderingsmethode waarmee de externe taxateur werkt is vastgesteld door het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en de externe taxateur staat ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Bij de vaststelling van de BAR en NAR maakt de taxateur ter bepaling van de rentevoet gebruik van een opslag boven op het risicovrije rendement. Voor het risicovrije rendement wordt de rente op tien-jaars Nederlandse staatsleningen gehanteerd. In het eerste half jaar van 2023 zijn de panden getaxeerd voor € 16.490.000, dit



Woned N.V.  
Groningen

resulteert in een waardevermindering van € 3.710.000.

De in oktober 2022 aangekochte Folkingestraat 7 te Groningen is sinds aankoop niet opnieuw getaxeed.

|   | <u>30-06-2023</u> | <u>31-12-2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | €                 | €                 |
| <b>2 Vorderingen op handelsdebiteuren</b> |                   |                   |
| Vorderingen op handelsdebiteuren          | 56.386            | 35.360            |
| Voorziening dubieuze debiteuren           | -21.404           | -21.404           |
|   | <u>34.982</u>     | <u>13.956</u>     |

Alle debiteuren hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

|  | <u>30-06-2023</u> | <u>31-12-2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | €                 | €                 |
| <b>3 Overige vorderingen en overlopende activa</b> |                   |                   |
| Overige vorderingen                                | 3.046             | -                 |
| Te verrekenen servicekosten                        | 9.164             | 16.519            |
|  | <u>12.210</u>     | <u>16.519</u>     |

Alle overige vorderingen hebben een looptijd van naar verwachting korter dan 1 jaar.

## PASSIVA

### Groepsvermogen

#### *Informatieverschaffing over groepsvermogen*

Voor een toelichting op het eigen vermogen verwijzen we u naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

|                             | 2023              | 2022              |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | €                 | €                 |
| <b>Langlopende schulden</b> |                   |                   |
| Stand per 1 januari         |                   |                   |
| Hoofdsom                    | 11.502.400        | 12.099.590        |
| Saldo per 1 januari         | <u>11.502.400</u> | <u>12.099.590</u> |
| Mutaties                    |                   |                   |
| Verhoging                   | 26.851            | 11.502.400        |
| Aflossing                   | -100.000          | -12.099.590       |
| Saldo mutaties              | <u>-73.149</u>    | <u>-597.190</u>   |
| Stand per 30 juni           |                   |                   |
| Hoofdsom                    | 11.529.251        | 11.502.400        |
| Cumulatieve aflossing       | -100.000          | -                 |
| Kortlopend deel             | -                 | -300.000          |
| Saldo per 30 juni           | <u>11.429.251</u> | <u>11.202.400</u> |

#### *Tekstuele toelichting*

#### *Informatieverschaffing over langlopende schulden*

De langlopende schulden betreft de financiering bij de Deutsche Bank.

Bij de verstrekking van de financiering zijn de bijkomende kosten zoals de afsluitprovisie meegeactiveerd. Deze kosten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de looptijd van de lening.

Het betreffen de volgende twee leningen:

- Een aflossingsvrije lening van € 7.187.500 opgenomen in 2022 door Woned I B.V. met een looptijd van 6 jaar tegen een rentepercentage van 1,80% vermeerderd met de 3-maands Euribor;
- Een aflossingsvrije lening van € 4.312.500 opgenomen in 2022 door Woned II B.V. met een looptijd van 6 jaar tegen een rentepercentage van 1,80% vermeerderd met de 3-maands Euribor.

Het saldo van de financiering bedraagt per 30 juni 2023 € 11.400.000 (31 december 2022: € 11.500.000). Het saldo van de in mindering gebracht geactiveerde bijkomende kosten bedraagt per 30 juni 2023 €

270.749 (31 december 2022: € 297.600).

De boekwaarde van de activa die de onderneming als zekerheid heeft verstrekt voor verplichtingen bedraagt € 16.490.000,-. De belangrijkste bepalingen en condities van deze tot zekerheid verstrekte activa betreffen het recht van eerste hypotheek van € 12.000.000 in hoofdsom, te vermeerderen met 40% voor rente en kosten, op elk van de onroerende goederen gelegen te:

- Boumaboulevard 193-195 te Groningen;
- Bouwelandlaan 32, 48 en 84 te Apeldoorn;
- Porporastraat 108 te Zwolle;
- Molukkenstraat 192 te Groningen;
- Schepenakker 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 en Zwartwal 1, 3, 5, 7, 9 en 11 te de Rijp;
- Nijlandstraat 117, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 137 en 139 te Assen;
- De Ruijterkade 105 en 106 te Amsterdam.

De in 2022 aangekochte Folkingestraat te Groningen valt niet onder de zekerheden van de financiering. In het derde kwartaal van 2023 zal de Folkingestraat worden onderbracht in de zekerheden van de Deutsche Bank.

De navolgende bankconvenanten zijn van toepassing:

- De Loan to Value (LTV) bedraagt te allen tijde maximaal 70%. De LTV is het pro-resto bedrag van de verstrekte faciliteiten als een percentage van de (som) van de marktwaarde van de onroerende zaak.
- De Debt Yield Ratio (DYR) dient te allen tijde minimaal 5% te bedragen. De DYR is de netto huurinkomsten gedeeld door het pro resto bedrag van de verstrekte leningen, maal 100%.

De leningen uit hoofde van de faciliteiten dienen in hun geheel in één bedrag te worden afgelost op de beëindigingsdatum tenzij, vanaf de eerste dag volgend op het kalenderkwartaal na terbeschikkingstelling van de faciliteit

- de LTV hoger is dan 55%; alsdan dient de Lening uit hoofde van de Faciliteit (telkens) lineair te worden afgelost in driemaandelijke termijnen, ter grootte van 1% van de limiet per jaar totdat de LTV onder de 55% is.
- de LTV hoger is dan 60%; alsdan dient de Lening uit hoofde van de Faciliteit (telkens) lineair te worden afgelost in driemaandelijke termijnen, ter grootte van 3% van de limiet per jaar totdat de LTV onder de 60% is.

De LTV bedraagt op balansdatum 69,13%.

Woned N.V.  
Groningen

|                              | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | €                 | €                 |
| <b>Schulden aan banken</b>   |                   |                   |
| Stand per 1 januari          |                   |                   |
| Hoofdsom                     | 11.202.400        | 11.919.590        |
| Saldo per 1 januari          | <u>11.202.400</u> | <u>11.919.590</u> |
| Mutaties                     |                   |                   |
| Verhoging                    | 26.851            | 11.202.400        |
| Aflossing                    | -100.000          | -11.919.590       |
| Saldo mutaties               | <u>-73.149</u>    | <u>-717.190</u>   |
| Stand per 30 juni            |                   |                   |
| Hoofdsom                     | 11.229.251        | 11.202.400        |
| Cumulatieve aflossing        | -100.000          | -                 |
| Saldo per 30 juni            | <u>11.129.251</u> | <u>11.202.400</u> |
|                              | <u>2023</u>       | <u>2022</u>       |
|                              | €                 | €                 |
| <b>Lening Hanzevast B.V.</b> |                   |                   |
| Stand per 1 januari          |                   |                   |
| Hoofdsom                     | 300.000           | 180.000           |
| Saldo per 1 januari          | <u>300.000</u>    | <u>180.000</u>    |
| Mutaties                     |                   |                   |
| Verhoging                    | -                 | 300.000           |
| Aflossing                    | -                 | -180.000          |
| Saldo mutaties               | <u>-</u>          | <u>120.000</u>    |
| Stand per 30 juni            |                   |                   |
| Hoofdsom                     | 300.000           | 300.000           |
| Kortlopend deel              | -                 | -300.000          |
| Saldo per 30 juni            | <u>300.000</u>    | <u>-</u>          |

Hanzevast B.V. heeft op 7 oktober 2022 een lening verstrekt in hoofdsom groot € 300.000. De looptijd van de leningen bedraagt 1 jaar. De lening is tegen dezelfde voorwaarden verlengd voor de periode van één jaar. De lening loopt nu tot 1 oktober 2024. Aflossing geschiedt geheel aan het einde van de looptijd en het rentepercentage op jaarbasis bedraagt 3%. De rente wordt achteraf per half jaar betaald. Er zijn geen zekerheden vastgelegd.

|  | <u>30-06-2023</u>           | <u>31-12-2022</u>           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|  | €                           | €                           |
| <b>5 Lening Hanzevast B.V.</b>                         |                             |                             |
| Lening Hanzevast B.V.                                  | -                           | 300.000                     |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
|  | <u>30-06-2023</u>           | <u>31-12-2022</u>           |
|  | €                           | €                           |
| <b>6 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b> |                             |                             |
| Crediteuren  | 57.890                      | -                           |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
|  | <u>30-06-2023</u>           | <u>31-12-2022</u>           |
|  | €                           | €                           |
| <b>7 Overige schulden en overlopende passiva</b>       |                             |                             |
| Te betalen accountantskosten                           | 8.000                       | 16.000                      |
| Te betalen taxatiekosten                               | 20.388                      | 9.450                       |
| Overige nog te betalen bedragen                        | 27.745                      | 27.979                      |
| Te betalen hypotheekrente                              | 140.402                     | 88.274                      |
| Vooruitontvangen bedragen                              | 49.384                      | 48.254                      |
| Waarborgsommen   | 62.816                      | 58.720                      |
|  | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
|  | <u>308.735</u>              | <u>248.677</u>              |

De te betalen accountantskosten en taxatiekosten worden als schuld opgenomen aangezien de kosten hiervoor nog betrekking hebben op 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023. De taxatiekosten 2022 moeten nog worden betaald.

De te betalen hypotheekrente betreft de rente aan de Deutsche Bank en Hanzevast B.V. over het tweede kwartaal van 2023. Deze ligt hoger door een hoger rentepercentage bij de Deutsche bank.

De vooruitontvangen bedragen betreffen vooruit ontvangen huurtermijnen.

De overige nog te betalen bedragen betreffen de overige te betalen bedragen door het opnemen van de kosten van het eerste half jaar in de relevante periode.

Onder de overige schulden en overlopende passiva zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan 1 jaar.

1.5

**TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER DE PERIODE  
2023 TOT EN MET 2023**

|  | <u>01-01-2023 /</u><br><u>30-06-2023</u> | <u>01-01-2022 /</u><br><u>31-12-2022</u> |
|--|--|--|
|  | €  | €  |
| <b>8 Opbrengsten uit beleggingen</b>   |  |  |
| Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen  | 467.490                                  | 865.781                                  |
|  | <u>                    </u>              | <u>                    </u>              |
|  | <u>01-01-2023 /</u><br><u>30-06-2023</u> | <u>01-01-2022 /</u><br><u>31-12-2022</u> |
|  | €  | €  |
| <b>9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>  |  |  |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen  | -3.710.000                               | -874.116                                 |
|  | <u>                    </u>              | <u>                    </u>              |
|  | <u>01-01-2023 /</u><br><u>30-06-2023</u> | <u>01-01-2022 /</u><br><u>31-12-2022</u> |
|  | €  | €  |
| <b>10 Overige bedrijfsopbrengsten</b>  |  |  |
| Serviceopbrengsten   | -  | 4.972                                    |
|  | <u>                    </u>              | <u>                    </u>              |
| <p>De serviceopbrengsten hebben betrekking op doorbelastingen aan huurders voor het gebruik van vloeren en stoffering.</p> |  |  |
|  | <u>01-01-2023 /</u><br><u>30-06-2023</u> | <u>01-01-2022 /</u><br><u>31-12-2022</u> |
|  | €  | €  |
| <b>11 Beheerkosten</b>   |  |  |
| Beheervergoedingen   | 47.858                                   | 86.894                                   |
|  | <u>                    </u>              | <u>                    </u>              |

Hanzevast Capital NV treedt op als Beheerder van het Fonds. De Beheerder is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de in de jaarrekening opgenomen gegevens. De belangrijkste taken en bevoegdheden van de beheerder zijn:

- Bepalen en uitvoeren van het beleggingsbeleid;
- Het voeren van de administratie van het Fonds;
- Het juist en tijdig vaststellen van de intrinsieke waarde;
- Zorgdragen dat het Fonds voldoet aan de toepasselijke wet- en regelgeving;
- Het bewaken van het belang van de certificaathouders;
- Het voeren van de certificaathouderadministratie.

De uitgiftevergoedingen zijn direct ten laste van de agioreserve gebracht en de transactievergoedingen zijn onderdeel van de aanschaffingsprijs van de vastgoedbeleggingen. Deze posten komen derhalve niet tot uiting in de winst-en-verliesrekening. De uitgiftevergoeding van certificaten bedraagt 3% van het ingelegde bedrag en wordt ten laste gebracht van het eigen vermogen. Dit zijn de éénmalige kosten die deelnemers betalen bij toetreding in het Fonds, en die bij uittreding van het Fonds worden verrekend.

|                        | <u>01-01-2023 /</u><br><u>30-06-2023</u> | <u>01-01-2022 /</u><br><u>31-12-2022</u> |
|------------------------|--|--|
|                        | €  | €  |
| <b>12 Bewaarkosten</b> |  |  |
| Vaste bewaarvergoeding | 12.500                                   | 16.499                                   |

CSC Depositary B.V. treedt op als AIFMD bewaarder van het fonds en is de externe en onafhankelijke organisatie die conform de relevante toezichtwetgeving toezicht en controle uitoefent ten aanzien van de Beheerder en het Fonds. De AIFMD bewaarder staat in de uitoefening van de bewaarfunctie onder toezicht van de AFM en DNB. De belangrijkste taken en bevoegdheden van de Bewaarder zijn:

- Toezicht houden op kasstromen;
- Verificatie van eigendom;
- Algemeen toezicht op beleid van de Beheerder.



|                                      | 01-01-2023 /<br>30-06-2023 | 01-01-2022 /<br>31-12-2022 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                      | €                          | €                          |
| <b>13 Overige bedrijfskosten</b>     |                            |                            |
| Servicekosten leegstand              | -                          | 4.854                      |
| Eigenaarslasten vastgoedbeleggingen* | 60.236                     | 43.171                     |
| Onderhoudskosten vastgoedbeleggingen | 959                        | 16.751                     |
| Promotiekosten                       | 2.866                      | 332                        |
| Accountantskosten**                  | 8.794                      | 66.717                     |
| Advieskosten***                      | 23.669                     | 32.891                     |
| Bankkosten                           | 759                        | 4.459                      |
| Overige algemene kosten****          | 9.568                      | 32.850                     |
| Taxatiekosten                        | 10.938                     | 24.560                     |
| VvE kosten                           | 8.613                      | 16.700                     |
| Kosten hypotheek*****                | 26.851                     | 84.612                     |
| Dubieuze debiteuren                  | -                          | 10.750                     |
|                                      | <u>153.253</u>             | <u>338.647</u>             |

\* De eigenaarslasten betreffen OZB en heffingen.

\*\* De accountantskosten zijn als volgt gespecificeerd:

- De totale honoraria voor de controle van de jaarrekening 2023 bedraagt naar verwachting € 17.000;

- De totale honoraria voor andere controlediensten was nihil;

- De totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein bedroeg nihil;

- De totale honoraria voor andere niet-controlediensten was nihil.

\*\*\* De advieskosten bestaan uit de kosten notaris voor certificering participaties, Stichting Administratiekantoor Woned en de gebouwenverzekering.

\*\*\*\* De overige algemene kosten bestaan uit de erfpacht van De Ruijterkade te Amsterdam.

\*\*\*\*\* Afschrijving financieringslasten bij aangaan financieringen.

#### Financiële baten en lasten

|  | 01-01-2023 /<br>30-06-2023 | 01-01-2022 /<br>31-12-2022 |
|--|----------------------------|----------------------------|
|  | €                          | €                          |
| <b>14 Rentelasten en soortgelijke kosten</b> |                            |                            |
| Betaalde bankrente                           | 252.560                    | 331.874                    |
| Rentelasten leningen Hanzevast B.V.          | 4.500                      | 2.918                      |
|  | <u>257.060</u>             | <u>334.792</u>             |

## **1.6 OVERIGE TOELICHTINGEN**

### **Gemiddeld aantal werknemers**

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over gemiddeld aantal werknemers over de periode  
Gedurende het boekjaar waren er geen werknemers in dienst (2022: idem).

## **2. ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

## 2.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 30 JUNI 2023

(vóór winstverdeling)

### ACTIVA

|   | 30-06-2023 |                  | 31-12-2022 |                   |
|---|------------|------------------|------------|-------------------|
|   | €          | €                | €          | €                 |
| <b>Vaste activa</b>                                       |            |                  |            |                   |
| <b>Financiële vaste activa</b>                            |            |                  |            |                   |
| Deelneming Woned I BV, Woned II BV<br>en Woned III BV     | 15         | -2.162.679       |            | 1.476.453         |
| <b>Vlottende activa</b>                                   |            |                  |            |                   |
| <b>Vorderingen</b>  |            |                  |            |                   |
| Vorderingen op Woned I BV, Woned II<br>BV en Woned III BV | 16         | 8.753.601        |            | 8.853.057         |
| Overlopende activa  | 17         | -                |            | 418               |
|   |            | 8.753.601        |            | 8.853.475         |
| <b>Liquide middelen</b>                                   |            | 17.231           |            | 83.543            |
| <b>Totaal activazijde</b>                                 |            | <u>6.608.153</u> |            | <u>10.413.471</u> |

**PASSIVA**

|   | 30-06-2023    |                  | 31-12-2022 |                   |
|---|---------------|------------------|------------|-------------------|
|   | €             | €                | €          | €                 |
| <b>Eigen vermogen</b>                         | <sup>18</sup> |                  |            |                   |
| Geplaatst aandelenkapitaal                    | 45.000        |                  | 45.000     |                   |
| Agioreserve                                   | 9.006.759     |                  | 9.080.799  |                   |
| Herwaarderingsreserve                         | 228.936       |                  | 3.187.721  |                   |
| Overige reserve                               | 712.694       |                  | -2.246.092 |                   |
| Resultaat boekjaar                            | -3.713.180    |                  | -          |                   |
|   |               | 6.280.209        |            | 10.067.428        |
| <b>Langlopende schulden</b>                   |               |                  |            |                   |
| Lening Hanzevast B.V.                         |               | 300.000          |            | -                 |
| <b>Kortlopende schulden</b>                   |               |                  |            |                   |
| Lening Hanzevast B.V.                         | <sup>19</sup> | -                | 300.000    |                   |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | <sup>20</sup> | 5.133            | 1          |                   |
| Overige schulden en overlopende passiva       | <sup>21</sup> | 22.811           | 46.042     |                   |
|   |               | 27.944           |            | 346.043           |
| <b>Totaal passivazijde</b>                    |               | <u>6.608.153</u> |            | <u>10.413.471</u> |

**2.2 ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING  
OVER DE PERIODE 2023 TOT EN MET 2023**

|   | <u>01-01-2023 / 30-06-2023</u> |                   | <u>01-01-2022 / 31-12-2022</u> |                 |
|---|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------|
|   | €                              | €                 | €                              | €               |
| Resultaat deelnemingen                      | -3.639.132                     |                   | -609.831                       |                 |
| Vennootschappelijk resultaat na belastingen | -74.048                        |                   | -170.423                       |                 |
| Netto resultaat na belastingen              |                                | <u>-3.713.180</u> |                                | <u>-780.254</u> |

Woned N.V.  
Groningen

## **2.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

### **Informatie over de rechtspersoon**

#### **Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister**

Woned N.V. is feitelijk en statutair gevestigd op Hoge der A 17, 9712 AD te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 67752527.

#### **Algemene toelichting**

*Algemene toelichting*

#### **De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon**

De activiteiten van Woned N.V. en haar groepsmaatschappijen bestaan voornamelijk uit het beleggen van vermogen in een vrije sector woningenportefeuille, zodanig dat de risico's daarvan worden verspreid, teneinde haar aandeelhouders in de opbrengst te doen delen.

#### **Algemene grondslagen voor verslaggeving**

*Algemene grondslagen voor verslaggeving*

#### **De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023 van Woned N.V. Gebruik makend van art. 2:402 BW wordt, voor zover posten uit de balans en winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

*Financiële instrumenten*

#### **Grondslagen**

*De waardering van activa en passiva*

#### **Financiële vaste activa**

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 de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woned N.V. in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Als resultaat wordt verantwoord het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat.

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde.

Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening.

#### *De bepaling van het resultaat*

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

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de groep in de resultaten van deze deelnemingen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.



## 2.4 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 30 JUNI 2023

### ACTIVA

#### *Vaste activa*

#### 15 Financiële vaste activa

|                               | Deelneming<br>Woned I BV,<br>Woned II BV<br>en Woned III<br>BV<br><u>€</u> |
|-------------------------------|--|
| Boekwaarde per 1 januari 2023 | 1.476.453  |
| Waardeverandering             | <u>-3.639.132</u>  |
| Boekwaarde per 30 juni 2023   | <u><u>-2.162.679</u></u>   |

#### *Vlottende activa*

#### Vorderingen

|  | <u>30-06-2023</u><br>€ | <u>31-12-2022</u><br>€ |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>16 Vorderingen op Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV</b> |                        |                        |
| Rekening-courant Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV         | <u>8.753.601</u>       | <u>8.853.057</u>       |

Betreft voornamelijk de doorstorting van Woned NV naar haar deelnemingen in verband met de aankoop van vastgoedbeleggingen. Er zijn geen afspraken gemaakt over de looptijd, rente, zekerheden en aflossingen.

|  | <u>30-06-2023</u><br>€ | <u>31-12-2022</u><br>€ |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Overige vorderingen en overlopende activa</b> |                        |                        |
| Vooruitbetaalde bedragen                         | <u>-</u>               | <u>418</u>             |

## PASSIVA

### 18 Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

|                                     | Geplaatst<br>aandelenkapitaal | Agioreserve | Herwaarde-<br>ringsreserve | Overige re-<br>serve | Resultaat<br>boekjaar |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                     | €                             | €           | €                          | €                    | €                     |
| Stand per 1 januari 2023            | 45.000                        | 9.080.799   | 3.187.721                  | -2.246.092           | -                     |
| Afrondingsverschil                  | -                             | -           | -                          | 1                    | -                     |
| Resultaat boekjaar                  | -                             | -           | -                          | -                    | -3.713.180            |
| Uitgifte van certificaten           | -                             | 396.214     | -                          | -                    | -                     |
| Inkoop van certificaten             | -                             | -317.941    | -                          | -                    | -                     |
| Onttrekking overige reserve         | -                             | -           | -                          | 2.958.785            | -                     |
| Uitgekeerd dividend                 | -                             | -152.313    | -                          | -                    | -                     |
| Toevoeging<br>herwaarderingsreserve | -                             | -           | -2.958.785                 | -                    | -                     |
| Stand per 30 juni 2023              | 45.000                        | 9.006.759   | 228.936                    | 712.694              | -3.713.180            |

|                                     | Totaal     |
|-------------------------------------|------------|
|                                     | €          |
| Stand per 1 januari 2023            | 10.067.428 |
| Afrondingsverschil                  | 1          |
| Resultaat boekjaar                  | -3.713.180 |
| Uitgifte van certificaten           | 396.214    |
| Inkoop van certificaten             | -317.941   |
| Onttrekking overige reserve         | 2.958.785  |
| Uitgekeerd dividend                 | -152.313   |
| Toevoeging<br>herwaarderingsreserve | -2.958.785 |
| Stand per 30 juni 2023              | 6.280.209  |

De agioreserve betreft het ingelegde vermogen bovenop het gestort aandelenkapitaal van € 45.000,-. Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzondering hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor die activa een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves als geen sprake is van frequente marktnoteringen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van de historische kostprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde.

*Langlopende schulden*

|                              | <u>2023</u>    | <u>2022</u> |
|------------------------------|----------------|-------------|
|                              | €              | €           |
| <b>Lening Hanzevast B.V.</b> |                |             |
| Saldo per 1 januari          | 300.000        | 180.000     |
| Verhoging                    | -              | 300.000     |
| Aflossing                    | -              | -180.000    |
| Kortlopend deel              | -              | -300.000    |
|                              | <u>300.000</u> | <u>-</u>    |
| Saldo per 30 juni            | <u>300.000</u> | <u>-</u>    |

Hanzevast B.V. heeft op 7 oktober 2022 een lening verstrekt in hoofdsom groot € 300.000. De looptijd van de leningen bedraagt 1 jaar. De lening is tegen dezelfde voorwaarden verlengd voor de periode van één jaar. De lening loopt nu tot 1 oktober 2024. Aflossing geschiedt geheel aan het einde van de looptijd en het rentepercentage op jaarbasis bedraagt 3%. De rente wordt achteraf per half jaar betaald. Er zijn geen zekerheden vastgelegd.

Woned N.V.  
Groningen

***Kortlopende schulden***

|   | <u>30-06-2023</u>           | <u>31-12-2022</u>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
|   | €                           | €                           |
| <b>19 Lening Hanzevast B.V.</b>                         |                             |                             |
| Lening Hanzevast B.V.                                   | -                           | 300.000                     |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
|   | <u>30-06-2023</u>           | <u>31-12-2022</u>           |
|   | €                           | €                           |
| <b>20 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b> |                             |                             |
| Crediteuren   | 5.133                       | 1                           |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
|   | <u>30-06-2023</u>           | <u>31-12-2022</u>           |
|   | €                           | €                           |
| <b>21 Overige schulden en overlopende passiva</b>       |                             |                             |
| Overige nog te betalen bedragen                         | 12.748                      | 27.979                      |
| Te betalen accountantskosten                            | 8.000                       | 16.000                      |
| Te betalen hypotheekrente                               | 2.063                       | 2.063                       |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
|   | <u>22.811</u>               | <u>46.042</u>               |
|   | <u>                    </u> | <u>                    </u> |

Groningen, 30 augustus 2023

S.J. Delsman  
Directeur

H.M. Wolters  
Directeur