



Woned N.V.

Jaarverslag 2024



INHOUD

Jaarverslag	
Bestuursverslag	1
 Geconsolideerde jaarrekening	
Geconsolideerde balans per 31 december 2024	10
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	12
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2024	13
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	14
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2024	24
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2024	29
 Enkelvoudige jaarrekening	
Enkelvoudige balans per 31 december 2024	33
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2024	35
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	36
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2024	38



Bestuursverslag

Algemeen

Hierbij bieden wij u het jaarverslag over 2024 aan van Woned N.V. en Woned C.V. Woned N.V., opgericht op 6 januari 2017, is een (open-end) alternatieve beleggingsinstelling die (indirect) investeert in duurzame vrije sector huurwoningen in Nederland. Het fonds bestaat uit een groepsstructuur waarin Woned N.V. optreedt als de houdstervenootschap van Woned I B.V., Woned II B.V. en Woned III 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., Woned II B.V. en Woned III 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 mevrouw H.M. Wolters en de heer J.H. Wolters.

Woned N.V. heeft sinds oprichting de status van een fiscale beleggingsinstelling conform artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 en voldoet aan de daaraan gestelde voorwaarden. Daarmee geldt een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Per 1 januari 2025 is het regime voor fiscale beleggingsinstellingen ('FBI-regime') voor vastgoedlichamen komen te vervallen. Om een vennootschapsbelastingtarief van 0% te borgen heeft het Fonds gedurende 2024 een herstructurering doorgevoerd naar een commanditaire vennootschap (C.V.).

Voorafgaand aan deze herstructurering is de huidige structuur versimpeld. Op 30 december 2024 heeft een fusie plaats gevonden waarbij Woned N.V. de verdwijnende rechtspersonen Woned I B.V., Woned II B.V. en Woned III B.V. heeft verkregen. Op dezelfde dag zijn alle activa en passiva overgedragen van Woned N.V. naar Woned C.V. De geconsolideerde winst-en-verliesrekening van Woned N.V. en de balans van Woned C.V. geven voor de gebruiker van de jaarrekening een getrouw en duidelijk beeld van de situatie per 31 december 2024.

Stembeleid

Het Stichting Administratiekantoor Woned, is de houder van de gewone aandelen. Zij behartigt de belangen van Certificaathouders en houdt en administreert voor rekening en risico van de Certificaathouders op eigen naam de Aandelen, teneinde uitgifte en inkoop van Certificaten te faciliteren. Tevens is het Stichtingsbestuur bevoegd om de jaarrekening goed te keuren op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). Het bestuur bestond in 2024 uit mevrouw R. Lubbers-Hilbrands en de heren E. Ezinga en G.H. Sjobbema.

Doelstelling

Het Fonds is een vastgoedbeleggingsfonds en streeft naar een zo hoog mogelijk rendement uit de exploitatie van vastgoed en naar additioneel rendement uit waardegroei en uiteindelijke verkoop van het vastgoed. Het Fonds wil deze doelstelling behalen door maatschappelijk bewust te investeren in Nederlandse vrije sector huurwoningen, waarbij leefbaarheid, energiezuinigheid en duurzaamheid een belangrijke rol spelen. Een selectief aankoopbeleid en kostenbewust beheer dragen hieraan bij.

Naast het financieel rendement beoogt het Fonds ook bij te dragen aan een drietal maatschappelijke doelstellingen:

- **Verduurzaming**

Het belang van klimaatverandering en de toenemende duurzaamheidswetgeving maken duurzaamheid een belangrijk aspect voor het Fonds. Het Fonds investeert daarom voornamelijk in duurzame woningen of woningen die geschikt zijn voor verduurzaming en streeft hierbij naar energielabel A als portefeuille gemiddelde. Woned draagt hierdoor bij aan de vergroening van het Nederlandse woningbestand.

- **Uitbreiding van de woningvoorraad**

Nederland kent een nijpend tekort aan woningen. Tot 2030 moeten er zo'n 1.000.000 woningen worden gebouwd. Het Fonds stimuleert en financiert de bouw van nieuwe woningen.

- **Behoud van monumentaal erfgoed**

Tot slot behoort het behouden en conserveren van Nederlands monumentaal erfgoed tot bijkomende doelstelling van het Fonds. Sloop en nieuwbouw bieden onvoldoende oplossing voor het woningtekort. Woned beoogt monumentale en beschermde panden te kopen, te onderhouden en, indien nodig, te renoveren - met inachtneming van de rendements- en duurzaamheidsdoelstellingen.

Het portefeuillebeheer van het Fonds is gericht op het optimaliseren van de huurinkomsten, het minimaliseren van de kosten, het stimuleren van waardegroei en indien van toepassing het maximaliseren van de verkoopopbrengst bij huurderswisselingen plus het beperken van risico's. De belangrijkste risico's die met het beleggingsbeleid worden gelopen zijn het effect dat de waarde van de beleggingen negatief kunnen worden beïnvloed door het gebruik van financiering (financieringsrisico), de concentratie in onroerend goed in hetzelfde land en sector (concentratierisico), de afhankelijkheid van specifieke kennis van medewerkers beheerder (managementrisico) en het mogelijk niet voldoen aan financiële verplichtingen (liquiditeitsrisico).

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

- Minimaal 65% van de beleggingen is in residentieel vastgoed in vrije sector huurwoningen;
- De beleggingen zijn gelegen in (middel)grote steden in Nederland;
- Het Fonds ondergaat geen projectontwikkelingsrisico's;
- Het Fonds houdt een deel van het eigen vermogen liquide in de vorm van rentedragende tegoeden bij een bank (streven 10%).
- Het Fonds hanteert een langetermijnvisie en lage vreemd vermogen financiering en streeft naar een Loan-To-Value (LTV) van 45% met een maximum van 60%.

De open-end uitgiftestructuur biedt het Fonds elke maand ruimte om te groeien. 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 4,0% en 3,0% per jaar. De handelskoers van een certificaat per balansdatum bedraagt € 864,77.

Risicofactoren

Aan beleggen in het Fonds zijn (financiële) risico's verbonden, waaronder het dat de gehele investering verloren kan gaan. De waarde van certificaten is onder andere afhankelijk van de waarde van het vastgoed waarin wordt belegt. De waarde van de beleggingen beweegt mee met waarde fluctuaties van de vastgoedmarkt. 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 waar mogelijk zo veel mogelijk te mitigeren. Een belegging in het Fonds dient beschouwd te worden als een lange termijn investering.

Markt ontwikkelingen

In 2024 kenmerkt de woningmarkt zich door voorzichtig herstel van de waarderingen en stabiliserende markttrentes bij aanhoudende krapte in zowel de koop- als huurmarkt.

Na de reeks renteverhogingen door de Europese Centrale Bank (ECB) in 2022 en 2023, bleef de beleidsrente de eerste maanden van 2024 stabiel op 4,25%. Vanaf het tweede kwartaal begon de ECB voorzichtig met renteverlagingen, gedreven door de dalende inflatie die in de EU richting de beoogde 2% beweegt. Deze renteverlagingen geven de vastgoedmarkt meer ruimte, met name bij de financieringskosten en de investeringsbereidheid.

De vraag naar huurwoningen bleef in 2024 onverminderd hoog. In de vrije sector stegen de huurprijzen in een gematigder tempo dan in 2023, met een gemiddelde groei van 5% op jaarbasis, aldus NVM. Het aanhoudende tekort aan huur- en koopwoningen zorgt voor blijvende prijsdruk, waarbij nieuwbouwprojecten nog steeds te maken hebben met stijgende bouwkosten en vertraagde vergunningsprocedures.

Op politiek vlak kwam er in 2024 meer duidelijkheid na de afronding van de kabinetsformatie in het eerste kwartaal. Met name de invoering van de Wet betaalbare huur en hervormingen binnen de huurregulering kregen definitief vorm. De impact op Woned is beperkt. De focus van Woned op kwaliteit van leven en energiezuinigheid sluit aan bij de maatschappelijke en

politieke doelstellingen op dat gebied. Deze kenmerken vertalen zich middels het nieuwe Woningwaardestelsel (WWS) naar meer punten voor het bepalen van de maximale huur. Tevens is een huurprijsopslag voor (rijks-)monumenten ingevoerd, waarvan de monumentale objecten binnen de Woned portefeuille profiteren.

De invloed op de woningmarkt in zijn geheel is echter duidelijk merkbaar. Verhuurde woningen zien stijgende huurprijzen maar ook toenemende druk op de waarde door regulering. In 2023 daalde de waarde van verhuurde woningen met tot wel 20%, waarbij in 2024 een voorzichtig herstel in waarderingen van gemiddeld 3% te zien is, aldus ABN Amro.

De waarde van leegstaande woningen daarentegen steeg tussen de 9-17% (gemiddeld 8,7%) afhankelijk van type woning, locatie, energielabel en huursegment. Verder steeg in het vierde kwartaal 2024 het percentage overbiedingen naar >70% van alle woningverkoppen, aldus NVM.

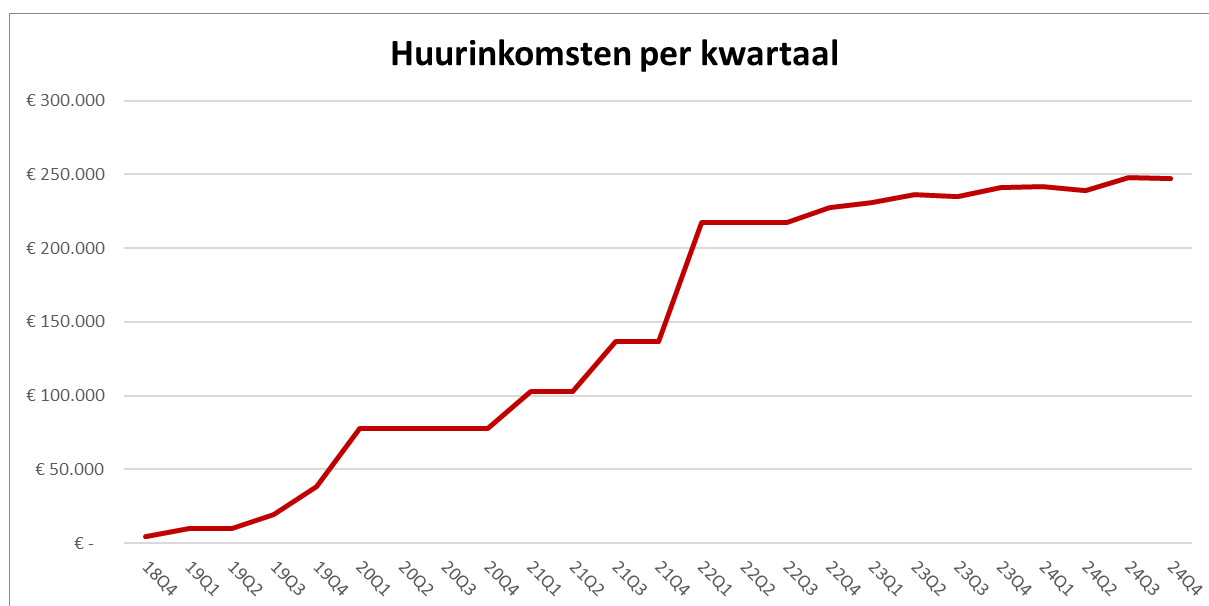
De voorspellingen voor de huizen- en huurprijzen in 2025 en 2026 laten een aanhoudende stijging zien, maar met een afnemend tempo volgens de voorspellingen van Rabobank en ABN Amro. Naar verwachting daalt de hypotheekrente in 2025 wellicht nog verder, wat ook de leencapaciteit vergroot en de prijzen verder kan doen toenemen. Ook huurprijzen blijven door de krappe woningmarkt en de inflatie naar verwachting stijgen.

De directie kijkt voorzichtig optimistisch naar de marktontwikkelingen in 2025. Het marktfundament voor huurwoningen is ongewijzigd positief. De vraag naar huisvesting en krapte op de woningmarkt blijven hoog.

Fondsontwikkelingen

Het Fonds ziet het belang van een conservatief beleid, gekenmerkt door een lange termijn visie en een lage bevoorschotting de afgelopen jaren bevestigd. Door de versnelde aflossing op de bancaire financiering de afgelopen 18 maanden zijn de financieringslasten van Woned structureel verlaagd. Dit, in combinatie met het stabiliseren van de marktrente, heeft ertoe geleid dat de inkoop van certificaten in hun inkoopperiode op 9 september 2024 weer is hervat.

Verder droeg de inflatie middels jaarlijkse huurindexatie bij aan de groei van de huurinkomsten. In het vierde kwartaal 2024 bedroeg de stijging 4,3% ten opzichte van het vierde kwartaal 2023. Hierin is geen rekening gehouden met de verkoop van de woning op 31 december 2024.



Grafiek 1. Ontwikkeling huurinkomsten sinds 2019

De waarde van de Woned portefeuille is per 31 december 2024 met 4% gestegen naar € 19.295.000. De handelskoers steeg met 6,54% naar € 864,77 en de fonds LTV daalde naar 54,95%.

Het beleggingsresultaat over 2024 van Woned bedraagt € 57,20 per certificaat. Gedurende het boekjaar is € 4,10 per certificaat aan rendement aan de certificaathouders uitgekeerd en bedraagt de stijging van de handelskoers € 53,10 per certificaat. Het totale rendement over 2024 van Woned bedraagt 7,04%. Bestaande uit 0,5% direct rendement en 6,54% indirect rendement door waardestijging van de vastgoedportefeuille.

Portefeuille ontwikkelingen

De Woned portefeuille bestaat per 31 december 2024 uit 62 kwalitatief hoogwaardige wooneenheden en drie commerciële ruimtes verdeeld over acht locaties. Het Fonds heeft een 100% bezettingsgraad.

In het vierde kwartaal van 2024 is in het kader van huurderswisselingen besloten om twee woningen te verkopen, die conform de Wet betaalbare huur (WBH) in het middenhuur segment (met 146 punten) uitkomen en te maken kregen met een huurdaling door de huurprijsbeperking. Het appartement aan de Bouwe Landlaan 48 te Apeldoorn is op 31 december 2024 verkocht voor een verkoopprijs van € 280.000. De verkoopprijs lag 49,6% boven de aankoopprijs inclusief aankoopkosten van mei 2019. De woning aan de Porporastraat te Zwolle is verkocht voor een verkoopprijs van € 274.500. De overdracht van de Porporastraat is gepland op 4 maart 2025.

Er heeft in 2024 geen uitbreiding van de portefeuille plaatsgevonden. De Beheerder heeft in 2024 verschillende proposities geanalyseerd, maar heeft geen concrete bieding uitgebracht.

Er heerste een mismatch tussen de vraagprijs en de te behalen rendementen. Deze sloten niet aan bij de rendementseisen van het Fonds.

Bijgaand treft u een overzicht van de actuele waarde van de portefeuille:

Adres	Plaats	Status	Taxatiewaarde	
			31-12-2024	31-12-2023
Boumaboulevard 193	Groningen	In exploitatie	€ 322.500	€ 302.500
Boumaboulevard 195	Groningen	In exploitatie	€ 322.500	€ 302.500
Bouwe Landlaan 32	Apeldoorn	In exploitatie	€ 225.000	€ 205.000
Bouwe Landlaan 48	Apeldoorn	Verkocht	€ -	€ 205.000
Bouwe Landlaan 84	Apeldoorn	In exploitatie	€ 225.000	€ 205.000
Porporastraat 108	Zwolle	Verkocht*	€ 240.000	€ 175.000
Molukkenstraat 192	Groningen	In exploitatie	€ 5.130.000	€ 5.120.000
Nijlandstraat 117	Assen	In exploitatie	€ 2.080.000	€ 1.950.000
Schepenakker 15 t/m 37, Zwartwal 1 t/m 11	De Rijp	In exploitatie	€ 5.050.000	€ 5.000.000
Ruijterkade 105, 106	Amsterdam	In exploitatie	€ 4.540.000	€ 4.310.000
Folkingestraat 7, 7A	Groningen	In exploitatie	€ 1.160.000	€ 1.000.000
Totaal			€ 19.295.000	€ 18.775.000

Tabel 1. Overzicht waardeontwikkeling Woned portefeuille

(*)Overdracht 4 maart 2025

Duurzaamheid

Naast de monumenten in het Fonds beschikken alle objecten in het fonds, op één appartement na, over minimaal een A-label. De woningen in De Rijp zijn gasloos en hebben een EPC waarde 0. Hiermee zijn ze allemaal voorzien van een energielabel A++. Mede hierdoor profiteren de huurders van een laag energieverbruik en zijn de gevolgen van schommelende energieprijzen gering.

Binnen de eigen organisatie is de Beheerder continu bezig met duurzaamheid en het reduceren van de ecologische voetafdruk van de onderneming. Er wordt al jaren paperless gewerkt en zakelijke/individuele auto's zijn afgeschaft en vervangen door een verbeterde vergoeding woon-werkverkeer en een fiets per medewerker. Gebleven is een elektrische auto voor onze buitendienst en twee groene fietsen voor algemeen gebruik in Groningen.

Liquiditeit ratio's

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

- Current ratio (vlottende activa/vlottende passiva) bedraagt in 2024 0,75 (0,40 in 2023). De stijging van de current ratio is het gevolg van een daling van de kortlopende schulden en een stijging van de liquiditeitspositie.
- Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) bedraagt per balansdatum 46% (41% in 2023). De stijging is het gevolg van de waardestijging van de objecten.

Financiering

In 2022 is er met de Deutsche Bank een langlopende financiering afgesloten voor € 11.500.000 met een looptijd tot en met juli 2028 tegen een rentepercentage van 3-maands Euribor met een rente opslag van 1,80%. De financiering kent een "paraplu constructie": nieuwe aankopen kunnen worden toegevoegd aan deze financiering.

Met de bank zijn de volgende bancaire convenanten afgesloten:

- LTV >55% verplichte aflossing van 1% van de hoofdsom;
- LTV >60% verplichte aflossing van 3% van de hoofdsom;
- De Interest Coverage Ratio (ICR) bedraagt minimaal 1,62.

Per 31 december 2024 bedraagt de:

- hoogte van de financiering € 10.302.154;
- rente 5,13%;
- gemiddelde rente over het gehele jaar 5,53%;
- LTV van het Fonds 54,95%.

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.



Beheervergoeding

De Beheerdervergoeding is conform 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. Verder ontvangt de Beheerder 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. Tevens is er een prestatievergoeding afgesproken voor de Beheerder 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 in totaal 5 vastgoedfondsen en 1 scheepvaartfonds. 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 5.461 m², en kent per 31 december 2024 een 100% bezettingsgraad en maandelijks huurinkomsten van € 81.853. Deze inkomsten zijn zonder de huur van de in 2024 en 2025 verkochte objecten. Het Fonds kan met de huurinkomsten van december 2024 1,79 keer de op dat moment geldende rentelast betalen. Ondanks ingevoerde regulering en beperking van de huurinkomsten is het fundament van de huurwoningenmarkt positief. De vraag naar huisvesting en krapte op de woningmarkt blijft hoog en zal naar verwachting verder toenemen, met opwaartse druk op huur en -huizenprijzen tot gevolg. Tevens biedt de jaarlijkse huurindexatie bescherming tegen de hoge(re) inflatie. Het toenemende prijsverschil tussen verhuurde en leegstaande woningen biedt Woned daarnaast de mogelijkheid om bestaande leegkomende objecten te verkopen en nieuwe verhuurde assets met een aantrekkelijk rendementsperspectief aan de portefeuille toe te voegen. Na de succesvolle herstructurering van Woned N.V. naar Woned C.V. per 31 december 2024 is tevens de vennootschapsbelastingtarief van 0% geborgd. De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteit.

Groningen, 27 maart 2025,

H.M. Wolters
Directeur

J.H. Wolters
Directeur

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(vóór resultaatverdeling)

		<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Beleggingen	<i>1</i>		
Vastgoedbeleggingen		-	18.775.000
Vlottende activa			
Vorderingen			
Vorderingen op handelsdebiteuren	<i>2</i>	-	32.372
Overlopende activa	<i>3</i>	<u>-</u>	<u>49.210</u>
		-	81.582
Liquide middelen	<i>4</i>	-	366.094
		<u>-</u>	<u>19.222.676</u>

		31-12-2024	31-12-2023
		€	€
PASSIVA			
Groepsvermogen		-	7.882.219
Langlopende schulden	5	-	10.217.455
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	6	-	504.972
Lening Hanzevast B.V.	7	-	300.000
Schulden aan leveranciers en handels- kredieten	8	-	1.556
Omzetbelasting		-	12.845
Overige schulden en overlopende passiva	9	-	303.629
		-	1.123.002
		-	19.222.676

1.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		<u>2024</u>		<u>2023</u>
		€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	10	966.680		951.523
Waardeveranderingen van beleggingen	11	<u>800.000</u>		<u>-2.782.712</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.766.680		-1.831.189
Overige bedrijfsopbrengsten	12	<u>19.771</u>		<u>30.421</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.786.451		-1.800.768
Beheerkosten	13	96.347		103.037
Bewaarkosten	14	30.331		27.225
Overige bedrijfskosten	15	<u>381.134</u>		<u>266.228</u>
Som der kosten		<u>507.812</u>		<u>396.490</u>
Bedrijfsresultaat		1.278.639		-2.197.258
Rentelasten en soortgelijke kosten	16	<u>-607.830</u>		<u>-573.784</u>
Resultaat na belastingen		<u><u>670.809</u></u>		<u><u>-2.771.042</u></u>

1.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2024

	2024		2023	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Bedrijfsresultaat		1.278.639		-2.197.258
<i>Aanpassingen voor</i>				
Afschrijvingen financieringskosten	53.702		53.703	
Ongerealiseerde waardeveranderingen gedurende het boekjaar	-800.000		2.782.712	
Liquiditeitsoverdracht van Woned N.V. naar Woned C.V.	-452.577		-	
		-1.198.875		2.836.415
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-73.112		-51.107	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief aflossingsverplichtingen)	81.955		53.520	
		8.843		2.413
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten		88.607		641.570
Betaalde interest	16	-607.830		-573.784
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-519.223		67.786
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Vervreemding van materiële vaste activa	1	280.000		-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Agio in boekjaar	652.868		1.056.027	
Disagio in boekjaar	-115.568		-317.941	
Uitgekeerd dividend	-		-152.313	
Uitgaven ter aflossing van leningen	-664.171		-533.675	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-126.871		52.098
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		-366.094		119.884
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		366.094		246.210
Toename (afname) van geldmiddelen		-366.094		119.884
Geldmiddelen aan het einde van de periode		-		366.094

Woned N.V.
Groningen

1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

Algemene toelichting

Algemene toelichting

De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

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

Continuïteit

Informatieverschaffing over continuïteit

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

Woned N.V. wordt in 2025 omgezet in Stichting Bewaarder Woned. Deze entiteit wordt juridisch eigenaar van de objecten in Woned C.V.

Schattingen

Informatieverschaffing over schattingen, oordelen, veronderstellingen en onzekerheden

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

De belangrijkste schatting binnen Woned N.V. betreft de jaarlijkse taxatie van de vastgoedbeleggingen.

Consolidatie

De consolidatiegrondslagen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de onderneming en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de onderneming (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de onderneming een meerderheidsbelang heeft, of

Woned N.V.
Groningen

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 2024 in de geconsolideerde jaarrekening is verwerkt, is (in de enkelvoudige jaarrekening) volstaan met weergave van een beknopte winst-en-verliesrekening in overeenstemming met artikel 2:402 BW.

Geconsolideerde belangen:

De in de consolidatie begrepen vennootschappen zijn:

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

Op 30 december 2024 heeft een fusie plaats gevonden waarbij Woned N.V. de verdwijnende rechtspersonen Woned I B.V., Woned II B.V. en Woned III B.V. heeft verkregen. In de informatievergathering over fusies en overnames wordt een nadere toelichting gegeven op de geconsolideerde jaarrekening.

Fusies en overnames

Informatievergathering over fusies en overnames

Per 1 januari 2025 is de fiscale beleggingsinstelling afgeschaft. Om te voorkomen dat het fonds Woned belastingplichting wordt voor de vennootschapsbelasting heeft eind 2024 een herstructurering plaatsgevonden naar commanditaire vennootschap Woned C.V.

Voorafgaand aan deze herstructurering is de huidige structuur versimpeld. Op 30 december 2024 heeft een fusie plaats gevonden waarbij Woned N.V. de verdwijnende rechtspersonen Woned I B.V., Woned II B.V. en Woned III B.V. heeft verkregen. Deze fusie is verwerkt volgens de carry-over accounting-methode. Hierbij zijn de volgende principes gehanteerd:

- Waardering activa en passiva: De activa en passiva van de verdwijnende rechtspersonen zijn opgenomen tegen hun boekwaarde op de fusiedatum.
- Eigen vermogen: De wettelijke en andere reserves in het eigen vermogen van de verdwijnende rechtspersonen zijn intact gebleven.

Woned N.V.
Groningen

- Vergelijkende cijfers: De vergelijkende cijfers van het vorige boekjaar zijn niet aangepast.
- Goodwill: Er is geen goodwill ontstaan als gevolg van deze fusie, aangezien de activa en passiva tegen boekwaarde zijn overgenomen.
- Resultaatverwerking: De resultaten van de verdwijnende rechtspersonen zijn vanaf de fusiedatum opgenomen in de winst-en-verliesrekening van Woned N.V.

De carry-over accounting-methode is gekozen omdat deze het beste recht doet aan de economische realiteit van de transactie en gezien het feit dat beide vennootschappen onder gemeenschappelijke leiding stonden voor en na de fusie.

Na afloop van deze fusie heeft op 31 december 2024 de overdracht van het economisch eigendom van alle activa en passiva plaatsgevonden van Woned N.V. naar Woned C.V. Deze overdracht vindt plaats tegen de boekwaarden op het moment van de overdracht waardoor er geen goodwill ontstaat.

Na afloop van de fusie heeft Woned N.V. geen deelnemingen meer. Dit betekent dat er geen consolidatiekring meer is per 31 december 2024. Woned C.V. presenteert de winst-en-verliesrekening vanaf 1 januari 2025. Beide entiteiten sluiten het jaar af op 31 december 2024. Dit betekent dat zonder geconsolideerde cijfers van Woned N.V. er voor de gebruiker van de jaarrekeningen van het Fonds Woned geen volledig beeld wordt gegeven over de winst-en-verliesrekening van 2024. Daarom is op basis van de inzichtsvereiste in artikel 2:362 BW ervoor gekozen om in deze jaarrekening een geconsolideerde jaarrekening te presenteren waardoor inzicht wordt gegeven in de winst-en-verliesrekening van 2024.

Dit zorgt ervoor dat de winst-en-verliesrekening van Woned N.V. en de balans van Woned C.V. een getrouw en duidelijk beeld geven van de situatie per 31 december 2024.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

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

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

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

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

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

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

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

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

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

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

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

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

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst en verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

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

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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

Woned N.V.
Groningen

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

Grondslagen

De waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of 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 de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

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

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

Indien in uitzonderlijke situaties de reële waarde bij aanschaf niet op betrouwbare wijze is vast te stellen (vergelijkbare markttransacties komen niet frequent voor en alternatieve wijze van vaststelling van de reële waarde zijn niet beschikbaar), wordt de vastgoedbelegging gewaardeerd volgens het kostprijsmodel, oftewel de kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen. 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 portefeuilletaxatie niet redelijkerwijze verkregen kan worden zodat het Fonds verhinderd wordt in het uitvoeren ervan. De taxatie(s) en eventuele verhindering hiervan, zullen zo snel mogelijk worden bekend gemaakt en gepubliceerd op de website.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Groepsvermogen

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

Voorzieningen

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

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

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

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

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

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Indien geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Belastingverplichtingen

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

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

Per 1 januari 2025 wordt de fiscale beleggingsinstelling afgeschaft. Daarom heeft eind 2024 een herstructurering plaatsgevonden naar een commanditaire vennootschap Woned C.V.

Kortlopende schulden

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

De bepaling van het resultaat

De bepaling van het resultaat

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

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

Omzetverantwoording

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

Overige bedrijfskosten

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen op geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

1.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

1 Beleggingen

	Vastgoedbe- leggingen €
Stand per 1 januari 2024	
Aanschaffingswaarde	20.679.197
Cumulatieve waardeverandering	<u>-1.904.197</u>
Boekwaarde per 1 januari 2024	<u>18.775.000</u>
Mutaties	
Waardeverandering	745.000
Desinvesteringen	-187.315
Terugneming van waardeverminderingen	-37.685
Overdracht naar Woned C.V.	<u>-19.295.000</u>
Saldo mutaties	<u>-18.775.000</u>
Stand per 31 december 2024	
Aanschaffingswaarde	20.491.882
Cumulatieve waardeverandering	-1.196.882
Overdracht naar Woned C.V.	<u>-19.295.000</u>
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>-</u>

De aanschaffingswaarde, zoals in deze jaarrekening opgenomen, betreft de aanschaffingswaarde van de objecten verworven tussen 2018 en 2022. Het gaat om de volgende objecten met bijbehorende waarden van de portefeuille:

- Bouwe Landlaan 32 en 84 te Apeldoorn - 2024: € 450.000, 2023: € 410.000
- Boumaboulevard 193 en 195 te Groningen - 2024: € 645.000, 2023: € 605.000
- Porporastraat 108 te Zwolle - 2024: € 240.000, 2023: € 175.000
- Molukkenstraat 192 te Groningen - 2024: € 5.130.000, 2023: € 5.120.000
- Nijlandstraat 117, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 137 en 139 te Assen - 2024: € 2.080.000, 2023: € 1.950.000
- Schepenakker 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 en Zwartwal 1, 3, 5, 7, 9 en 11 te de Rijp - 2024: € 5.050.000, 2023: € 5.000.000
- Ruijterkade 105 en 106 te Amsterdam - 2024: € 4.540.000, 2023: € 4.310.000
- Folkingestraat 7 te Groningen - 2024: € 1.160.000, 2023: € 1.000.000

De totale waarde van de portefeuille per 31 december 2024 bedraagt: € 19.295.000. Dit resulteert in een ongerealiseerde waardevermeerdering van € 725.000.

Woned N.V.
Groningen

De waarde van vastgoedbeleggingen wordt ten minste jaarlijks vastgesteld door een onafhankelijk externe taxateur. De meeste recente taxaties zijn uitgevoerd door JLL met peildatum 31 december 2024 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.

Op 31 december 2024 is de Bouwe Landlaan 48 te Apeldoorn verkocht voor een bedrag van € 280.000. De taxatiewaarde na herwaardering 2024 bedroeg € 225.000. Dit resulteert in een gerealiseerde waardevermeerdering van € 55.000 ten opzichte van vorig jaar.

In 2025 is een koopovereenkomst getekend waarbij op 4 maart 2025 de Porporastraat 108 te Zwolle wordt verkocht. De verkoopprijs bedraagt € 274.500.

De activa en passiva van Woned N.V. zijn op 31 december 2024 overgedragen aan Woned C.V.

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
2 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	-	59.826
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-27.454
	<u>-</u>	<u>32.372</u>

Alle debiteuren hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

De activa en passiva van Woned N.V. zijn op 31 december 2024 overgedragen aan Woned C.V.

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen	<u>-</u>	<u>49.210</u>

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

De activa en passiva van Woned N.V. zijn op 31 december 2024 overgedragen aan Woned C.V.

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
4 Liquide middelen		
Banksaldi ABN Amro en Deutsche Bank	<u>-</u>	<u>366.094</u>

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

De activa en passiva van Woned N.V. zijn op 31 december 2024 overgedragen aan Woned C.V.

PASSIVA

Groepsvermogen

Informatieverschaffing over groepsvermogen

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

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
5 Langlopende schulden		
Schulden aan banken	-	<u>10.217.455</u>

Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2024	Aflossingsverplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	<u>415.000</u>	<u>415.000</u>	<u>-</u>

Resterende looptijd > 5 jaar

€ -

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€

Langlopende schulden

Stand per 1 januari

Hoofdsom	11.556.102	11.502.400
Cumulatieve aflossing	<u>-533.675</u>	<u>-</u>
Saldo per 1 januari	<u>11.022.427</u>	<u>11.502.400</u>

Mutaties

Verhoging	53.702	53.702
Aflossing	-664.171	-533.675
Overdracht naar Woned C.V.	<u>-9.996.958</u>	<u>-</u>
Saldo mutaties	<u>-10.607.427</u>	<u>-479.973</u>

Stand per 31 december

Hoofdsom	11.556.102	11.556.102
Cumulatieve aflossing	-1.144.144	-533.675
Overdracht naar Woned C.V.	-9.996.958	-
Kortlopend deel	<u>-415.000</u>	<u>-804.972</u>
Saldo per 31 december	<u>-</u>	<u>10.217.455</u>

Informatieverschaffing over langlopende schulden

De langlopende schulden bestaan uit een financiering bij de Deutsche Bank en een lening verstrekt door Hanzevast B.V. Aangezien de lening van Hanzevast B.V. een looptijd heeft korter dan een jaar wordt deze kortlopend gepresenteerd.

Ten aanzien van de Deutsche Bank gaat het om de volgende twee leningen:

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

Het saldo van de financiering bedraagt per 31 december 2024 € 10.302.154 (31 december 2023: € 10.966.325). Het saldo van de in mindering gebracht geactiveerde bijkomende kosten bedraagt per 31 december 2024: € 190.196 (31 december 2023: € 243.898).

De boekwaarde van de activa die het Fonds als zekerheid heeft verstrekt voor verplichtingen bedraagt € 19.295.000,-. De belangrijkste bepalingen en condities van deze tot zekerheid verstrekte activa betreffen het recht van eerste hypotheek van € 12.000.000 in hoofdsom, te vermeerderen met 40% voor rente en kosten, op elk van de onroerende goederen gelegen te:

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

De navolgende bankconvenanten zijn van toepassing:

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

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

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

De LTV op basis van de taxatiewaardes voor balansdoeleinden is 53,4% (2023: 58,4%). De waarde van het vastgoed bedraagt hierin € 19.295.000. De LTV op basis van de taxatiewaardes van de Deutsche Bank met peildatum mei 2024 is 57,7% (2023: 62,3%). De waarde van het vastgoed bedraagt hierin € 17.865.000. De DYR is per balansdatum 8,04% (2023: 7,46%).

De aflossingsverplichting 2025 bestaat uit de aflossing van vier kwartalen 2025 uitgaande van 1% aflossing per jaar ter hoogte van € 115.000.

Woned N.V.
Groningen

De aflossingsverplichting is gebaseerd op de contractuele verplichtingen. Hierin is geen rekening gehouden met extra aflossingen op de financiering en herwaarderingen van het vastgoed.

De activa en passiva van Woned N.V. zijn op 31 december 2024 overgedragen aan Woned C.V.

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
6 Schulden aan banken		
Aflossingsverplichtingen	<u>-</u>	<u>504.972</u>
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
7 Lening Hanzevast B.V.		
Lening Hanzevast B.V.	<u>-</u>	<u>300.000</u>
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
8 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>-</u>	<u>1.556</u>

De post crediteuren bestaat voor € 6.105 (2023: nihil) uit facturen van Hanzevast-entiteiten.

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
9 Overige schulden en overlopende passiva		
Nog te betalen bedragen	-1	4.359
Overige schulden	<u>1</u>	<u>299.270</u>
	<u>-</u>	<u>303.629</u>

De te betalen accountantskosten, taxatiekosten, balansvergoeding beheerder en te betalen beheervergoeding worden als schuld opgenomen aangezien de kosten hiervoor nog betrekking hebben op 2024. De te betalen hypotheekrente betreft de rente aan de Deutsche Bank en Hanzevast B.V. over het vierde kwartaal 2024. De vooruitontvangen bedragen betreffen vooruit ontvangen huurtermijnen. Daarnaast zijn schulden opgenomen voor kosten gemaakt ten aanzien van de herstructurering naar Woned C.V. zoals de kosten voor het overzetten van de financieringsovereenkomst van de Deutsche Bank en juridische kosten.

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

De activa en passiva van Woned N.V. zijn op 31 december 2024 overdragen aan Woned C.V.

1.6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€

10 Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	<u>966.680</u>	<u>951.523</u>
-------------------------------------	----------------	----------------

<u>2024</u>	<u>2023</u>
€	€

11 Waardeveranderingen van beleggingen

Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	745.000	-2.782.712
Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>55.000</u>	<u>-</u>
	<u>800.000</u>	<u>-2.782.712</u>

<u>2024</u>	<u>2023</u>
€	€

12 Overige bedrijfsopbrengsten

Serviceopbrengsten	<u>19.771</u>	<u>30.421</u>
--------------------	---------------	---------------

De serviceopbrengsten hebben betrekking op doorbelastingen aan huurders voor het gebruik van vloeren en stoffering.

<u>2024</u>	<u>2023</u>
€	€

13 Beheerkosten

Beheervergoedingen	<u>96.347</u>	<u>103.037</u>
--------------------	---------------	----------------

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

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

De kosten voor het beheer van het Fonds bedragen € 96.347 (2023: € 103.037). Dit bedraagt circa 8,6% (2023: 10,6%) van de totale kosten over 2024.

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

2024	2023
€	€

14 Bewaarkosten

Vaste bewaarvergoeding	30.331	27.225
------------------------	--------	--------

IQ EQ Depositary B.V. treedt sinds 1 juli 2024 op als AIFMD bewaarder van het fonds en is de externe en onafhankelijke organisatie die conform de relevante toezichtwetgeving toezicht en controle uitoefent ten aanzien van de Beheerder en het Fonds. Tot 1 juli 2024 was CSC Depositary de AIFMD bewaarder. De AIFMD bewaarder staat in de uitoefening van de bewaarfunctie onder toezicht van de AFM en DNB. De belangrijkste taken en bevoegdheden van de Bewaarder zijn:

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

Tot en met 30 juni 2024 is een bewaarvergoeding aan CSC Depositary B.V. betaald van € 16.492. Vanaf 1 juli 2024 is een bedrag van € 13.838 betaald aan IQ EQ Depositary B.V. inclusief € 3.630 voor onboarding. Dit bedraagt in totaal circa 2,7% (2023: 2,8%) van de totale kosten. In 2024 zijn er geen transacties geweest met partijen gelieerd aan het Fonds, anders dan met de Beheerder of Bewaarder.

2024	2023
€	€

15 Overige bedrijfskosten

Eigenaarslasten servicekosten t/m 2023	24.524	-
Eigenaarslasten vastgoedbeleggingen (1)	81.233	60.429
Onderhoudskosten (2)	19.858	2.963
Verzekeringskosten	19.967	15.874
Promotiekosten	1.228	5.190
Accountantskosten (3)	21.177	27.753
Advieskosten (4)	89.326	31.969
Bankkosten	2.770	1.374
Overige algemene kosten	-816	3.702
Taxatiekosten (5)	28.073	36.691
VvE kosten	18.978	17.481
Kosten hypotheek (6)	56.294	56.752
Dubieuze debiteuren	7.082	6.050
Makelaarscourtage (7)	11.440	-
	<u>381.134</u>	<u>266.228</u>

(1) De eigenaarlasten betreffen OZB, erfpacht Amsterdam en heffingen. De erfpacht ligt in 2024 hoger.

(2) De onderhoudskosten bestaan met name uit de renovatie van de buitenmuren door de VVE van twee appartementen aan de Bouwe Landlaan te Apeldoorn.

(3) De accountantskosten zijn als volgt gespecificeerd:

- De totale honoraria voor de controle van de jaarrekening bedraagt € 21.177;
- De totale honoraria voor andere controlediensten was nihil;
- De totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein bedroeg nihil;
- De totale honoraria voor andere niet controlediensten was nihil

(4) De advieskosten bestaan met name uit kosten inzake de herstructurering van het fonds naar Woned C.V. Daarnaast bestaan de advieskosten uit de kosten notaris voor certificering participaties, Stichting Administratiekantoor Woned en juridische advieskosten.

(5) Er wordt getaxeerd voor balansdoeleinden en voor de financiering van de Deutsche Bank.

Woned N.V.
Groningen

(6) Afschrijving financieringslasten bij aangaan financieringen.

(7) De makelaarscourtage bestaat uit een courtage voor het verhuren van een winkelruimte en een verkoopgoeding voor Hanzevast Real Estate.

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 2024 bedraagt de LKF 4,94% (2023: 3,69%).

Financiële baten en lasten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
16 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Betaalde bankrente	598.080	564.784
Rentelasten leningen Hanzevast B.V.	<u>9.750</u>	<u>9.000</u>
	<u>607.830</u>	<u>573.784</u>

Gemiddeld aantal werknemers

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over gemiddeld aantal werknemers over de periode

Gedurende het boekjaar waren er geen werknemers in dienst (2023: idem).

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

2.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

(vóór resultaatverdeling)

ACTIVA

		31-12-2024		31-12-2023
		€	€	€
Vaste activa				
Financiële vaste activa	17			
Deelnemingen Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV		-		1.756.018
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV	18	-		6.413.763
Overige vorderingen en overlopende activa	19	<u>1</u>		<u>-</u>
			1	6.413.763
Liquide middelen	20		-	45.446
Totaal activazijde		<u><u>1</u></u>		<u><u>8.215.227</u></u>

PASSIVA

	31-12-2024		31-12-2023	
	€	€	€	€
Eigen vermogen	21			
Geplaatst aandelenkapitaal	45.000		45.000	
Agio	10.203.871		9.666.572	
Herwaarderingsreserve	-		1.375.762	
Overige reserves	<u>-10.248.871</u>		<u>-3.205.115</u>	
		-		7.882.219
Kortlopende schulden				
Lening Hanzevast B.V.	22	-	300.000	
Overige schulden en overlopende passiva	23	<u>1</u>	<u>33.008</u>	
		1		333.008
Totaal passivazijde		<u><u>1</u></u>	<u><u>33.008</u></u>	<u><u>8.215.227</u></u>

2.2 ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	<u>2024</u>		<u>2023</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	852.460		-2.619.273	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	<u>-181.651</u>		<u>-151.710</u>	
Netto resultaat na belastingen		<u><u>670.809</u></u>		<u><u>-2.770.983</u></u>

2.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

Algemene toelichting

Algemene toelichting

De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

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

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2024 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

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.

Woned N.V.
Groningen

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

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

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

De bepaling van het resultaat

Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

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

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

2.4 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

Vaste activa

17 Financiële vaste activa

	Deelnemingen Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV
	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.756.018
Waardeverandering	-1.983.964
Resultaat	<u>227.946</u>
Boekwaarde per 31 december 2024	<u><u>-</u></u>

De activa en passiva van Woned N.V. zijn op 31 december 2024 overgedragen aan Woned C.V.

Vlottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
18 Vorderingen op Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV		
Rekening-courant Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV	<u><u>-</u></u>	<u><u>6.413.763</u></u>

Door de fusie van Woned NV, Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV zijn er ultimo 2024 geen rekening-couranten meer aanwezig.

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
19 Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen	<u><u>1</u></u>	<u><u>-</u></u>
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
20 Liquide middelen		
Banksaldi ABN Amro en Deutsche Bank	<u><u>-</u></u>	<u><u>45.446</u></u>

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over liquide middelen

De activa en passiva van Woned N.V. zijn op 31 december 2024 overgedragen aan Woned C.V.

PASSIVA

21 Eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelenkapi- taal	Agio	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	45.000	9.666.572	1.375.762	-3.205.115	7.882.219
Afrondingsverschil	-	-1	-	-	-1
Uit resultaatverdeling	-	-	-	670.809	670.809
Uitgifte van certificaten	-	652.868	-	-	652.868
Rechtstreekse mutatie als gevolg van overnames	-	-	-	-9.407.642	-9.407.642
Inkoop van certificaten	-	-115.568	-	-	-115.568
Onttrekking overige reserve	-	-	-	1.693.077	1.693.077
Vrijval herwaarderingsreserve	-	-	-1.693.077	-	-1.693.077
Toevoeging herwaarderingsreserve	-	-	317.315	-	317.315
Stand per 31 december 2024	<u>45.000</u>	<u>10.203.871</u>	<u>-</u>	<u>-10.248.871</u>	<u>-</u>

Ultimo 2024 zijn er 11.643 certificaten uitgegeven. De intrinsieke waarde van Woned N.V. ultimo 2024 bedraagt € 9.090.327. Dit komt neer op € 780,75 per certificaat. Ultimo 2023 bedroeg de intrinsieke waarde van een certificaat € 721,81. Ten opzichte van 2024 betreft dit een waardestijging van 8,17%.

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	2022	2023	2024
Intrinsieke waarde (€)	10.067.429	7.882.219	9.090.327
Uitstaande certificaten	9.873	10.920	11.643
Intrinsieke waarde per certificaat (€)	1.019,69	721,81	780,75

Het eigen vermogen van Woned N.V. is op 31 december 2024 overgedragen aan Woned C.V. Als gevolg daarvan valt de herwaarderingsreserve vrij ten gunste van de overige reserves.

Over het vierde kwartaal van 2024 is een rendementsuitkering gedaan ter hoogte van 0,5%. Per participatie is er een bedrag van € 4,32 uitgekeerd. De uitkering bedraagt in totaal € 50.390. De rendementsuitkering is gedaan op basis van de intrinsieke waarde per begin boekjaar. Doordat de uitkering is vastgesteld na de balansdatum, wordt deze in 2025 in het eigen vermogen gepresenteerd.

Woned N.V.
Groningen

Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2024	Aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>	<u>-</u>

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
22 Lening Hanzevast B.V.		
Lening Hanzevast B.V.	<u>-</u>	<u>300.000</u>
	<u>31-12-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
23 Overige schulden en overlopende passiva		
Nog te betalen bedragen	1	4.385
Overige schulden	<u>-</u>	<u>28.623</u>
	<u>1</u>	<u>33.008</u>

De activa en passiva van Woned N.V. zijn op 31 december 2024 overgedragen aan Woned C.V.

Groningen, 27 maart 2025.

H.M. Wolters
Directeur

J.H. Wolters
Directeur

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Woned N.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Woned N.V. te Groningen gecontroleerd.

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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en RJ 615 Beleggingsentiteiten.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2024;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2024; 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Doorbreking maatregelen interne beheersing door het management

Het bestuur bevindt zich in een positie om fraude te kunnen plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken.

Wij besteden bij de controle aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Schattingen en schattingsprocessen;
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader met name aandacht gehad voor de nauwkeurigheid van de kosten, vanwege het risico op het verschuiven van kosten tussen Woned N.V. en de fondsen waarvoor Woned N.V. werkzaamheden uitvoert.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces. We hebben het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld.

Wij hebben specifieke aandacht besteed aan de memoriaalboekingen doormiddel van het gebruik van data-analyse. Daarnaast hebben wij controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur.

Wij hebben de toelichting in de jaarrekening bij de post kosten geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Het risico dat een medewerker misbruik maakt van te ruime rechten in crediteurenstamgegevens

Wij hebben significante aandacht besteed aan het frauderisico dat een medewerker misbruik maakt van te ruime rechten in crediteurenstamgegevens.

Wij hebben de rechten in de bankomgeving en crediteurenstamgegevens gedurende het hele boekjaar geanalyseerd en hierbij vastgesteld dat te ruime rechten in de crediteurenstamgegevens beperkt zijn tot de desbetreffende medewerkers. Daarnaast hebben we aan de hand van KvK-inschrijvingen vastgesteld of op het privéadres van de medewerker entiteiten zijn ingeschreven.

Wij hebben een download ontvangen van de banktransacties. Middels dit bestand zijn verschillende analyses verricht. We hebben o.a. gecontroleerd of er betalingen zijn verricht aan de desbetreffende medewerker en of betalingen zijn verricht aan entiteiten die op het privéadres van de medewerker staan ingeschreven. Daarnaast hebben we gecontroleerd of er meerdere ontvangers zijn gekoppeld aan één bankrekeningnummer en of één ontvanger is gekoppeld aan meerdere bankrekeningnummers. Tevens hebben we gecontroleerd of er meerdere betalingen zijn verricht met dezelfde omschrijving. Verder hebben we een analyse en controle uitgevoerd op bankbetalingen die buiten het reguliere proces om hebben plaatsgevonden.

Uit onze werkzaamheden zijn geen indicaties voor frauduleuze betalingen naar voren gekomen.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het inwinnen van informatie bij het bestuur en kennis te nemen van tussentijdse financiële informatie. Tevens hebben wij het bestuur bevraagd over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. Wij hebben hierbij onder andere aandacht besteed aan de huidige en verwachte marktomstandigheden, alsook de economische ontwikkelingen;
- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's);
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals uiteengezet in het bestuursverslag en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het verslag van de beheerder 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 en de raad van commissarissen 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 beleggingsentiteit;
- 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/of 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 de raad van commissarissen 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, 27 maart 2025

De Jong & Laan Controle B.V.

Origineel getekend door: J.L. de Kimpe RA AA