



Woned N.V.

gevestigd te Groningen

**Rapport inzake de
Jaarrekening 31 december 2021 tot en met 30 juni 2022**

Hanzevast • Hoge der A 17, 9712 AD Groningen

+31 (0)85 1300 230 • participanten@hanzevast.nl • www.hanzevast.nl



Inhoudsopgave

	Pagina
1. Geconsolideerde jaarrekening	
1.1 Geconsolideerde balans per 30 juni 2022	2
1.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over de periode 2021 tot en met 2022	4
1.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening	5
1.4 Toelichting op de geconsolideerde balans per 30 juni 2022	11
1.5 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over de periode 2021 tot en met 2022	17
1.6 Overige toelichtingen	21
2. Enkelvoudige jaarrekening	
2.1 Enkelvoudige balans per 30 juni 2022	23
2.2 Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over de periode 2021 tot en met 2022	25
2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de enkelvoudige jaarrekening	26
2.4 Toelichting op de enkelvoudige balans per 30 juni 2022	28

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2022

(na voorstel resultaatbestemming)

	<u>30-06-2022</u>		<u>30-12-2021</u>	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Beleggingen	<i>1</i>			
Vastgoedbeleggingen		21.069.131		21.060.000
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren	<i>2</i>	20.097		17.732
Overige vorderingen en overlopende activa	<i>3</i>	27.565		31.708
		<u>47.662</u>		<u>49.440</u>
Liquide middelen		741.447		81.561
		<u>21.858.240</u>		<u>21.191.001</u>

		30-06-2022		30-12-2021	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen			10.239.261		8.704.571
Langlopende schulden	4		11.086.169		11.723.654
Kortlopende schulden					
Schulden aan banken	5	375.936		375.936	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6	51.519		16.748	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	7	15.598		-	
Overige schulden en overlopende passiva	8	89.757		370.092	
			532.810		762.776
			<u>21.858.240</u>		<u>21.191.001</u>

**1.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING
OVER DE PERIODE 2021 TOT EN MET 2022**

		<u>31-12-2021 / 30-06-2022</u>		<u>31-12-2020 / 30-12-2021</u>	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	9	425.178		445.602	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	10	-		1.035.654	
Som der bedrijfsopbrengsten		425.178		1.481.256	
Overige bedrijfsopbrengsten	11	4.943		13.140	
Som der bedrijfsopbrengsten			430.121		1.494.396
Beheerkosten	12	34.417		56.119	
Bewaarkosten	13	-		13.238	
Overige bedrijfskosten	14	141.865		140.448	
Som der kosten			176.282		209.805
Bedrijfsresultaat			253.839		1.284.591
Rentelasten en soortgelijke kosten	15		-155.326		-169.118
			98.513		1.115.473
Buitengewoon resultaat			-707		-
Totaal van resultaat na belastingen			97.806		1.115.473

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

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.

Continuïteit

Informatieverschaffing over continuïteit

Er kunnen mogelijk op macro-economisch vlak ook gevolgen 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 of dalingen van de marktwaarde van de vastgoedbeleggingen. Daardoor kan ook het fonds 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. De directie ziet momenteel geen risico's voor de continuïteit van de bedrijfsvoering, mede gebaseerd op de steunmaatregelen van de overheid voor de ondersteuning van bedrijven en de economie. De directie blijft op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en past, waar nodig, zijn beleid en bedrijfsvoering hierop aan. In het 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.

Schattingen

Informatieverschaffing over schattingen

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.

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 31 december 2021 tot en met 30 juni 2022 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

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.

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.

Financiële instrumenten

Grondslagen

De waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

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 verschillende 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. De gehanteerde rentevoet bedraagt 0%.

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 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.

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 gemortiseerde 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.

Belastingverplichtingen

Het fonds kwalificeert als een fiscale beleggingsinstelling (FBI) conform artikel 28 van de Wet op de Venootschapsbelasting 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 gewaardeerd tegen de nominale waarde en hebben een looptijd korter dan een jaar.

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.

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

Woned N.V.
Groningen

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.

Grondslagen: Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit Beleggingsactiviteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

1.4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2022

ACTIVA

1 Beleggingen

	<u>Vastgoedbe- leggingen</u> €
Stand per 31 december 2021	
Aanschaffingswaarde	19.341.065
Cumulatieve waardeverandering	1.718.935
	<hr/>
Boekwaarde per 31 december 2021	21.060.000
	<hr/> <hr/>
Mutaties	
Investerings	9.131
	<hr/>
Saldo mutaties	9.131
	<hr/> <hr/>
Stand per 30 juni 2022	
Aanschaffingswaarde	19.316.500
Cumulatieve waardeverandering	1.752.631
	<hr/>
Boekwaarde per 30 juni 2022	21.069.131
	<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, een drietal panden verworven in 2019, gelegen aan de Bouwe Landlaan 32 en 48 te Apeldoorn en de Molukkenstraat 192 te Groningen en het pand verworven in 2020 aan de Nijlandstraat in Assen. Op 4 juni 2021 zijn daar de aankoop van de woningen aan De Rijk te Alkmaar met een aanschaffingswaarde van € 4.284.595 bijgekomen. En op 28 december is daar aan toegevoegd woningen aan de Ruijterkade te Amsterdam met een aanschaffingswaarde van € 7.232.247.

De marktwaarde van de objecten wordt jaarlijks bepaald op basis van taxatiewaardes. Taxaties zijn uitgevoerd door CBRE, 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 waarderingmethode 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. Ultimo 2021 zijn de panden getaxeed voor € 21.060.000.

Woned N.V.
Groningen

	<u>30-06-2022</u>	<u>30-12-2021</u>
	€	€
2 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	30.751	28.386
Voorziening dubieuze debiteuren	-10.654	-10.654
	<u>20.097</u>	<u>17.732</u>

Alle debiteuren hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

	<u>30-06-2022</u>	<u>30-12-2021</u>
	€	€
3 Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige schuld 7	930	-
Vooruitbetaalde bedragen	9.301	20.234
Te verrekenen servicekosten	17.334	11.474
	<u>27.565</u>	<u>31.708</u>

PASSIVA

Groepsvermogen

Informatieverschaffing over groepsvermogen

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

	<u>30-06-2022</u>	<u>30-12-2021</u>
	€	€
4 Langlopende schulden		
Schulden aan banken	11.086.169	11.543.654
Overige schulden	-	180.000
	<u>11.086.169</u>	<u>11.723.654</u>

Langlopende schulden

	Stand per 30 juni 2022	Aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	<u>11.462.105</u>	<u>375.936</u>	<u>11.086.169</u>

Resterende looptijd > 5 jaar

€ -

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over langlopende schulden

De langlopende schulden hebben volledig betrekking op leningen van de RNHB 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 vier leningen:

- Een aflossingsvrije lening van € 3.555.000 opgenomen in 2020 met een looptijd van 3 jaar tegen een rentepercentage van 3,35%;
- Een aflossingsvrije lening van € 3.000.000 opgenomen in 2021 met een looptijd van 2 jaar tegen een rentepercentage van 2,90%;
- Een aflossingsvrije lening van € 1.662.500 opgenomen in 2021 met een looptijd van 1,25 jaar tegen een rentepercentage van 2,75%;
- Een lening van € 3.759.375 opgenomen in 2021 met lineaire aflossing van € 375.936 per jaar, een looptijd van 1,25 jaar en een rentepercentage van 3,25%.

De boekwaarde van de activa die de onderneming als zekerheid heeft verstrekt voor verplichtingen bedraagt € 21.060.000,-. De belangrijkste bepalingen en condities van deze tot zekerheid verstrekte activa betreffen het recht van eerste hypotheek op:

Woned N.V.
Groningen

- Appartement in woningcomplex, gelegen aan de Porporastraat 108, 8031 HS te Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H nummers 2277 A53;
- Appartement in woningcomplex, gelegen aan de Bouwe Landlaan 32, 7321 AE te Apeldoorn, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie M nummer 8999 A65, A152;
- Appartement in woningcomplex, gelegen aan de Bouwe Landlaan 48, 7321 AE te Apeldoorn, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie M nummer 8999 A57, A186;
- Appartement in woningcomplex, gelegen aan de Bouwe Landlaan 84, 7321 AE te Apeldoorn, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie M nummer 8999 A83, A171;
- Woningcomplex bestaande uit 34 appartementen, waarvan 19 appartementen het onderhavig object vormen, gelegen aan de Molukkenstraat 192, 192A, 192B, 192C, 192D, 192E, 192F, 192G, 192H, 192K, 192M, 192N, 192P, 192R, 192S, 192T, 192U, 192V, 192W, 9715 NZ te Groningen, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, nummer 14196, A4, A5, A9, A10, A11, A12, A13, A17, A18, A19, A20, A21, A25, A26, A27, A28, A32, A33, A34;
- Appartement in woningcomplex gelegen aan de Boumaboulevard 193, 9723 ZS te Groningen, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie P, nummer 1688 A34;
- Appartement in woningcomplex gelegen aan de Boumaboulevard 195, 9723 ZS te Groningen, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie P, nummer 1688 A33,
- 12 woningen, gelegen aan Schepenakker 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 1483WV te De Rijp, kadastraal bekend gemeente Graft-De Rijp, sectie G nummer 2213, 2214, 2187, 2163, 2211;
- 6 woningen, gelegen aan Zwartwal 1, 3, 5, 7, 9, 11, 1483VZ te De Rijp, kadastraal bekend gemeente Graft-De Rijp, sectie G nummer 2166, 2168, 2210, 2201, 2175, 2164;

- Woningcomplex bestaande uit 6 appartementen, gelegen aan de Ruijterkade 105-H, 105-1, 105-2, 105-2, 106-1, 106-2, 1011AB te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, nummer 9316 A1, A2, A3, A4, A5, A6;
- Woningcomplex bestaande uit 9 appartementen, gelegen aan de Nijlandstraat 117, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 137, 139, 9401 AL te Assen, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie S, nummer 2446 A40, A42, A43, A44, A45, A46, A47, A50, A51.

De navolgende bankconvenanten zijn van toepassing:

- De Loan to Value (LTV) bedraagt te allen tijde maximaal 70%. De LTV wordt berekend door de pro-rata hoofdsom van de financiering te delen door de meest recente waardering van de vastgoedbeleggingen. Indien de LTV > 70% is de lening zonder nadere ingebrekestelling opeisbaar. De LTV per balansdatum bedraagt 56% gemiddeld (voor elke lening <70%).
- Interest Cover Ratio (ICR) bedraagt te allen tijde minimaal 1,5. De ICR wordt berekend door de netto huuropbrengsten te delen door de rentelasten. De ICR bedraagt per balansdatum 1,7 gemiddeld (voor elke lening >1,5). Indien de ICR < 1,5 is de lening zonder nadere ingebrekestelling opeisbaar en zal er een cash trap van toepassing worden.

	<u>30-06-2022</u>	<u>30-12-2021</u>
	€	€
Overige schulden		
Leningen Hanzevast B.V.	-	180.000
	<u> </u>	<u> </u>

Hanzevast B.V. heeft in december 2021 een lening verstrekt in hoofdsom groot € 180.000. De looptijd van de lening bedraagt 2 jaar en eindigt op 31 december 2023. Het rentepercentage op jaarbasis bedraagt 3%. Er zijn geen zekerheden vastgelegd. Per maart 2022 is de lening volledig afgelost.

Kortlopende schulden

	<u>30-06-2022</u>	<u>30-12-2021</u>
	€	€
5 Schulden aan banken		
Aflossingsverplichtingen	375.936	375.936
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>30-06-2022</u>	<u>30-12-2021</u>
	€	€
6 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	51.519	16.748
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>30-06-2022</u>	<u>30-12-2021</u>
	€	€
7 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	15.598	-
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>30-06-2022</u>	<u>30-12-2021</u>
	€	€
8 Overige schulden en overlopende passiva		
Te betalen accountantskosten	-	12.500
Te betalen taxatiekosten	-	11.193
Waarborgsommen	54.438	52.027
Te betalen hypotheekrente	-	17.174
Vooruitontvangen bedragen	35.319	62.068
Overige nog te betalen bedragen	-	215.130
	<u> </u>	<u> </u>
	89.757	370.092
	<u> </u>	<u> </u>

De vooruitontvangen bedragen hebben volledig betrekking op vooruitontvangen huur.

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
2021 TOT EN MET 2022**

	<u>31-12-2021 /</u> <u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2020 /</u> <u>30-12-2021</u>
	€	€
9 Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	<u>425.178</u>	<u>445.602</u>
	<u>31-12-2021 /</u> <u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2020 /</u> <u>30-12-2021</u>
	€	€
10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>-</u>	<u>1.035.654</u>
	<u>31-12-2021 /</u> <u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2020 /</u> <u>30-12-2021</u>
	€	€
11 Overige bedrijfsopbrengsten		
Serviceopbrengsten	<u>4.943</u>	<u>13.140</u>
De serviceopbrengsten hebben betrekking op doorbelastingen aan huurders voor het gebruik van vloeren en stoffering.		
	<u>31-12-2021 /</u> <u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2020 /</u> <u>30-12-2021</u>
	€	€
12 Beheerkosten		
Beheervergoedingen	<u>34.417</u>	<u>56.119</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 voor het eerste halfjaar van 2022 bedragen € 34.417.

	<u>31-12-2021 /</u> <u>30-06-2022</u>	<u>31-12-2020 /</u> <u>30-12-2021</u>
	€	€
13 Bewaarkosten		
Vaste bewaarvergoeding	-	13.238
	<u> </u>	<u> </u>

CSC Depositary B.V. 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 CSC Depositary B.V. is, conform afspraak, vastgesteld op € 6.599. Daarnaast kunnen gewerkte uren in rekening worden gebracht.

31-12-2021 / 30-06-2022	31-12-2020 / 30-12-2021
€	€

14 Overige bedrijfskosten

Servicekosten leegstand	419	6.520
Eigenaarslasten vastgoedbeleggingen	29.341	20.867
Onderhoudskosten vastgoedbeleggingen	10.518	4.305
Promotiekosten	503	3.267
Accountantskosten*	29.850	34.483
Advieskosten**	2.353	12.486
Bankkosten	1.724	2.395
Overige algemene kosten	34.555	-2.272
Taxatiekosten	-	16.215
VvE kosten	4.586	16.814
Kosten hypotheek	28.016	26.434
Dubieuze debiteuren	-	-1.066
	141.865	140.448
	141.865	140.448

De directe exploitatiekosten die in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt bestaan volledig uit de directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die huurinkomsten hebben gegenereerd. Gedurende het boekjaar waren er geen directe exploitatiekosten van vastgoedbeleggingen die geen huurinkomsten hebben gegenereerd.

Financiële baten en lasten

31-12-2021 / 30-06-2022	31-12-2020 / 30-12-2021
€	€

15 Rentelasten en soortgelijke kosten

Betaalde bankrente	154.471	169.118
Overige rentelasten	855	-
	155.326	169.118
	155.326	169.118

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 het eerste half jaar van 2022 bedraagt € 54.446. 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 delen door de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. Over het eerste halfjaar 2022 bedroeg de LKF 1,86%. 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.

1.6 OVERIGE TOELICHTINGEN

Gemiddeld aantal werknemers

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over gemiddeld aantal werknemers over de periode

Gedurende het eerste halfjaar 2022 waren er geen werknemers in dienst (2021: idem).

2. ENKELVOUDIGE JAARREKENING

2.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 30 JUNI 2022

(na voorstel resultaatbestemming)

ACTIVA

	30-06-2022		30-12-2021	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Financiële vaste activa				
Deelneming Woned I BV en Woned II BV	16	2.244.206	2.086.084	
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op Woned I BV en Woned II BV	17	7.389.058	7.025.196	
Overlopende activa	18	7.367	2.418	
		7.396.425	7.027.614	
Liquide middelen		601.801	5.079	
Totaal activazijde		<u>10.242.432</u>	<u>9.118.777</u>	

PASSIVA

	30-06-2022		30-12-2021	
	€	€	€	€
Eigen vermogen	¹⁹			
Geplaatst aandelenkapitaal	45.000		45.000	
Agioreserve	8.374.573		6.937.688	
Herwaarderingsreserve	2.803.557		2.803.557	
Overige reserve	-1.081.674		-1.081.674	
Resultaat boekjaar	97.805		-	
		10.239.261		8.704.571
Langlopende schulden	²⁰			
		-		180.000
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	²¹	3.171	10.232	
Overige schulden en overlopende passiva	²²	-	223.974	
		3.171		234.206
Totaal passivazijde		<u>10.242.432</u>		<u>9.118.777</u>

**2.2 ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING
OVER DE PERIODE 2021 TOT EN MET 2022**

	<u>31-12-2021 / 30-06-2022</u>		<u>31-12-2020 / 30-12-2021</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	158.122		1.211.787	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	-60.317		-96.314	
Netto resultaat na belastingen		<u>97.805</u>		<u>1.115.473</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.

Schattingen

Consolidatie

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 31 december 2021 tot en met 30 juni 2022 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.

2.4 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 30 JUNI 2022

ACTIVA

Vaste activa

16 Financiële vaste activa

	Deelneming Woned I BV en Woned II BV <u>€</u>
Boekwaarde per 31 december 2021	2.086.084
Investeringsen	158.122
	<u> </u>
Boekwaarde per 30 juni 2022	<u><u>2.244.206</u></u>

Vlottende activa

Vorderingen

	<u>30-06-2022</u> €	<u>30-12-2021</u> €
17 Vorderingen op Woned I BV en Woned II BV		
Rekening-courant Woned I B.V.	3.688.171	3.374.309
Rekening-courant Woned II B.V.	3.700.887	3.650.887
	<u>7.389.058</u>	<u>7.025.196</u>
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>30-06-2022</u> €	<u>30-12-2021</u> €
Overige vorderingen en overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	<u>7.367</u>	<u>2.418</u>
	<u> </u>	<u> </u>

PASSIVA

19 Eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige re- serve	Resultaat boekjaar
	€	€	€	€	€
Stand per 31 december 2021	45.000	6.937.688	2.803.557	-1.081.674	-
Mutaties gedurende boekjaar	-	-6.937.688	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	97.805
Uitgifte van certificaten	-	1.787.572	-	-	-
Inkoop van certificaten	-	6.937.688	-	-	-
Uitgekeerd dividend	-	-350.687	-	-	-
Stand per 30 juni 2022	45.000	8.374.573	2.803.557	-1.081.674	97.805

Totaal

	€
Stand per 31 december 2021	8.704.571
Mutaties gedurende boekjaar	-6.937.688
Resultaat boekjaar	97.805
Uitgifte van certificaten	1.787.572
Inkoop van certificaten	6.937.688
Uitgekeerd dividend	-350.687
Stand per 30 juni 2022	10.239.261

Woned N.V.
Groningen

	<u>30-06-2022</u>	<u>30-12-2021</u>
	€	€
20 Langlopende schulden		
Overige schulden	-	180.000
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>
	<u>2021 / 2022</u>	<u>2020 / 2021</u>
	€	€
Leningen Hanzevast B.V.		
Saldo per 31 december	180.000	-
Mutaties gedurende boekjaar	-360.000	-
Verhoging	180.000	180.000
	<u> </u>	<u> </u>
Saldo per 30 juni	-	180.000
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

Hanzevast B.V. heeft in december 2021 een lening verstrekt in hoofdsom groot € 180.000. De looptijd van de lening bedraagt 2 jaar en eindigt op 31 december 2023. Het rentepercentage op jaarbasis bedraagt 3%. Er zijn geen zekerheden vastgelegd. De eerder door Hanzevast B.V. verstrekte leningen zijn in 2020 volledig afgelost.

Woned N.V.
Groningen

Kortlopende schulden

	<u>30-06-2022</u>	<u>30-12-2021</u>
	€	€
21 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	3.171	10.232
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>30-06-2022</u>	<u>30-12-2021</u>
	€	€
22 Overige schulden en overlopende passiva		
Te betalen accountantskosten	-	12.500
Overige nog te betalen bedragen	-	211.474
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	-	223.974
	<u> </u>	<u> </u>

Groningen, 31 augustus 2022

J.H. Wolters
Directeur

P.R.A. Dekker
Directeur

S. Delsman
Directeur