



---

# WONED NV

Jaarverslag 2019



---

**INHOUD**

**Jaarverslag**

Bestuursverslag	1
-----------------	---

**Jaarrekening**

Balans per 31 december 2019	7
Winst- en verliesrekening 2019	9
Kasstroomoverzicht 2019	10
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	11
Toelichting op de balans	15
Toelichting op de winst- en verliesrekening	20
Enkelvoudige jaarrekening	24
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	29



## BESTUURSVERSLAG

### Algemeen

Hierbij bieden wij u het jaarverslag over 2019 aan van Woned N.V. Woned N.V., opgericht op 6 januari 2017, is een (open-end) alternatieve beleggingsinstelling die (indirect) investeert in duurzame vrije sector huurwoningen in de (middel)grote steden in Nederland. Het fonds bestaat uit een groepsstructuur waarin Woned N.V. optreedt als de houdstervennootschap van Woned I B.V., de dochtervennootschap die het vastgoed in eigendom houdt. Voor deze groepsstructuur is gekozen ter bevordering van de structurering van de groei van het fonds. De vennootschap heeft zelf geen personeel in dienst. De directie van Woned I BV wordt gevoerd door Woned NV. De directie van Woned NV wordt gevoerd door de beheerder Hanzevast Capital N.V. Statutair bestuurders van Hanzevast Capital N.V zijn de heer J.H. Wolters, mevrouw A. Docter en de heer P.R.A. Dekker.

### Doelstelling

Het fonds is een alternatieve beleggingsinstelling en streeft naar een zo hoog mogelijk rendement uit de exploitatie van het vastgoed en naar additioneel rendement uit waardegroei. Het fonds wil de doelstelling behalen door te focussen op vrije sector huurwoningen, energiezuinigheid, een selectief aankoopbeleid en kostenbewust beheer.

### Beleggingsbeleid

Het fonds richt zich op duurzame huurwoningen en streeft hierbij naar energielabel A als portefeuillegemiddelde. Indien woningen die door het fonds worden aangekocht niet voldoen aan tenminste energielabel A wordt een investeringsplan opgesteld om deze op termijn te verduurzamen naar tenminste energielabel A. Het fondsvermogen wordt in meerdere objecten op verschillende locaties geïnvesteerd. De aanschafwaarde van de objecten liggen in beginsel tussen de €1.000.000,- en € 20.000.000,- met uitzondering van de opstartfase van het fonds waarin objecten, conform prospectus, voor minder dan € 1.000.000,- zijn aangekocht. Hiermee wordt een optimale spreiding en daarbij risicobeperking nagestreefd. Acquisities vinden plaats na een zorgvuldig en uitvoerig proces. Hieronder valt onder andere een due diligence waarin een afweging van de technische, milieutechnische en juridische aspecten en risico's wordt gemaakt. Het portefeuillebeheer van het fonds is gericht op het optimaliseren van de huurinkomsten, het minimaliseren van de kosten, het stimuleren van waardegroei en het beperken van risico's. De belangrijkste risico's die met het beleggingsbeleid worden gelopen zijn het effect dat de waarde van de beleggingen negatief kunnen worden beïnvloed door het gebruik van financiering (financieringsrisico), de concentratie in onroerend goed in hetzelfde land en sector (concentratierisico), de afhankelijkheid van specifieke kennis van medewerkers beheerder (managementrisico) en het mogelijk niet voldoen aan financiële verplichtingen (liquiditeitsrisico).



Om de risico's te beperken houdt het fonds in beginsel de in de prospectus geformuleerde belangrijke beleggingsrestricties in acht:

- Minimaal 65% van de beleggingen is in residentieel vastgoed in vrije sector huurwoningen;
- De beleggingen zijn gelegen in (middel)grote steden in Nederland;
- Het fonds ondergaat geen projectontwikkelingsrisico's;
- Het fonds houdt ten minste 10% van het eigen vermogen liquide in de vorm van rentedragende tegoeden bij een bank.

Het fonds gaat, met inachtneming van de voorwaarden en behoudens bijzondere omstandigheden, maandelijks over tot de uitgifte van certificaten en is gedurende inkoopperiodes verplicht tot de inkoop van certificaten. Beleggers kunnen certificaten aankopen vanaf € 1.000,-. Het fonds heeft een rendementsdoelstelling van 7,0% op jaarbasis, bestaande uit een direct rendement en een indirect rendement van respectievelijk 5,0% en 2,0% per jaar. De waarde van een certificaat per balansdatum bedraagt € 966,16.

### Ontwikkelingen

Op 5 maart 2018 is Woned NV opgenomen in het register van de AFM. In de tweede helft van 2018 is gestart met de inwerving van kapitaal. Gedurende het jaar 2019 is er dividend uitgekeerd aan de certificaathouders. De eerste uitkering is gedaan in het eerste kwartaal van 2019. Het beleggingsresultaat over 2019 van Woned N.V. bedraagt € 27,96 per certificaat, waarvan opbrengsten € 16,03, kosten € 28,02 en waarde vermeerdering van het vastgoed € 39,95 per certificaat. In 2019 heeft het fonds 19 appartementen verworven in een nieuw te bouwen complex aan de Molukkenstraat in Groningen. De oplevering hiervan heeft plaatsgevonden in het vierde kwartaal van 2019. Het fonds is gefinancierd door middel van tweejarige leningen, verstrekt door Hanzevast B.V. voor een totaal bedrag van € 1,6 mln. In het eerste kwartaal van 2020 heeft een herfinanciering plaatsgevonden met een externe financier (RNHB) en zijn de leningen aan Hanzevast BV afgelost. In het boekjaar 2020 worden nieuwe investeringen verwacht in vastgoed objecten conform het aankoopbeleid in de prospectus. Het voor 2020 verwachte rendement zal conform de prospectus zijn.

### Fonds specifieke ontwikkelingen

Net als in 2018 was in 2019 op de Nederlandse woningmarkt een tekort aan huurwoningen in de vrijesector. De grote vraag ontstaat voor een groot gedeelte door de situatie waarin starters op de woningmarkt zich nu bevinden. Veel van deze starters verdienen teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning maar te weinig om een woning te kunnen kopen. Door de grote vraag en het geringe aanbod stegen de prijzen wederom, alleen was deze prijsstijging minder dan in de voorgaande jaren. Eén van de redenen voor deze minder sterke stijging lijkt het feit dat op dit moment kleinere woningen worden gebouwd als in voorgaande jaren.



De totale fondsgrootte bedraagt ultimo 2019 ca 1.790 m<sup>2</sup>.

	m <sup>2</sup>	Bezettingsgraad
<b>Totaal</b>	1790	
<b>Verhuurd per 1 januari 2019</b>	222	<b>49%</b>
<b>Verhuurd per 31 december 2019</b>	<b>666</b>	<b>37%</b>

Tabel 1.

### Portefeuille ontwikkelingen

Woned NV heeft (via haar dochtervennootschap Woned 1 BV) tot op heden 7 objecten in eigendom verworven. Het fonds heeft in het tweede kwartaal van 2019 twee appartementen aangekocht. In 2018 heeft het fonds een koopoptie verworven op een nieuw te bouwen appartementencomplex aan de Molukkenstraat in Groningen. Per december 2019 is dit complex definitief opgeleverd en per november 2019 hebben de eerste huurders hun intrek genomen. Hieronder treft u een overzicht van de aangekochte objecten.

Adres	Plaats	Status
<b>Boumaboulevard 193</b>	Groningen	In exploitatie
<b>Boumaboulevard 195</b>	Groningen	In exploitatie
<b>Bouwe Landlaan 32</b>	Apeldoorn	In exploitatie
<b>Bouwe Landlaan 48</b>	Apeldoorn	In exploitatie
<b>Bouwe Landlaan 84</b>	Apeldoorn	In exploitatie
<b>Porporastraat 108</b>	Zwolle	In exploitatie
<b>Molukkenstraat 192</b>	Groningen	In exploitatie

Tabel 2.

De totale fondsgrootte bedraagt ca 1.790 m<sup>2</sup>. Ultimo 2019 waren 9 van de 25 appartementen verhuurd. De definitieve oplevering van de 19 appartementen aan de Molukkenstraat heeft halverwege december plaats gevonden. Op 31 december waren 3 van de 19 beschikbare appartementen aan de Molukkenstraat verhuurd. De overige appartementen volgen in het eerste kwartaal van 2020. Dit heeft een grote invloed op de bezettingsgraad ultimo 2019, omdat op dat moment de exploitatie van het complex net begint.

### In controle statement Beheerder

Risicomanagement bij de Beheerder maakt onderdeel uit van het besturen van de organisatie en de besluitvorming. Risicomanagement ondersteunt de Directie een onderbouwde keuze te maken,



prioriteiten te stellen en onderscheid te maken tussen alternatieve oplossingsrichtingen, met name gericht op de beheersing van risico's en het bewust kiezen welke risico's de Beheerder wil lopen. Het risicomanagementbeleid maakt deel uit van het algemenere streven van de Beheerder naar een integriteitsbewuste bedrijfscultuur.

Binnen de Beheerder is er een onafhankelijke permanente Risk Manager, die functioneel en hiërarchisch gescheiden is van de operationele afdelingen alsmede van het portefeuillebeheer. Binnen de Directie is de verantwoordelijkheid voor de risicobeheerfunctie afgescheiden van verantwoordelijkheid voor operationele afdelingen en het portefeuillebeheer. Gedragsregels en procedures zijn opgesteld en geïmplementeerd om de relevante risico's te onderkennen en te beheersen. Kwalitatieve en kwantitatieve risicolimieten zijn vastgesteld ten aanzien van strategisch risico, marktrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico, operationele risico's, compliance- en verslagleggingrisico.

De opzet en de werking van de risicobeheersing- en interne beheersing systemen worden periodiek getoetst door onder meer de compliance officer van de beheerder. In het boekjaar zijn hierin geen materiële tekortkomingen geconstateerd en zijn er geen materiële wijzigingen in de systemen aangebracht.

### **Beloning Beheerder**

Het beloningsbeleid van de beheerder is conform de prospectus. De Beheerder ontvangt een vergoeding voor haar werkzaamheden met betrekking tot de uitgifte van certificaten. Deze vergoeding bedraagt 3% van het opgehaalde eigen vermogen en is maandelijks betaalbaar bij de uitgifte van de betreffende certificaten. De Beheerders ontvangt een vergoeding voor zijn dagelijkse werkzaamheden, het voeren van de financiële administratie en registratie van de certificaathouders van 0,02% van het balanstotaal respectievelijk € 15,00 per certificaathouder per jaar. De beheerder ontvangt een prestatievergoeding indien in enig boekjaar het nettoresultaat hoger is dan 7% van het eigen vermogen. De prestatievergoeding bedraagt dan 20% van het netto resultaat boven de 7%. De beloning van de beheerder heeft betrekking op een gedeelte van de totale vaste beloning van het personeel (totaal 21 fte) van de beheerder. De beheerder voert het beheer over totaal 12 vastgoedfondsen en 5 scheepsfondsen. Er is geen sprake van variabele vergoedingen aan het personeel en circa 0,2 fte van de totaal 2 fte die belast zijn met de activiteiten van Woned N.V. hebben betrekking op activiteiten van de directie.

### **COVID-19**

Op het moment van opmaken van de jaarrekening is de wereld getroffen door de uitbraak van het COVID-19 virus. Het effect op de winstgevendheid is nog onduidelijk, zeker gezien het feit dat het nieuws nog elke dag in ontwikkeling is. De directie blijft op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en past waar nodig zijn beleid en bedrijfsvoering aan.



---

Groningen, 29 juni 2020

J.H. Wolters  
Directeur

A. Docter  
Directeur

P.R.A. Dekker  
Directeur



---

# WONED NV

## Jaarrekening 2019



Woned N.V.  
Groningen

## 2.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na resultaatbestemming)

	31-12-2019		31-12-2018	
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Materiële vaste activa</b>	<i>1</i>			
Vastgoedbeleggingen		5.925.000		892.000
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Vorderingen op handelsdebiteuren	<i>2</i>	3.531		350
Overige rekening-courant	<i>3</i>	36.209		36.209
Overige vorderingen en overlopende activa	<i>4</i>	145.528		1.029
		<u>185.268</u>		<u>37.588</u>
<b>Liquide middelen</b>		50.953		33.109
Totaal activazijde		<u><u>6.161.221</u></u>		<u><u>962.697</u></u>

Woned N.V.  
Groningen

	<u>31-12-2019</u>		<u>31-12-2018</u>	
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Kapitaalrekening</b>		4.075.022		930.700
<b>Langlopende schulden</b>	5	999.500		-
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6	568.689	13.111	
Overige schulden en overlopende passiva	7	518.010	18.886	
		<u>1.086.699</u>	<u>31.997</u>	
Totaal passivazijde		<u><u>6.161.221</u></u>	<u><u>962.697</u></u>	

Woned N.V.  
Groningen

## 2.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
<b>Directe opbrengsten uit beleggingen</b>	8	67.622		2.344	
Indirecte opbrengsten uit beleggingen	9	168.570		-2.250	
		<u>          </u>		<u>          </u>	
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			236.192		94
Beheerkosten	10	15.484		447	
Bewaarkosten	11	5.100		3.500	
Overige bedrijfskosten	12	97.653		88.399	
		<u>          </u>		<u>          </u>	
<b>Totaal van som der kosten</b>			118.237		92.346
			<u>          </u>		<u>          </u>
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>			117.955		-92.252
			<u>          </u>		<u>          </u>

Woned N.V.  
Groningen

### 2.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
<b>Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>				
Bedrijfsresultaat		117.955		-92.252
<i>Aanpassingen voor</i>				
Ongerealiseerde waardeveranderingen gedurende het boekjaar	-168.570		2.250	
Aankoop van beleggingen	-4.864.430		-894.250	
		-5.033.000		-892.000
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-147.680		-37.588	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief aflossingsverplichtingen)	729.702		31.997	
		582.022		-5.591
<b>Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		-4.333.023		-989.843
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Agio in boekjaar	3.082.819		977.952	
Disagio in boekjaar	-56.452		-	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	1.324.500		-	
		4.350.867		977.952
<b>Totaal van toename (afname) van geldmiddelen</b>		17.844		-11.891
<b>Verloop van toename (afname) van geldmiddelen</b>				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		33.109		45.000
Toename (afname) van geldmiddelen		17.844		-11.891
		50.953		33.109

Woned N.V.  
Groningen

## **2.4 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 Verlengde Hereweg 174, 9722 AM te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 67752527.

#### **Algemene toelichting**

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

De activiteiten van Woned N.V. 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.

#### **Informatieverschaffing over schattingen**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie en leiding 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.

Op het moment van het opmaken van de jaarrekening is de uitbraak van het nieuwe corona virus COVID-19 nieuws van de dag. De directie heeft een risico analyse met impact analyse gemaakt van de financiële impact voor Woned N.V.. Wanneer in Nederland geen totale lock-down van kracht is en de huurders in onze panden hun activiteiten (aangepast) operationeel draaiende kunnen houden, verwachten wij een (relatief beperkte) negatieve impact op onze organisatie. Echter zullen er mogelijk op macro-economisch vlak ook gevolgen zijn welke het fonds kunnen raken. Gedacht kan worden aan verminderde mogelijkheden om kapitaal op te halen bij certificaathouders, beperkte mogelijkheden voor het investeren in rendabel vastgoed of dalingen van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen. Daardoor kunnen ook wij in de winstgevendheid en liquiditeit worden getroffen. Het effect op de winstgevendheid en/of schattingen ten behoeve van het opmaken van de jaarrekening is nog onduidelijk, zeker gezien het feit dat het nieuws nog elke dag in ontwikkeling is. De directie ziet momenteel geen risico's voor de continuïteit van de bedrijfsvoering, mede gebaseerd op de verwachting dat deze door de overheid(sinstanties) en banken zal worden ondersteund,. De directie blijft op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en past, waar nodig, zijn beleid en bedrijfsvoering hierop aan. In het directieverslag (of bestuursverslag) is een nadere uiteenzetting over mogelijke gevolgen van het corona virus op de onderneming nader uiteen gezet. Op basis hiervan is de jaarrekening door de directie opgesteld op basis van continuïteit van de vennootschap.

Woned N.V.  
Groningen

## **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 kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

### **Grondslagen**

#### **Materiële vaste activa**

Vastgoedbeleggingen worden na aankoop gewaardeerd tegen marktwaarde. Marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum kan worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Mutaties als gevolg van (on)gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen worden via de resultatenrekening verwerkt.

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 waarderingmethode 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 portefeuilletaxatie niet redelijkerwijze verkregen kan worden zodat het Fonds verhinderd wordt in het uitvoeren ervan. De jaarlijkse taxatie, 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;
- 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.

Woned N.V.  
Groningen

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.

### **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 bovenop het geplaatst aandelenkapitaal van € 45.000.

### **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.

### **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een looptijd korter dan een jaar.

Woned N.V.  
Groningen

### **Grondslagen voor 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.

### **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.



Woned N.V.  
Groningen

## 2.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

### ACTIVA

#### *Vaste activa*

#### 1 Materiële vaste activa

	<u>Vastgoedbe-</u> <u>leggingen</u>
	€
Stand per 1 januari 2019	
Aanschaffingswaarde	894.250
Cumulatieve waardeverandering	-2.250
	<hr/>
Boekwaarde per 1 januari 2019	892.000
	<hr/> <hr/>
Mutaties	
Waardeverandering	168.570
Investeringsen	4.864.430
	<hr/>
Saldo mutaties	5.033.000
	<hr/> <hr/>
Stand per 31 december 2019	
Aanschaffingswaarde	5.758.680
Cumulatieve waardeverandering	166.320
	<hr/>
Boekwaarde per 31 december 2019	5.925.000
	<hr/> <hr/>

De aanschaffingswaarde, zoals in deze jaarrekening opgenomen, betreft de aanschaffingswaarde van een viertal panden verworven in 2018, gelegen aan de Bouwe Landlaan 84 te Apeldoorn, de Boumaboulevard 193 en 195 te Groningen en aan de Porporastraat 108 te Zwolle en een drietal panden verworven in 2019, gelegen aan de Bouwe Landlaan 32 en 48 te Apeldoorn en de Molukkenstraat 192 te Groningen. De aanschaffingswaarde bedraagt € 5.758.680. De marktwaarde van de objecten wordt jaarlijks bepaald op basis van taxatiewaardes. Taxaties zijn uitgevoerd door een externe taxateur, waarbij als uitgangspunt voor de taxaties is genomen het bepalen van de marktwaarde van de objecten voor balansdoeleinden. Bij de waardebeoordeling 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

Woned N.V.  
Groningen

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. Ultimo 2019 zijn de panden getaxeerd voor € 5.925.000, hetgeen resulteert in een waardevermeerdering van € 166.320.

### *Vlottende activa*

#### **Vorderingen**

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>2 Vorderingen op handelsdebiteuren</b>		
Vorderingen op handelsdebiteuren	3.531	350
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>3 Overige rekening-courant</b>		
Rekening-courant Hanzevast capital N.V.	36.209	36.209
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>4 Overige vorderingen en overlopende activa</b>		
Vordering op STAK Woned	135.100	-
Vooruitbetaalde bedragen	10.421	1.029
Te verrekenen servicekosten	7	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>145.528</u>	<u>1.029</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>

De post vooruitbetaalde bedragen betreft verhuurcourtage en wordt conform de prospectus over een periode van vijf jaar afgeschreven. De vordering op STAK Woned betreft ontvangen gelden die ultimo 2019 nog niet bij Woned NV op de rekening staan. Dit geld is echter al wel op de STAK rekening ontvangen en zodanig hier als vordering opgenomen.

Woned N.V.  
Groningen

## Kapitaalrekening

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve	Herwaader- ingsreserve	Overige reserve	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	45.000	977.952	9.075	-101.327	930.700
Uit resultaatverdeling	-	-	-	117.955	117.955
Toevoeging	-	3.082.819	157.245	-	3.240.064
Onttrekking	-	-	-	-157.245	-157.245
Uitdeling in boekjaar	-	-56.452	-	-	-56.452
Stand per 31 december	<u>45.000</u>	<u>4.004.319</u>	<u>166.320</u>	<u>-140.617</u>	<u>4.075.022</u>

### Informatieverschaffing over groepsvermogen

Ultimo 2019 waren er 4219,3 certificaten uitgegeven. De intrinsieke waarde van Woned NV ultimo 2019 bedraagt € 4.075.022. Dit komt neer op € 965,80 per certificaat.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€

## 5 Langlopende schulden

Overige schulden	<u>999.500</u>	<u>-</u>
------------------	----------------	----------

### Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2019	Aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	<u>1.324.500</u>	<u>325.000</u>	<u>999.500</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€

### Overige schulden

Leningen Hanzevast B.V.	<u>999.500</u>	<u>-</u>
-------------------------	----------------	----------

Woned N.V.  
Groningen

	<u>2019</u>
	€
<b>Leningen Hanzevast B.V.</b>	
Saldo per 1 januari	-
Mutaties	
Verhoging	1.324.500
Stand per 31 december	
Hoofdsom	1.324.500
Kortlopend deel	-325.000
Saldo per 31 december	<u>999.500</u>

Hanzevast B.V. heeft in november en december 2019 een vijftal leningen verstrekt in hoofdsom groot € 1.324.500. De looptijd van de leningen bedraagt 2 jaar, uitgezonderd één lening waarvan de looptijd 1 jaar bedraagt. Aflossing geschiedt geheel aan het einde van de looptijd en het rentepercentage op jaarbasis bedraagt 3%. Er zijn geen zekerheden vastgelegd.

#### ***Kortlopende schulden***

##### *Informatieverschaffing over kortlopende schulden*

Onder overige schulden en overlopende passiva zijn verschillende transacties met verbonden partijen opgenomen. Het gaat om Hanzevast Capital N.V. en betreft de beheervergoeding en aankoopvergoedingen. Zonneborg B.V. heeft een kortlopende lening van €30.000 verstrekt en het kortlopende deel van de lening van Hanzevast B.V. van €325.000 is hier als zodanig opgenomen.

##### *Informatieverschaffing over overlopende passiva*

De fiscale positie van het fonds is die van een fiscale beleggingsinstelling (FBI) conform artikel 28 van de Wet op Venootschapsbelasting 1969 wat resulteert in een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Mede hierdoor kan er geen latente belastingschuld dan wel -vordering ontstaan.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>6 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>		
Crediteuren	<u>568.689</u>	<u>13.111</u>

Woned N.V.  
Groningen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>7 Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Aflossingsverplichtingen leningen Hanzevast B.V.	325.000	-
Lening Zonneborg B.V.	30.000	-
Te betalen rente leningen Hanzevast B.V.	5.440	-
Te betalen accountantskosten	10.000	7.000
Te betalen taxatiekosten	6.000	-
Waarborgsommen	14.795	7.002
Vooruitontvangen bedragen	14.985	1.357
Nog te betalen aankoop- en beheervergoeding Hanzevast capital N.V.	100.196	-
Overige nog te betalen bedragen	11.594	3.527
	<u>518.010</u>	<u>18.886</u>

#### **Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen**

#### **Gebeurtenissen na Balansdatum**

Na balansdatum heeft het Fonds externe financiering weten te realiseren bij de RNHB. De financiering is afgesloten voor € 3.555.000 tegen een rentepercentage van 3,35%. Daarnaast speelt op het moment van opmaken van de jaarrekening dat de wereld is getroffen door de uitbraak van het COVID-19 virus. Het effect op de winstgevendheid is nog onduidelijk, zeker gezien het feit dat het nieuws nog elke dag in ontwikkeling is. De Nederlandse overheid heeft aangekondigd dat haar beleid er op is gericht de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. Er zijn inmiddels belangrijke maatregelen genomen door de overheid om de gevolgen te beperken. De directie blijft op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en past, waar nodig, zijn beleid en bedrijfsvoering aan.

#### **Resultaatbestemming resultaatverwerking**

De leiding van de vennootschap stelt voor het resultaat de volgende bestemming te geven:

Het resultaat over 2019 ad € 117.955 wordt geheel toegevoegd aan de overige reserves.

Woned N.V.  
Groningen

## 2.6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>8 Directe opbrengsten uit beleggingen</b>		
Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	67.622	2.344
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>9 Indirecte opbrengsten uit beleggingen</b>		
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	168.570	-2.250
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>		
Er waren gedurende het boekjaar geen werknemers in dienst (2018: idem).		
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>10 Beheerkosten</b>		
Beheervergoedingen	15.484	447
	<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 kosten voor het beheer van het Fonds bedragen € 15.484 en hebben voor € 7.450 betrekking op de bezoldiging van bestuurders. Dit bedraagt circa 6,3% van de totale kosten over 2019. Het overige deel van €8.034 heeft betrekking op de beheervergoeding aan Hanzevast Capital N.V. en bedraagt circa 6,8% van de totale kosten over 2019.

Woned N.V.  
Groningen

<u>2019</u>	<u>2018</u>
€	€

#### 11 Bewaarkosten

Vaste bewaarvergoeding	<u>5.100</u>	<u>3.500</u>
------------------------	--------------	--------------

TCS Depositary BV treedt op als 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 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.

De bewaarvergoeding aan TCS Depositary BV is, conform afspraak, vastgesteld op € 5.100. Dit bedraagt circa 4,3% van de totale kosten. In 2019 zijn er geen transacties geweest met partijen gelieerd aan het Fonds, anders dan met de Beheerder of Bewaarder.

<u>2019</u>	<u>2018</u>
€	€

#### 12 Overige bedrijfskosten

Eigenaarslasten vastgoedbeleggingen	3.144	180
Onderhoudskosten vastgoedbeleggingen	1.305	2.504
Servicekosten leegstand	6.945	-
Accountantskosten*	19.671	7.349
Oprichtingskosten	-	57.352
Advieskosten	-	2.400
Promotiekosten	49.334	13.142
Taxatiekosten	11.403	-
Rente leningen Hanzevast B.V.	5.440	-
Bankkosten	411	-
Overige algemene kosten	-	5.472
	<u>97.653</u>	<u>88.399</u>

\* De kosten voor de controle van de jaarrekening 2019 betreffen € 10.000.

Woned N.V.  
Groningen

De exploitatiekosten van de vastgoedbeleggingen bedragen € 11.394 en bestaan uit de eigenaarslasten, onderhoudskosten en leegstandskosten.

De totale kosten aan BDO & Mijn Accountant zijn opgenomen onder accountantskosten en bedragen € 19.671.

De totale kosten voor marketing zijn opgenomen onder promotiekosten en bedragen € 49.334.

De taxatiekosten voor het bepalen van de marktwaarde van de objecten is opgenomen onder taxatiekosten en bedragen €11.403.

De rente verschuldig aan Hanzevast B.V. is opgenomen onder Rente leningen Hanzevast B.V. en bedraagt € 5.440.

	<u>Werkelijk</u>	<u>Prospectus</u>
	€	€
<b>Werkelijke kosten versus prospectus</b>		
Bewaarvergoedingen	12.750	12.000
Beheervergoedingen	12.301	12.301
Bestuursvergoedingen	3.183	3.183
Uitgiftevergoedingen	96.018	96.018
Transactievergoedingen	94.767	94.767
Kosten van derden	97.653	-
Totaal	<u>316.672</u>	<u>218.269</u>

#### *Informatieverschaffing over aandeel in resultaat van deelnemingen*

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. De uitgiftevergoeding over 2019 bedraagt €96.018,-. Dit zijn de éénmalige kosten die deelnemers betalen bij toetreding in het Fonds, en die bij uittreding van het Fonds worden verrekend.

De hoogte van de kosten van derden zijn in de prospectus niet gekwantificeerd.

De lopende kosten factor (LKF) wordt bepaald door de relevante gemaakte kosten van het Fonds te delendoor de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. Over 2019 bedroeg de LKF 2,63%. Het ongerealiseerde indirecte resultaat heeft volledig betrekking op de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille. De bepaling van het gerealiseerde resultaat is tot stand gekomen door op de huuropbrengsten alle door het fonds gemaakte kosten te verminderen. Het ongerealiseerde resultaat is volledig bepaald op basis van de toename in marktwaarde van de objecten. Een vergelijkend overzicht over de laatste drie jaren is hierin niet opgenomen omdat dit niet beschikbaar is.



Woned N.V.  
Groningen

### **3. ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

Woned N.V.  
Groningen

### 3.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(na voorstel resultaatbestemming)

#### ACTIVA

	31-12-2019		31-12-2018	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<b>Financiële vaste activa</b>	<i>13</i>	208.071		1
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<i>14</i>	5.057.600	886.857	
Overige rekening-courant	<i>15</i>	34.813	34.813	
Overige vorderingen en overlopende acti- va	<i>16</i>	140.596	-	
		5.233.009	921.670	
<b>Liquide middelen</b>		25.343	24.079	
<b>Totaal activazijde</b>		<u>5.466.423</u>	<u>945.750</u>	

Woned N.V.  
Groningen

**PASSIVA**

	<u>31-12-2019</u>		<u>31-12-2018</u>	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b> <sup>17</sup>		4.075.022		933.707
<b>Langlopende schulden</b> <sup>18</sup>		999.500		-
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten <sup>19</sup>	7.488		1.516	
Overige schulden en overlopende passiva <sup>20</sup>	384.413		10.527	
		<u>391.901</u>	<u>12.043</u>	
Totaal passivazijde		<u><u>5.466.423</u></u>	<u><u>945.750</u></u>	

Woned N.V.  
Groningen

### 3.2 ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	208.070		-	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	-93.122		-89.245	
Netto resultaat na belastingen		<u>114.948</u>		<u>-89.245</u>

Woned N.V.  
Groningen

### **3.3 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 Verlengde Hereweg 174, 9722 AM te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 67752527.

##### **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**

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

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2018 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.

##### **Grondslagen**

##### **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 vervolgwwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Woned N.V.  
Groningen

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.

Woned N.V.  
Groningen

### 3.4 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

#### ACTIVA

##### *Vaste activa*

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>13 Financiële vaste activa</b>		
Deelneming Woned I B.V.	208.071	1
	<u>208.071</u>	<u>1</u>

##### **Financiële vaste activa**

	<u>Deelneming Woned I B.V.</u>
	€
Boekwaarde per 1 januari 2019	1
Waardeverandering	208.070
	<u>208.071</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>208.071</u>

Woned N.V.  
Groningen

**Vorderingen**

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>14 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>		
Rekening-courant Woned I B.V.	5.057.600	886.857
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>15 Overige rekening-courant</b>		
Rekening-courant Hanzevast capital N.V.	34.813	34.813
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>16 Overige vorderingen en overlopende activa</b>		
Vordering op STAK Woned	135.100	-
Vooruitbetaalde bedragen	5.496	-
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>140.596</u>	<u>                    </u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>



Woned N.V.  
Groningen

## PASSIVA

### 17 Eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Overige reserve	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2019	45.000	977.952	-89.245	933.707
Uit resultaatverdeling	-	-	114.948	114.948
Toevoeging	-	3.082.819	-	3.082.819
Uitdeling in boekjaar	-	-56.452	-	-56.452
Stand per 31 december 2019	45.000	4.004.319	25.703	4.075.022

<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
€	€

### 18 Langlopende schulden

Overige schulden	999.500	-
------------------	---------	---

### Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2019	Aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	1.324.500	325.000	999.500

<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
€	€

### Overige schulden

Leningen Hanzevast B.V.	999.500	-
-------------------------	---------	---

Woned N.V.  
Groningen

	<u>2019</u>
	€
<b>Leningen Hanzevast B.V.</b>	
Saldo per 1 januari	-
Mutaties	
Verhoging	1.324.500
Stand per 31 december	
Hoofdsom	1.324.500
Kortlopend deel	-325.000
Saldo per 31 december	<u>999.500</u>

Hanzevast B.V. heeft in november en december 2019 een vijftal leningen verstrekt in hoofdsom groot € 1.324.500. De looptijd van de leningen bedraagt 2 jaar, uitgezonderd één lening waarvan de looptijd 1 jaar bedraagt. Aflossing geschiedt geheel aan het einde van de looptijd en het rentepercentage op jaarbasis bedraagt 3%. Er zijn geen zekerheden vastgelegd.

***Kortlopende schulden***

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>19 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>		
Crediteuren	7.488	1.516

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<b>20 Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Aflossingsverplichtingen leningen Hanzevast B.V.	325.000	-
Lening Zonneborg B.V.	30.000	-
Te betalen rente leningen Hanzevast B.V.	5.440	-
Te betalen accountantskosten	10.000	7.000
Nog te betalen aankoop- en beheervergoeding Hanzevast capital N.V.	8.034	-
Overige nog te betalen bedragen	5.939	3.527
	<u>384.413</u>	<u>10.527</u>

Woned N.V.  
Groningen

Groningen, 12 mei 2020

J.H. Wolters  
Directeur