



Woned NV

Jaarverslag 2021

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

Behorende bij briefnr. 001 d.d. 28/6/22
paraaf *[Handwritten signature]*



INHOUD

Jaarverslag

Bestuursverslag

Jaarrekening

Balans per 31 december 2021	7
Winst- en verliesrekening 2021	9
Kasstroomoverzicht over 2021	10
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	12
Toelichting op de balans per 31 december 2021	18
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2021	24
Enkelvoudige jaarrekening 2021	29
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening 2021	34

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming	38
Accountantsverklaring	39

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 



Bestuursverslag

Algemeen

Hierbij bieden wij u het jaarverslag over 2021 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. en Woned II B.V., de dochtervennootschappen die het vastgoed in eigendom houden. 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 B.V. en Woned II B.V. wordt gevoerd door Woned N.V. De directie van Woned N.V. wordt gevoerd door de beheerder Hanzevast capital N.V. Statutair bestuurders van Hanzevast capital N.V. zijn de heer J.H. Wolters, de heer P.R.A. Dekker en de heer S.J. Delsman.

Stembeleid

De houder van de gewone aandelen, Stichting Administratiekantoor Woned, is bevoegd om de jaarrekening goed te keuren op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). Het bestuur bestaat uit de heren J.T. Dantuma, T. Soet en K. Gerlofs. Gedurende het verslagjaar is er één AVA gehouden waarop de jaarrekening 2020 is goedgekeurd. Per Q2 2022 zullen de nieuwe StAk leden benoemd worden, en zal het bestuur bestaan uit mevrouw R. Lubbers-Hilbrand en de heren E. Ezinga en G. Sjobbema.

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. De Beheerder van het fonds beoogt het ontwikkelen, implementeren en uitvoeren van een duurzaam beleid. Bij Woned N.V. vertaalt zich dat in het beleggingsbeleid van het fonds.

Beleggingsbeleid

Het fonds richt zich op duurzame huurwoningen en streeft hierbij naar energielabel A als portefeuille-gemiddelde. 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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
datum 28 JUNI 2022

Hanzevast • Hoge der A 17, 9712 AD Groningen paraaf 

+31 (0) 85 1300 230 • participanten@hanzevast.nl • www.hanzevast.nl • KvK 32067248



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:

- De waarde van een individueel object bedraagt maximaal 25% van de totale activa van het fonds;
- Minimaal 75% van de beleggingen van het fonds in onroerend goed is geïnvesteerd in onroerend goed met een woonbestemming;
- 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 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 € 1.121,06.

Risicomanagement

De waarde van certificaten is onder andere afhankelijk van de waarde van het vastgoed waarin het fonds belegt en van de keuzes die worden gemaakt bij de uitvoering van het beleggingsbeleid. De waarde van de beleggingen beweegt mee met waarde fluctuaties van de vastgoedmarkt waarin wordt belegd. Een belegging in het fonds staat bloot aan het risico van waarde en opbrengsten fluctuaties. Die kunnen het gevolg zijn van:

- Algemene risicofactoren;
- Risico's in verband met het beleggingsbeleid;
- Vastgoed specifieke risico's;
- Risico's in verband met de structuur van het fonds
- Overige risico's.

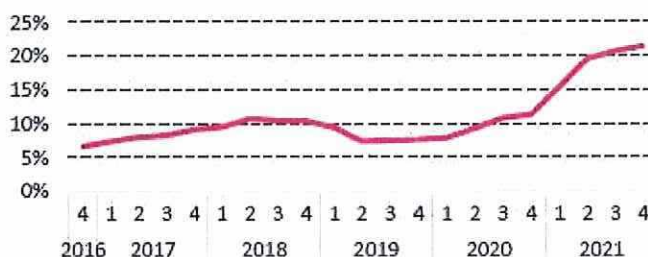
De beheerder probeert deze risico's daar waar mogelijk zo veel mogelijk te mitigeren.

Markt Ontwikkelingen

Ondanks de COVID-19 crisis, was de vraag op de Nederlandse woningmarkt in 2020 groter dan het aanbod. Wel is het tekort mede door de COVID-19 crisis gedaald van 4,2% in begin 2020, naar 3,5% aan het begin van 2021 (ABF Research). Dit komt overeen met een tekort van circa 279.000 woningen. Dit verschil in vraag en aanbod zorgt er voor dat de huurprijzen, als ook de kooprijzen in 2021 wederom gestegen zijn. De daling van het tekort wordt veroorzaakt door een halvering van de bevolkingsgroei in 2021 ten opzichte van 2020. Dit als gevolg van een hogere sterfte en een verminderde immigratie beide veroorzaakt door de COVID-19 uitbraak. Wel is de woningbouw over 2021 op peil gebleven, wat een daling van het tekort als gevolg heeft. Uit de cijfers van het NVM blijkt dat de gemiddelde koopprijs per vierkante meter van een woning in het vierde kwartaal van 2021 21,4% hoger is dan in het vierde kwartaal



van 2020. Wel is er in deze prijsstijging vanaf het tweede kwartaal 2021 een afvlakking zichtbaar. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2021, is deze prijsstijging 3,9%.



Stijging vierkante meterprijs ten opzichte van het voorgaande jaar in %.

Per 1 januari 2021 is het belastingtarief voor beleggers gestegen van 2%, naar 8%. Dit lijkt gezien de bovenstaande prijsstijging echter niet het gewenste effect op de woningprijzen gebracht te hebben.

Fonds specifieke ontwikkelingen

Het beleggingsresultaat over 2021 van Woned N.V. bedraagt € 146,52. Bestaande uit € 58,16 per certificaat behaald uit de exploitatie van het vastgoed en € 26,44 kosten. Daarnaast € 135,16 per certificaat aan waarde vermeerdering van het vastgoed. In totaal is er in 2021 € 294.308 aan de certificaathouders uitgekeerd.

In 2021 heeft het fonds een tweetal projecten aangekocht. Op 4 juni 2021 zijn er 10 grondgebonden eengezinswoningen en een complex van 8 appartementen in De Rijp aangekocht. Het betreffen allen nieuwbouwwoningen met een EPC-waarde 0 en de woningen zijn volledig gasloos. Het exterieur van het project is in traditioneel Zaanse stijl afgewerkt, met veel oog voor detail. De woningen moeten minimaal de aankomende vijf jaar in de sociale sector, binnen de eerste aftoppingsgrens verhuurd worden. Hierna is het mogelijk om de woningen in de vrije sector aan te bieden. Hierdoor heeft het fonds dit project tegen een interessante prijs aan kunnen kopen. In de huidige markt zouden de woningen in de vrije sector een ca. 116% hogere huuropbrengst genereren. Dit kan na vijf jaar tot een aanzienlijke stijging van het directe rendement leiden.

De eerste twee maanden heeft de beheerder nodig gehad om de woningen verhuurklaar te maken. Onderdeel hiervan is het leggen van duurzame PVC vloeren, het wit afwerken van de wanden en het ophangen van gordijnen. Via de servicekosten wordt een vergoeding aan de huurders doorberekend voor het gestoffeerd huren van de woning. De eerste woningen zijn per 1 augustus 2021 verhuurd en de laatste per 1 september 2021. De periode van 2 tot 3 maanden leegstand heeft een negatief effect gehad op het directe resultaat over 2021, aangezien de lasten voor de woningen per 4 juni reeds op de exploitatie drukken.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Op 28 december 2021 heeft het fonds het monumentale pand "De Zeevaart" aan De Ruyterkade 105 te Amsterdam aangekocht. In dit pand zijn een horecaruimte, een kantoorruimte en 4 appartementen gesitueerd. Het pand is in 2015 naar de huidige maatstaven gerenoveerd.

paraaf

Hanzevast • Hoge der A 17, 9712 AD Groningen

+31 (0) 85 1300 230 • participanten@hanzevast.nl • www.hanzevast.nl • KvK 32067248



Portefeuille ontwikkelingen

De Beheerder heeft in 2021 een nauwkeurige analyse uitgevoerd op circa 27 aangeboden proposities, samen goed voor ca. 760 wooneenheden. Variërend van een monumentaal pand in Amsterdam, tot een nieuwbouwcomplex in Leeuwarden. Het merendeel van deze objecten is na een nadere uitgebreide analyse afgefallen omdat de kwaliteit niet voldoende was, of omdat de te behalen rendementen in de praktijk niet aansluiten bij de rendementseisen van het fonds. Bij 6 van deze objecten is overgegaan tot het uitbrengen van een bod. Hier zijn 2 aankopen uit voort gekomen. In Q2 van 2021 zijn de 10 grondgebonden woningen en het appartementencomplex met bestaande uit 8 appartementen aan de Zwartwal / Schepenakker in De Rijp aangekocht. In Q4 is het monumentale pand aan de De Ruyterkade in Amsterdam aangekocht. Dit pand bestaat uit een horecaruimte, een kantoorruimte en 4 appartementen, gelegen direct naast het centraal station in Amsterdam.

Ultimo 2021 waren alle 56 van de 56 woningen verhuurd. Ook de horecaruimte en het kantoor waren volledig verhuurd. Onderstaand treft u een overzicht van de actuele portefeuille:

Adres	Plaats	Status	Marktwaaarde (31-12-2021)	Marktwaaarde (31-12-2020)
Boumaboulevard 193	Groningen	In exploitatie	€ 405.000,-	€ 342.500,-
Boumaboulevard 195	Groningen	In exploitatie	€ 405.000,-	€ 342.500,-
Bouwe Landlaan 32	Apeldoorn	In exploitatie	€ 260.000,-	€ 210.000,-
Bouwe Landlaan 48	Apeldoorn	In exploitatie	€ 260.000,-	€ 210.000,-
Bouwe Landlaan 84	Apeldoorn	In exploitatie	€ 260.000,-	€ 210.000,-
Porporastraat 108	Zwolle	In exploitatie	€ 220.000,-	€ 190.000,-
Molukkenstraat 192	Groningen	In exploitatie	€ 6.235.000,-	€ 4.920.000,-
Nijlandstraat 117	Assen	In exploitatie	€ 2.375.000,-	€ 1.878.429,-
Schepenakker 15 t/m 37, Zwartwal 1 t/m 11	De Rijp	In exploitatie	€ 4.625.000,-	
Ruijterkade 105,106	Amsterdam	In exploitatie	€ 6.015.000,-	
Totaal			€ 21.060.000,-	€ 8.303.429,-

Duurzaamheid

Op één appartement na, beschikken alle objecten binnen het fonds over een A-label. Met de aankoop van het project in De Rijp zijn hier in 2021 nog 18 woningen aan toegevoegd met een A-label. Deze woningen zijn geheel gasloos en hebben een EPC waarde 0. Het pand wordt verwarmd middels een warmtepomp en op de daken zijn PV panelen gesitueerd voor de duurzame opwekking van energie. De aankoop van het pand "De Zeevaart" sluit ook aan bij de duurzame gedachte van het fonds. Daar het pand een monumentale status heeft, is het niet verplicht om een energielabel voor dit pand te hebben. De beheerder heeft echter voor dit pand reeds een label opgevraagd, alsmede een advies om tot verdere energiebesparingen te komen. Studies tonen daarnaast aan dat het renoveren van bestaande bouw, vanuit duurzaamheidsperspectief een betere keuze is dan sloop / nieuwbouw.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Naast de duurzame portefeuille wil de beheerder de huurders ook stimuleren om duurzaam te leven. Een initiatief wat de beheerder hiertoe genomen heeft is het overleggen met de verschillende Wijkzaken het plaatsen van een laadpaal bij elk project. Ook de beheerder heeft zelf de stap gezet naar een 100%

Hanzevast • Hoge der A 17, 9712 AD Groningen paraaf 

+31 (0) 85 1300 230 • participanten@hanzevast.nl • www.hanzevast.nl • KvK 32067248



elektrisch wagenpark, met enkel deelauto's. Tevens is aan alle werknemers een OV kaart ter beschikking gesteld, om het gebruik van het openbaar vervoer aan te moedigen.

Liquiditeit ratio's

Het werkkapitaal van de onderneming en de solvabiliteit hebben zich als volgt ontwikkeld:

- Current ratio (vlottende activa/vlottende passiva) bedraagt ultimo 2021 0,17 (5,7 in 2020). De daling van de current ratio is het gevolg van een stijging van de kortlopende schulden en een daling van de liquiditeitspositie.
- Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) bedraagt ultimo 2021 41,1% (60,1% in 2020). De daling wordt veroorzaakt door de stijging van het vreemd vermogen in de vorm van een langlopende financiering bij de RNHB.

Financiering

Per 1 januari 2021 was de hoogte van de financiering € 3.555.000, tegen een rentepercentage van 3,35 %, zonder aflossing. De Loan-To-Value (LTV) van de portefeuille bedroeg circa 52%. Deze financiering loopt tot en met 31 maart 2023. Deze financiering loopt via de RNHB.

Voor de aankoop van de woningen in De Rijp is een extra financiering bij de RNHB aangetrokken ter hoogte van € 3.000.000,--, tegen een rentepercentage van 2,9% per jaar, zonder aflossing. Met de bank zijn de volgende bancaire convenanten afgesproken:

- De huursom bedraagt minimaal € 136.780 per jaar;
- De Loan to Value bedraagt maximaal 70%;
- De Interest Cover Ratio bedraagt minimaal 1,5.

Voor de aankoop van het pand aan de De Ruyterkade in Amsterdam is een extra financiering van € 5.421.875,-- afgesloten. Dit tegen een rentepercentage van 3,097% per jaar en een jaarlijkse aflossing van 7% per jaar. Als onderpand van deze lening is het hypotheekrecht op zowel het pand in Amsterdam als het pand aan de Nijlandstraat in Assen aan de RNHB vergeven. Met de bank zijn de volgende bancaire convenanten afgesproken:

- De huursom bedraagt minimaal € 384.918 per jaar;
- De Loan to Value bedraagt maximaal 70%;
- De Interest Cover Ratio bedraagt minimaal 1,5.

Er is gekozen voor een periodieke aflossing, opdat een deel van het maandelijke nieuw binnen gekomen geld, middels de aflossing, direct in het vastgoed geïnvesteerd wordt.

Tevens is er ten behoeve van de aankoop van De Ruyterkade een kortlopende schuld door Hanzevast BV verstrekt ter hoogte van € 180.000. Deze schuld is per maart 2022 reeds afgelost.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Hanzevast • Hoge der A 17, 9712 AD Groningen

+31 (0) 85 1300 230 • participanten@hanzevast.nl • www.hanzevast.nl • KvK 32067248



In control 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 het portefeuillebeheer. Binnen de Directie is de verantwoordelijkheid voor de risicobeheerfunctie afgescheiden van verantwoordelijkheid voor het portefeuillebeheer. Gedragsregels en procedures zijn opgesteld en geïmplementeerd om de relevante risico's te onderkennen en te beheersen. Kwalitatieve en waar mogelijk kwantitatieve risicolimieten zijn vastgesteld ten aanzien van strategisch risico, marktrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico, operationele risico's, compliance- en verslaglegging-risico's. De opzet en de werking van de risicobeheersing- en interne beheersing systemen worden periodiek getoetst. 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 Beheerder 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. Bij aankoop dan wel verkoop van een object ontvangt de Beheerder een vergoeding van 2% van de koopprijs ofwel de vervreemdingsprijs. 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 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.

Continuïteit

Het totale verhuurbare oppervlak bij Woned bedraagt 4.974 m2 waarvan per 1 maart 2022 4.974 m2 verhuurd is. De maandelijks huurinkomsten bedragen op dit moment circa € 70.872,-. De huidige Loan-To-Value (LTV) met de RNLB bank bedraagt circa 55%.

Aangezien Woned NV hoofdzakelijk te maken heeft met particuliere huurders verwachten we geen betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis. De krapte op de woningmarkt blijft, ondanks de coronacrisis aanhouden. Enkel de huurder van de De Ruyterkade in Amsterdam is geen particuliere huurder. Ook is deze huurder werkzaam in het toerisme, een sector welke voorheen hard is geraakt door de corona-uitbraak. De huurder is echter de eerdere lockdowns succesvol doorgekomen en geeft nu aan druk bezig te zijn met boekingen voor het aankomende seizoen. Op basis van de huidige situatie verwachten we geen tot een geringe impact van corona op het fonds.

WOONWAARMERKINGSDOEL EINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf
Ant

Hanzevast • Hoge der A 17, 9712 AD Groningen

+31 (0) 85 1300 230 • participanten@hanzevast.nl • www.hanzevast.nl • KvK 32067248



Op basis van de maandelijkse (vrije) cashflow uit huuropbrengsten kan de onderneming in 2022 ondanks het lage saldo aan liquide middelen en de lage current ratio per 31 december 2021 aan haar korte termijn verplichtingen blijven voldoen. Daarnaast is in 2022 reeds circa EUR 2 miljoen aan nieuwe (kapitaal)stortingen op certificaten binnen gekomen.

De looptijden van de verschillende financieringen zijn gelijk gehouden, opdat de beheerder eenvoudig en tegen lage boetes een nieuwe financier kan aantrekken voor de volledige portefeuille. De huidige leningen dienen in Q1 2023 te worden afgelost. Het doel van de beheerder is om een langlopende financiering tegen een significant lagere rente aan te trekken. Hiertoe is de beheerder reeds vergaand met een financier in gesprek. Naar verwachting zal de bestuurder op korte termijn een besluit nemen over het moment en de wijze waarop de herfinanciering zal plaatsvinden. Er ligt een concreet en door de kredietcommissie goedgekeurd voorstel voor een herfinanciering op tafel, waarmee de onderneming in combinatie met de eerder genoemde kapitaalstortingen ook op langere termijn aan haar verplichtingen kan blijven voldoen.

De jaarrekening is dan ook mede daarom opgesteld op basis van continuïteit.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf *Ami*

Groningen, 23 juni 2022

J.H. Wolters
Algemeen directeur

P.R.A. Dekker
Directeur Hanzevast capital

S. Delsman
Directeur Hanzevast capital



Woned NV

Jaarrekening 2021

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

2.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021
(na voorstel resultaatbestemming)

	<u>31-12-2021</u>		<u>31-12-2020</u>	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Beleggingen				
Vastgoedbeleggingen	1	21.060.000		8.303.429
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren	2	17.732		13.790
Overlopende activa	3	<u>31.708</u>		<u>10.488</u>
		49.440		24.278
Liquide middelen		81.561		821.347
		<u>21.191.001</u>		<u>9.149.054</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum **28 JUNI 2022**


paraaf


Woned N.V.
Groningen

		<u>31-12-2021</u>		<u>31-12-2020</u>	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen		8.704.571		5.494.570	
Langlopende schulden	4	11.723.654		3.506.981	
Kortlopende schulden					
Schulden aan banken	5	375.936		-	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6	16.748		13.955	
Overige schulden en overlopende passiva	7	<u>370.092</u>		<u>133.548</u>	
			762.776		147.503
		<u>21.191.001</u>		<u>9.149.054</u>	

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum **28 JUNI 2022**

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

2.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021		2020
		€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	8	445.602		286.401
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	9	<u>1.035.654</u>		<u>550.657</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.481.256		837.058
Overige bedrijfsopbrengsten	10	<u>13.140</u>		<u>8.228</u>
Som der bedrijfsopbrengsten			1.494.396	845.286
Beheerkosten	11	56.119		37.311
Bewaarkosten	12	13.238		14.105
Overige bedrijfskosten	13	<u>140.448</u>		<u>105.325</u>
Som der kosten			<u>209.805</u>	<u>156.741</u>
Bedrijfsresultaat			1.284.591	688.545
Rentelasten en soortgelijke kosten	14		<u>-169.118</u>	<u>-107.838</u>
Resultaat na belastingen			<u>1.115.473</u>	<u>580.707</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf Ant

Woned N.V.
Groningen

2.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Bedrijfsresultaat		1.284.591		688.545
<i>Aanpassingen voor</i>				
Ongerealiseerde waardeveranderingen gedurende het boekjaar	-1.001.958		-500.000	
Aankoop van beleggingen	<u>-11.754.613</u>		<u>-1.878.429</u>	
		-12.756.571		-2.378.429
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-25.162		160.990	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief aflossingsverplichtingen) 5	<u>239.337</u>		<u>-944.965</u>	
		<u>214.175</u>		<u>-783.975</u>
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-11.257.805		-2.473.859
Betaalde interest 14		<u>-169.118</u>		<u>-107.838</u>
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-11.426.923		-2.581.697
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit aandelenemissie	1		-	
Agio in boekjaar	2.540.088		1.023.708	
Disagio in boekjaar	-151.253		-	
Uitgekeerd dividend	-294.308		-179.098	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	8.592.609		3.906.981	
Uitgaven ter aflossing van leningen	<u>-</u>		<u>-1.399.500</u>	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>10.687.137</u>		<u>3.352.091</u>
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		<u><u>-739.786</u></u>		<u><u>770.394</u></u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

Verloop van toename (afname) van geldmiddelen

Geldmiddelen aan het begin van de periode	821.347	50.953
Toename (afname) van geldmiddelen	<u>-739.786</u>	<u>770.394</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>81.561</u>	<u>821.347</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

2.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijffnummer 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

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 continuïteit

Het effect van corona 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 coronavirus op de onderneming nader uiteen gezet. Op basis hiervan is de jaarrekening door de directie opgesteld op basis van continuïteit van de vennootschap.

Op basis van de maandelijkse (vrije) cashflow uit huuropbrengsten kan de onderneming in 2022 ondanks het lage saldo aan liquide middelen en de lage current ratio per 31 december 2021 aan haar korte termijn verplichtingen blijven voldoen. Daarnaast is in 2022 reeds circa EUR 2 miljoen aan nieuwe (kapitaal)stortingen op certificaten binnen gekomen.

De looptijden van de verschillende financieringen zijn gelijk gehouden, opdat de beheerder eenvoudig en tegen lage boetes een nieuwe financier kan aantrekken voor de volledige portefeuille. De huidige leningen dienen in Q1 2023 te worden afgelost. Het doel van de beheerder is om een langlopende financiering tegen een significant lagere rente aan te trekken. Hiertoe is de beheerder reeds vergaand met een financier in gesprek. Naar verwachting zal de bestuurder op korte termijn een besluit nemen over het moment en de wijze waarop de herfinanciering zal plaatsvinden. Er ligt een concreet en door de kredietcommissie goedgekeurd voorstel voor een herfinanciering op tafel, waarmee de onderneming in combinatie met de eerder genoemde kapitaalstortingen ook op langere termijn aan haar verplichtingen kan blijven voldoen.

De jaarrekening is dan ook mede daarom opgesteld op basis van continuïteit.

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.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

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 2021 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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

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 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.

Grondslagen

Beleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen 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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

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 portfeuilletaxatie 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 geamortiseerde kostprijs.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

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

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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

Kosten

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.

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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf
AmT

2.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

1 Beleggingen


	Vastgoedbe- leggingen €
Stand per 1 januari 2021	
Aanschaffingswaarde	7.586.452
Cumulatieve waardeverandering	<u>716.977</u>
Boekwaarde per 1 januari 2021	<u>8.303.429</u>
Mutaties	
Waardeverandering	1.001.958
Investeringsen	<u>11.754.613</u>
Saldo mutaties	<u>12.756.571</u>
Stand per 31 december 2021	
Aanschaffingswaarde	19.341.065
Cumulatieve waardeverandering	<u>1.718.935</u>
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>21.060.000</u>

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 Rijp 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 verkrijgingen in 2021 zijn in bovenstaande staat als mutatie gedurende opgenomen.

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 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. Ultimo

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

2021 zijn de panden getaxeerd voor € 21.060.000, dit resulteert in een waardevermeerdering van € 1.923.010.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf
Ant

Woned N.V.
Groningen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
2 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	28.386	25.510
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-10.654</u>	<u>-11.720</u>
	<u>17.732</u>	<u>13.790</u>

Alle debiteuren hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
3 Overige vorderingen en overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	20.234	5.720
Te verrekenen servicekosten	<u>11.474</u>	<u>4.768</u>
	<u>31.708</u>	<u>10.488</u>

De post vooruitbetaalde bedragen betreft voor een bedrag van € 15.652 vooruitbetaalde erfpacht 2022. Het restant van de post betreft voornamelijk verhuurcourtage welke conform de prospectus over een periode van vijf jaar wordt afgeschreven.

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

PASSIVA

Groepsvermogen

Informatieverschaffing over groepsvermogen

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

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
4 Langlopende schulden		
Schulden aan banken	11.543.654	3.506.981
Overige schulden	<u>180.000</u>	<u>-</u>
	<u>11.723.654</u>	<u>3.506.981</u>

Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2021	Aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	<u>12.099.590</u>	<u>375.936</u>	<u>11.723.654</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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf
Ant

Woned N.V.
Groningen

activa betreffen het recht van eerste hypotheek op:

- 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, 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-resto 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 57% 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 2,63 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.

Overige schulden

Leningen Hanzevast B.V.

<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
€	€

<u>180.000</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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
5 Schulden aan banken		
Aflossingsverplichtingen	<u>375.936</u>	<u>-</u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
6 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>16.748</u>	<u>13.955</u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
7 Overige schulden en overlopende passiva		
Te betalen accountantskosten	12.500	12.500
Te betalen taxatiekosten	11.193	3.750
Waarborgsommen	52.027	39.681
Te betalen hypotheekrente	17.174	9.924
Vooruitontvangen bedragen	62.068	22.218
Nog te betalen transactievergoeding Hanzevast capital N.V.	-	23.900
Overige nog te betalen bedragen	<u>215.130</u>	<u>21.575</u>
	<u>370.092</u>	<u>133.548</u>

De te betalen accountantskosten en taxatiekosten worden als schuld opgenomen aangezien de kosten hiervoor nog betrekking hebben op 2021. De te betalen hypotheekrente betreft de rente aan de RNHB over december 2021. De vooruitontvangen bedragen betreffen hoofzakelijk vooruit ontvangen huurtemijnen. De overige nog te betalen bedragen betreft voor € 195.000 ontvangen voorschoten op nog uit te geven certificaten in 2022. Het restant betreft voornamelijk nog te betalen beheervergoedingen. Onder de overige schulden en overlopende passiva zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan 1 jaar.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

2.6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
8 Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	<u>445.602</u>	<u>286.401</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>1.035.654</u>	<u>550.657</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
10 Overige bedrijfsopbrengsten		
Serviceopbrengsten	<u>13.140</u>	<u>8.228</u>
De serviceopbrengsten hebben betrekking op doorbelastingen aan huurders voor het gebruik van vloeren en stoffering.		
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
11 Beheerkosten		
Beheervergoedingen	<u>56.119</u>	<u>37.311</u>

Hanzefast 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 € 56.119. Dit bedraagt circa 14,8% van de totale kosten over 2021.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

<u>2021</u>	<u>2020</u>
€	€

12 Bewaarkosten

Vaste bewaarvergoeding	<u>13.238</u>	<u>14.105</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 € 6.426. Daarnaast kunnen gewerkte uren in rekening worden gebracht. In totaal bedragen de kosten aan CSC Depositary B.V. € 13.238. Dit bedraagt circa 3,6% van de totale kosten. In 2021 zijn er geen transacties geweest met partijen gelieerd aan het Fonds, anders dan met de Beheerder of Bewaarder.

<u>2021</u>	<u>2020</u>
€	€

13 Overige bedrijfskosten

Servicekosten leegstand	6.520	3.122
Eigenaarslasten vastgoedbeleggingen	20.867	15.306
Onderhoudskosten vastgoedbeleggingen	4.305	3.341
Promotiekosten	3.267	11.879
Accountantskosten*	34.483	21.330
Advieskosten**	12.486	10.847
Bankkosten	2.395	758
Overige algemene kosten	-2.272	-4.257
Taxatiekosten	16.215	9.064
VvE kosten	16.814	6.500
Kosten hypotheek	26.434	15.715
Dubieuze debiteuren	-1.066	11.720
	<u>140.448</u>	<u>105.325</u>

* De accountantskosten zijn als volgt gespecificeerd:

- De totale honoraria voor de controle van de jaarrekening bedraagt € 32.667;
- De totale honoraria voor andere controlediensten was nihil;
- De totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein bedroeg € 1.816;
- De totale honoraria voor andere niet-controlediensten was nihil.

** De advieskosten zijn als volgt gespecificeerd:

- De totale juridische kosten bedroegen € 12.486.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
14 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Betaalde bankrente	169.118	88.989
Overige rentelasten	<u>-</u>	<u>18.849</u>
	<u>169.118</u>	<u>107.838</u>

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 2021 bedraagt € 78.432. 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 2021 bedroeg de LKF 2,68%. 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

2.7 OVERIGE TOELICHTINGEN

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het boekjaar waren er geen werknemers in dienst (2020: idem).

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

3. ENKELVOUDIGE JAARREKENING

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf Ant

Woned N.V.
Groningen

3.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na voorstel resultaatbestemming)

ACTIVA

	31-12-2021		31-12-2020	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Financiële vaste activa	15			
Deelneming Woned I BV en Woned II BV		2.086.084		874.297
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op Woned I BV en Woned II BV	16	7.025.196		4.003.638
Overlopende activa	17	<u>2.418</u>		<u>2.000</u>
		7.027.614		4.005.638
Liquide middelen		5.079		649.265
Totaal activazijde		<u>9.118.777</u>		<u>5.529.200</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf Ant

Woned N.V.
Groningen

PASSIVA

	31-12-2021		31-12-2020	
	€	€	€	€
Eigen vermogen	<i>18</i>			
Geplaattst aandelenkapitaal	45.000		45.000	
Agioreserve	6.937.688		4.843.161	
Herwaarderingsreserve	2.803.557		550.656	
Overige reserve	<u>-1.081.674</u>		<u>55.754</u>	
		8.704.571		5.494.571
Langlopende schulden	<i>19</i>	180.000		-
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<i>20</i>	10.232		12.704
Overige schulden en overlopende passiva	<i>21</i>	<u>223.974</u>		<u>21.925</u>
		234.206		34.629
Totaal passivazijde		<u>9.118.777</u>		<u>5.529.200</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

3.2 ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	1.211.787		666.226	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	<u>-96.314</u>		<u>-85.519</u>	
Netto resultaat na belastingen		<u>1.115.473</u>		<u>580.707</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

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 Hoge der A 17, 9712 AD 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.

Vergelijking met voorgaand jaar

De cijfers over 2020 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2021 mogelijk te maken. Het betreft de herrubricering van € 550.656 van de Overige reserves naar de regel Herwaarderingsreserve, beide onder het Eigen vermogen.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2021 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

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 vervolgwaaarding 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

3.4 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

Vaste activa

15 Financiële vaste activa

	Deelneming Woned I BV en Woned II BV €
Boekwaarde per 1 januari 2021	874.297
Waardeverandering	<u>1.211.787</u>
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>2.086.084</u>

Flottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
16 Vorderingen op Woned I BV en Woned II BV		
Rekening-courant Woned I B.V.	3.374.309	4.003.638
Rekening-courant Woned II B.V.	<u>3.650.887</u>	<u>-</u>
	<u>7.025.196</u>	<u>4.003.638</u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
17 Overige vorderingen en overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	<u>2.418</u>	<u>2.000</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

PASSIVA

18 Eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelenkapi- taal	Agioreserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige re- serve	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	45.000	4.843.161	550.656	55.754	5.494.571
Uit resultaatverdeling	-	-	-	1.115.473	1.115.473
Uitgifte van certificaten	-	2.540.088	-	-	2.540.088
Inkoop van certificaten	-	-151.253	-	-	-151.253
Onttrekking overige reserve	-	-	-	-2.252.901	-1.206.033
Uitgekeerd dividend	-	-294.308	-	-	-294.308
Toevoeging herwaarderingsreserve	-	-	2.252.901	-	1.206.033
Stand per 31 december 2021	<u>45.000</u>	<u>6.937.688</u>	<u>2.803.557</u>	<u>-1.081.674</u>	<u>8.704.571</u>

Ultimo 2021 waren er 7.662,2 certificaten uitgegeven. De intrinsieke waarde van Woned NV ultimo 2021 bedraagt € 8.704.571,-. Dit komt neer op € 1.136,04 per certificaat. Ultimo 2020 bedroeg de intrinsieke waarde van een certificaat nog € 1.038,91. Ten opzichte van 2020 betreft dit een waardestijging van 9,4%.

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.

Onderstaand treft u een vergelijkend overzicht aan van de afgelopen drie jaar:

Jaar	2019	2020	2021
Intrinsieke waarde (€)	4.075.022	5.494.571	8.704.571
Uitstaande certificaten	4.219,3	5.288,8	7.662,2
Intrinsieke waarde per certificaat (€)	965,80	1.038,91	1.136,04

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
19 Langlopende schulden		
Overige schulden	<u>180.000</u>	<u>-</u>

Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2021	Aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	<u>180.000</u>	<u>-</u>	<u>180.000</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€

Leningen Hanzevast B.V.

Saldo per 1 januari	-	1.324.500
Verhoging	180.000	-
Aflossing	<u>-</u>	<u>-1.324.500</u>
Saldo per 31 december	<u>180.000</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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum **28 JUNI 2022**

paraaf 

Woned N.V.
Groningen

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
20 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>10.232</u>	<u>12.704</u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
21 Overige schulden en overlopende passiva		
Te betalen accountantskosten	12.500	12.500
Overige nog te betalen bedragen	<u>211.474</u>	<u>9.425</u>
	<u>223.974</u>	<u>21.925</u>

Groningen, 23 juni 2022

J.H. Wolters
Directeur

P.R.A. Dekker
Directeur

S. Delsman
Directeur

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 28 JUNI 2022

paraaf Ant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de algemene vergadering en het bestuur van Woned N.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Woned N.V. te Groningen gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woned N.V. op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woned N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens;

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Groningen, 28 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:



W.M. Jacobs RA
