



# Woned C.V.

## Jaarverslag 2025



## INHOUD

<b>Jaarverslag</b>	
Bestuursverslag	1
Jaarrekening	
Balans per 31 december 2025	10
Winst-en-verliesrekening over de periode 2025	5
Kasstroomoverzicht over de periode 2025	6
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans per 31 december 2025	15
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over de periode 2025	23
Overige toelichtingen	27



## Bestuursverslag

Hierbij bieden wij u het jaarverslag over 2025 aan van Woned C.V.

### Algemeen

Na de waardecorrectie in de vastgoedmarkt in 2023 heeft de directie in 2023 en 2024 bewust gekozen voor versnelde aflossing van de bancaire financiering. In 2025 werden de effecten van dit beleid zichtbaar. De financieringslasten daalden substantieel, de Loan-to-Value (LTV) werd verder verlaagd en het directe rendement verbeterde. De portefeuille bleef volledig verhuurd en de huurinkomsten naderen de € 1 miljoen op jaarbasis.

Het fonds realiseerde over 2025 een totaalrendement van 6,97%, bestaande uit een direct rendement van 3,31% en een indirect rendement van 3,66%. Hiermee ligt het gerealiseerde rendement onder de lange-termijn rendementsdoelstelling van 7% per jaar.

Per 30 december 2024 is Woned N.V. omgezet in Woned C.V. Hiermee is de fiscale structuur aangepast en is het vennootschapsbelastingtarief van 0% geborgd. De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteit.

### Doelstelling

Woned C.V. is een open-end woningfonds dat investeert in kwalitatief hoogwaardige, energiezuinige vrije sector huurwoningen in middelgrote steden in Nederland. Het fonds richt zich op rendement uit de exploitatie van woningen en naar additioneel rendement uit waardegroei en uiteindelijke verkoop van het vastgoed. Een selectief aankoopbeleid en kostenbewust beheer dragen hieraan bij. Woned kenmerkt zich verder door een defensief beleggingsbeleid en een conservatieve financieringsstructuur.

Naast het financieel rendement beoogt Woned bij te dragen aan een aantal maatschappelijke doelstellingen.

- **Verduurzaming** van de Nederlandse woningvoorraad.  
Het fonds investeert primair in energiezuinige woningen of woningen die geschikt zijn voor verduurzaming en streeft naar een portefeuille met gemiddeld minimaal energielabel A.
- **Uitbreiding van de woningvoorraad**  
Door te investeren in duurzame nieuwbouwprojecten stimuleert en financiert de bouw van nieuwe huurwoningen.
- **Behoud van monumentaal erfgoed**  
Woned investeert selectief in monumentale panden, met als doel behoud en toekomstbestendige exploitatie, met inachtneming van de rendements- en duurzaamheidsdoelstellingen.

Per 31 december 2025 omvat de portefeuille 60 kwalitatief hoogwaardige wooneenheden en drie commerciële ruimtes verdeeld over zeven locaties. De totale portefeuillevaarde bedraagt per jaareinde € 19.230.000. De leegwaarde bedraagt € 25.585.000.

De handelskoers per certificaat bedraagt per 31 december 2025 € 881,93.



## Markontwikkelingen

In 2025 zette de stabilisatie van het renteklimaat door. De inflatie bewoog zich richting de doelstelling van de Europese Centrale Bank, waarna de beleidsrente over het jaar geleidelijk van 3,75% naar 2,75%, werd verlaagd. De financieringskosten daalden ten opzichte van 2024, maar bleven structureel hoger dan in het voorgaande decennium.

Voor vastgoedbeleggingen betekende dit een voorzichtige toename van transacties en stabilisatie van waarderingen. Tegelijkertijd bleef prijsdiscipline essentieel, aangezien aanvangsrendementen onder druk stonden door oplopende aankooprijzen.

### *Koopwoningmarkt*

De koopwoningmarkt bleef krap. Beperkt aanbod, dalende hypotheekrentes en verbeterde leencapaciteit zorgden voor verdere prijsstijgingen van gemiddeld 6% volgens NVM, na 8% in 2024. Het aandeel overbiedingen bij woningverkoop schommelde het hele jaar rond 70–75% van de verkopen. Vooral energiezuinige en kleinere woningen noteerden sterke prijsstijgingen.

Voor woningbeleggers betekende dit enerzijds een herstel van onderliggende vastgoedwaarden, maar anderzijds een uitdagender aankoopklimaat. Het verschil tussen vraagrijzen en vereiste rendementen bleef in veel gevallen aanzienlijk.

### *Huurmarkt*

De structurele krapte op de huurmarkt bleef in 2025 onverminderd groot. In de vrije sector noteerden de huurprijzen een stijging van circa 4%, iets lager dan in 2024, terwijl het aanbod verder kromp. Tegelijkertijd werd de impact van de Wet betaalbare huur en het aangepaste woningwaarderingssysteem duidelijker zichtbaar. Met name in het middenhuursegment leidde regulering tot herwaarderingen en een heroverweging van exploitatiekeuzes. Energiezuinige woningen en monumentale panden profiteerden binnen het nieuwe puntensysteem van hogere maximale huurgrenzen.

In de vrije sector bleef het aanbod beperkt, mede doordat particuliere beleggers objecten verkochten of zich terughoudender opstelden. Nieuwe huurcontracten werden veelal tegen hogere aanvangshuren afgesloten, afhankelijk van locatie en kwaliteit.

De waardeontwikkeling van verhuurde woningen liet gemiddeld een verdere stijging van circa 2–4% zien, terwijl leegstaande woningen gemiddeld 6–10% in waarde toenamen, afhankelijk van regio, energielabel en type.

Voor Woned resulteerden deze marktomstandigheden in:

- Stabilisatie van de portefeuillewaarden
- Verdere groei van huurinkomsten
- Een selectieve benadering bij mutaties (verkoop versus exploitatie)
- Terughoudendheid bij nieuwe acquisities

De externe taxaties per ultimo 2025 laten een lichte waardestijging van de Woned portefeuille zien. De combinatie van structurele woningkrapte, energiezuinige objecten en



een conservatieve financieringsstructuur ondersteunt de robuustheid van het fonds in een gereguleerde en rentegevoelige markt.

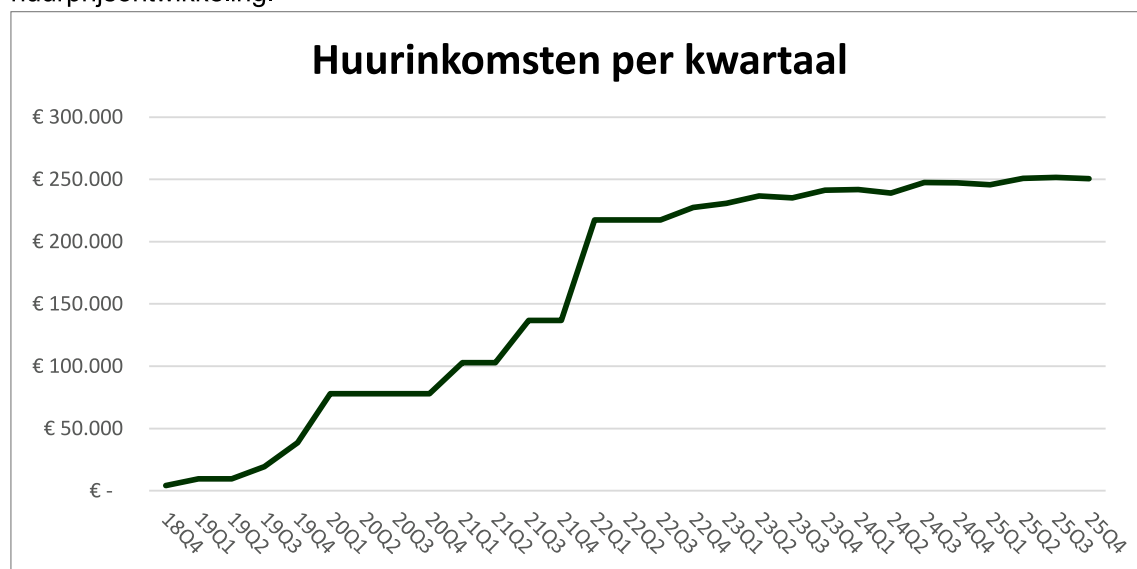
### Portefeuilleontwikkelingen

De portefeuille kende per 31 december 2025 een bezettingsgraad van 100%. Gedurende 2025 vonden 26 huurderswisselingen plaats.

Bij mutaties werden huurprijzen aangepast binnen de geldende wettelijke kaders. Voorbeelden in 2025:

- Huurverhoging van 8,1% bij een woning in Groningen
- Renovatie van een kamer aan de Folkingestraat te Groningen met stijging van 71% na kwaliteitsverbetering
- Verduurzaming twee appartementen aan de Ruijterkade in Amsterdam voor realisatie verhuur in vrije sector in plaats van gereguleerde middenhuur

De structurele krapte op de woningmarkt vertaalt zich in een gestage positieve huurprijsontwikkeling.



Grafiek 1. Ontwikkeling huurinkomsten sinds 2018



### *Verkoop*

In 2025 zijn twee woningen verkocht: Porporastraat 108 te Zwolle en Bouwe Landlaan 84 te Apeldoorn.

Kengetallen transacties:

Porporastraat 108 te Zwolle:

- Aankoop (incl. kosten, 2018): € 164.047
- Taxatiewaarde ultimo 2024: € 240.000
- Verkoopprijs maart 2025: € 274.500
- Netto huuropbrengst: € 33.036

Het totale gerealiseerde rendement op deze investering bedraagt 87,5% (14,2% per jaar). De verkoop vond plaats na heroverweging van het exploitatieperspectief in het kader van gewijzigde regelgeving in het middenhuursegment. Bij iedere mutatie wordt beoordeeld of voortzetting van exploitatie of verkoop het beste aansluit bij de lange termijn doelstelling van het fonds.

Bouwe Landlaan 84 te Apeldoorn:

- Aankoop (incl. kosten, 2018): € 176.274
- Taxatiewaarde ultimo 2024: € 225.000
- Verkoopprijs november 2025: € 285.000
- Netto huuropbrengst: € 31.324

Het totale gerealiseerde rendement op deze investering bedraagt 79,4% (11,5% per jaar). De verkoop vond plaats na heroverweging van het exploitatieperspectief in het kader van gewijzigde regelgeving in het middenhuursegment. Bij iedere mutatie wordt beoordeeld of voortzetting van exploitatie of verkoop het beste aansluit bij de lange termijn doelstelling van het fonds.

### *Aankoop*

In 2025 zijn geen nieuwe objecten aangekocht. De beheerder heeft diverse proposities beoordeeld, maar geen biedingen uitgebracht. Er bestond een mismatch tussen vraagprijzen en het vereiste rendement. Het bestuur acht prijsdiscipline belangrijker dan volumegroei.



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

Adres	Plaats	Status	Taxatiewaarde 31-12-2025	Taxatiewaarde 31-12-2024	Taxatiewaarde 31-12-2023
Boumaboulevard 193	Groningen	In exploitatie	€ 350.000	€ 322.500	€ 302.500
Boumaboulevard 195	Groningen	In exploitatie	€ 350.000	€ 322.500	€ 302.500
Bouwe Landlaan 32	Apeldoorn	In exploitatie	€ 240.000	€ 225.000	€ 205.000
Bouwe Landlaan 48	Apeldoorn	Verkocht			€ 205.000
Bouwe Landlaan 84	Apeldoorn	Verkocht**		€ 225.000	€ 205.000
Porporastraat 108	Zwolle	Verkocht*		€ 240.000	€ 175.000
Molukkenstraat 192	Groningen	In exploitatie	€ 5.380.000	€ 5.130.000	€ 5.120.000
Nijlandstraat 117	Assen	In exploitatie	€ 2.340.000	€ 2.080.000	€ 1.950.000
Schepenakker 15 t/m 37, Zwartwal 1 t/m 11	De Rijp	In exploitatie	€ 4.890.000	€ 5.050.000	€ 5.000.000
Ruijterkade 105, 106	Amsterdam	In exploitatie	€ 4.420.000	€ 4.540.000	€ 4.310.000
Folkingestraat 7, 7A	Groningen	In exploitatie	€ 1.260.000	€ 1.160.000	€ 1.000.000
<b>Totaal</b>			<b>€ 19.230.000</b>	<b>€ 19.295.000</b>	<b>€ 18.775.000</b>

Tabel 1. Overzicht waardeontwikkeling Woned portefeuille

(\*)Overdracht maart 2025

(\*\*)Overdracht november 2025

## Resultaat en rendement

De totale huurinkomsten bedroegen in 2025 € 962.763,- en overschreden in het vierde kwartaal voor het eerst de grens van € 250.000,- per kwartaal (€ 1 miljoen op jaarbasis).

Door de versnelde aflossing in 2023 en 2024 zijn de rentelasten met circa 30% gedaald van circa € 600.000 in 2024 naar € 400.000 in 2025. Het exploitatieresultaat is hierdoor substantieel verbeterd.

Over 2025 is er een totaal rendement van 6,97% per certificaat behaald.

- Direct rendement: 3,31% (€ 25,92 per certificaat)
- Indirect rendement: 3,66% (€ 26,33 per certificaat)

Het indirecte rendement wordt bepaald door de stijging van de intrinsieke waarde van € 780,73 naar € 809,67 per certificaat. Het directe rendement wordt behaald uit de lopende exploitatie van het vastgoed binnen het fonds. Het indirecte rendement vloeit voort uit waardeveranderingen van het vastgoed.



## Financiering en liquiditeit

De liquiditeitspositie bleef gedurende 2025 op een stabiel niveau. In 2022 is er een langlopende financiering afgesloten met Deutsche Bank 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. De financiering kende geen wijzigingen in voorwaarden.

Per 31 december 2025 bedraagt:

- Hoofdsom lening: € 9.932.357
- LTV fonds: 53,21%
- LTV bank: 52,68%
- Gemiddelde rente 2025: 4,05%

Door versnelde aflossing in 2023 en 2024 is in 18 maanden circa € 1,5 miljoen afgelost, gelijk aan circa 1,5 maal de jaarhuur van het fonds.

- Interest coverage ratio: 2,35. Het fonds kan daarmee ruim voldoen aan haar renteverplichtingen.
- Current ratio (vlottende activa/ vlottende passiva): 1,12 (0,75 in 2024).
- Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen): 48% (46% in 2024).
- liquiditeitsreserve bedraagt per jaareinde 7,12% (4,98% 31-12-2024)

## Inkoop van certificaten

Na tijdelijke opschorting in 2023 is de inkoop van certificaten sinds september 2024 hervat. In 2025 zijn alle verplichte inkoopverzoeken binnen de reguliere inkoopperiode gefaciliteerd. Verder zijn tussentijdse verzoeken ter hoogte van € 97.012 ingekocht.

De mogelijkheid tot tijdelijke opschorting is een belangrijk instrument ter bescherming van het fondsbelang in een open-end structuur met illiquide activa.

## Risicofactoren

Aan beleggen in het Fonds zijn (financiële) risico's verbonden, waaronder het risico dat de gehele investering verloren kan gaan. De belangrijkste risico's voor Woned zijn:

- Marktrisico: veranderingen in rente en waardering van het vastgoed
- Regelgevingsrisico: o.a. huurregulering, invoer middenhuursegment en onzekerheid wijzigingen Box 3 belasting
- Financieringsrisico: stijgende rente of herfinancieringsmomenten
- Liquiditeitsrisico: bijv. onvoldoende liquiditeit om aan verplichting te voldoen
- Concentratierisico: o.a. de omvang, samenstelling en spreiding van de portefeuille

De risico's worden actief gemonitord en hanteert interne bandbreedtes voor LTV en liquiditeitsreserves. Een belegging in Woned dient beschouwd te worden als een lange termijn investering.



## Duurzaamheid

Woned C.V. kwalificeert als een beleggingsinstelling in de zin van artikel 6 van de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Bij het beleggingsbeleid en het beheer van de portefeuille wordt rekening gehouden met duurzaamheidsrisico's voor zover deze financieel materieel kunnen zijn. Deze risico's worden betrokken bij investeringsbeslissingen, met name ten aanzien van energieprestatie, onderhoudsstaat, regelgeving en de toekomstbestendigheid van de woningen. Woned heeft geen duurzame beleggingsdoelstelling als bedoeld in artikel 9 SFDR en promoot geen specifieke duurzaamheidskenmerken als bedoeld in artikel 8 SFDR. De vereiste duurzaamheidsinformatie op grond van SFDR wordt verstrekt via de fondsdocumentatie en de website van de beheerder.

Met uitzondering van monumentale objecten beschikken alle woningen over minimaal energielabel A, op één appartement na. De woningen in De Rijp zijn gasloos en hebben energielabel A++.

Investerings in verduurzaming dragen bij aan lagere energielasten voor huurders, verhoging van de verhuurbaarheid en lange termijn waarde behoud. Daarnaast stijgen de huurinkomsten door een hogere score in het woningwaarderingstelsel.

## Governance en toezicht

Het fonds wordt beheerd door Hanzevast Capital N.V., vergunninghouder onder de AIFM-regelgeving en onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank. De statutair bestuurders zijn mevrouw H.M. Wolters en de heer J.H. Wolters.

De bewaarder ziet toe op kasstromen, eigendom van activa en naleving van de relevante wet- en regelgeving. De Stichting Administratiekantoor (StAK) Woned behartigt de belangen van certificaathouders. Het bestuur bestond tot 31 augustus 2025 uit mevrouw R. Lubbers-Hilbrands en de heren E. Ezinga en G.H. Sjobbema. Per 1 september jl. is mevrouw R. Lubbers-Hilbrands toegetreten tot de Raad van Commissarissen van Hanzevast Capital N.V. en heeft zij haar rol in het bestuur van de stichting neergelegd.

De beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersingsomgeving die voldoet aan de vereisten uit de AIFMD en de Wet op het financieel toezicht. De belangrijkste processen — waaronder waarderingprocedures, vastgoedbeheer, liquiditeitsbeheer, compliance en operationele beheersing — zijn vastgelegd en worden periodiek getoetst. De risicobeheerfunctie is onafhankelijk en functioneel én hiërarchisch gescheiden van portefeuillebeheer. In 2025 zijn geen materiële tekortkomingen in de interne beheersing geconstateerd en zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht.

## Beloning

Het fonds heeft geen personeel. In overeenstemming met artikel 22 van de AIFMD wordt hier informatie verstrekt over de beloning van de abi-beheerder. De beloning heeft uitsluitend betrekking op personeel van Hanzevast Capital N.V. (HVC), de beheerder van het fonds. De



beloning wordt vastgesteld op het niveau van de beheerder en is niet toe te rekenen aan individuele fondsen.

HVC hanteert een beheerst beloningsbeleid conform artikel 13 AIFMD en de Wet op het financieel toezicht, gericht op het voorkomen van prikkels die strijdig zijn met het risicoprofiel van de door haar beheerde fondsen.

De kwantitatieve toelichting op de beloning over het boekjaar is opgenomen in het bestuursverslag van Hanzevast Capital N.V., conform artikel 22 AIFMD. Het beloningsbeleid is openbaar beschikbaar.

### **Beheervergoeding**

De beheervergoeding is in 2025 conform het Prospectus toegepast. De Beheerder ontvangt een vergoeding voor haar werkzaamheden bij de uitgifte van certificaten (3% van het opgehaalde vermogen), een jaarlijkse vergoeding voor beheer en administratie (0,02% van het balanstotaal per maand en € 15 per certificaathouder per jaar) en een vergoeding bij aankoop of verkoop van objecten (2% van de koopsom).

Voor het boekjaar 2025 is geen prestatievergoeding verschuldigd, omdat het nettoresultaat niet boven de drempel van 7% uitkwam, rekening houdend met de high-watermarksysteem. Alle vergoedingen zijn in 2025 correct berekend en in overeenstemming met het Prospectus.

### **Vooruitzicht 2026**

De directie kijkt voorzichtig optimistisch naar de marktontwikkelingen in 2026. Het marktfundament voor huurwoningen is ongewijzigd positief. De vraag naar huisvesting en krapte op de woningmarkt blijven hoog. Tevens biedt de jaarlijkse huurindexatie bescherming tegen hoge(re) inflatie. Het toenemende prijsverschil tussen verhuurde en leegstaande woningen biedt Woned daarnaast de mogelijkheid om selectief bestaande leegkomende objecten te verkopen en nieuwe verhuurde assets aan de portefeuille toe te voegen - indien de prijzen aansluiten bij rendementseisen.

Groningen, 17 april 2026

H.M. Wolters  
*Directeur*

J.H. Wolters  
*Directeur*

## **JAARREKENING**

**BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

*(vóór resultaatbestemming)*

**ACTIVA**

	31-12-2025		31-12-2024	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<b>Materiële vaste activa</b>	<i>1</i>			
Vastgoedbeleggingen		19.230.000		19.295.000
Inventarissen		10.250		-
		<u>19.240.250</u>		<u>19.295.000</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Vorderingen op handelsdebiteuren	<i>2</i>	15.122		10.915
Overige rekening-courant	<i>3</i>	50		-
Overige vorderingen en overlopende activa	<i>4</i>	40.268		143.778
		<u>55.440</u>		<u>154.693</u>
<b>Liquide middelen</b>	<i>5</i>	678.177		452.577
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>19.973.867</u></u>		<u><u>19.902.270</u></u>

**PASSIVA**

		31-12-2025		31-12-2024	
		€	€	€	€
<b>Kapitaal</b>	6				
Gestort en opgevraagd kapitaal		45.000		45.000	
Agio		10.304.192		10.203.872	
Herwaarderingsreserve		1.996.841		1.693.077	
Overige reserves		-3.357.761		-2.851.621	
Resultaat boekjaar		535.211		-	
			9.523.483		9.090.328
<b>Langlopende schulden</b>	7		9.795.863		9.996.958
<b>Kortlopende schulden</b>					
Schulden aan banken	8	-		115.000	
Lening Hanzevast B.V.	9	300.000		300.000	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10	71.717		40.449	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	11	10.456		13.903	
Overige schulden en overlopende passiva	12	272.348		345.632	
			654.521		814.984
<b>Totaal passivazijde</b>			<u>19.973.867</u>		<u>19.902.270</u>

## WINST-EN-VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 2025

		2025	
		€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	13	962.763	
Waardeveranderingen van beleggingen	14	433.104	
		<hr/>	
<b>Brutowinst</b>		1.395.867	
Overige bedrijfsopbrengsten	15	19.771	
		<hr/>	
<b>Brutomarge</b>			1.415.638
Beheerkosten	16	96.632	
Overige bedrijfskosten		383.978	
		<hr/>	
<b>Totaal van som der kosten</b>			480.610
			<hr/>
<b>Totaal van bedrijfsresultaat</b>			935.028
Rentelasten en soortgelijke kosten	17	-399.817	
		<hr/>	
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>			535.211
Belastingen over de winst of het verlies			-
			<hr/>
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>			535.211
			<hr/> <hr/>

## KASSTROOMOVERZICHT OVER DE PERIODE 2025

	2025	
	€	€
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat		935.028
<i>Aanpassingen voor</i>		
Waardeveranderingen van vorderingen die tot de vaste activa behoren	-433.104	
Overige kasstromen	168.702	
		-264.402
<i>Verandering in werkkapitaal</i>		
Mutatie vorderingen	99.253	
Toename (afname) van overige schulden	8 -160.463	
		-61.210
<b>Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		609.416
Betaalde interest	17	-399.817
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>		209.599
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Verwerving van materiële vaste activa	1 -71.646	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1 559.500	
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		487.854
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Agio in boekjaar	359.897	
Disagio in boekjaar	-259.577	
Betaald dividend	-202.376	
Uitgaven ter aflossing van leningen	-369.797	
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		-471.853
<b>Totaal van toename (afname) van geldmiddelen</b>		225.600
<b>Verloop van toename (afname) van geldmiddelen</b>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode		452.577
Toename (afname) van geldmiddelen		225.600
Geldmiddelen aan het einde van de periode		678.177

## **GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **Informatie over de rechtspersoon**

#### **Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

Woned C.V. is feitelijk en statutair gevestigd op Hoge der A 17, 9712 AD te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 95478302.

#### **Algemene toelichting**

*Algemene toelichting*

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

Woned C.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 C.V. is een open end beleggingsinstelling.

*Continuïteit*

#### **Informatieverschaffing over continuïteit**

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

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

Op basis van marktonderzoek is de verwachting dat de krapte op de woningmarkt aanhoudt. Dit heeft tot gevolg dat de vraag naar huurwoningen en de bezettingsgraad naar verwachting hoog blijft, waarmee de maandelijkse cashflow van het Fonds de komende jaren gewaarborgd lijkt. Een risico is mogelijk stijgende kosten door hogere inflatie. Dit risico wordt deels gemitigeerd door beperkt onderhoud voor recent vervaardigd vastgoed.

Een ander risico is mogelijk stijgende financieringskosten door oplopende marktrentes met een negatieve invloed op het exploitatieresultaat tot gevolg. Door de focus op versnelde aflossing op de bancaire financiering in 2023 en 2024 is de Loan-to-Value en daarmee de financieringsdruk van het Fonds structureel afgenomen. De Loan-to-Value is medio 2025 weer onder de 55% uitgekomen. Verder zijn de marktrentes in 2025 gedaald, waardoor de financieringskosten zijn verlaagd en het exploitatieresultaat is toegenomen.

Op basis van de maandelijkse (vrije) cash flow uit huuropbrengsten kan het Fonds in 2026 aan haar (korte termijn) verplichtingen voldoen en naar verwachting een positief rendement genereren.

*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 C.V. zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening

Woned C.V.  
Groningen

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 C.V. betreft de jaarlijkse taxatie van de vastgoedbeleggingen.

#### *Fusies en overnames*

##### *Fusies en overnames: Specificatie*

#### Fusies en overnames

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

Op 31 december 2024 heeft de overdracht van het economisch eigendom van Woned N.V. naar Woned C.V. Deze overdracht vond plaats tegen de boekwaarden op het moment van de overdracht waardoor er geen goodwill ontstaat.

Dit zorgt ervoor dat de winst- en verliesrekening en balans een getrouw en duidelijk beeld geven van de situatie per 31 december 2025.

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

##### *Algemene grondslagen voor verslaggeving*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Financiële instrumenten*

#### **Financiële instrumenten**

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

In de jaarrekening 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 waardeverminderingverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

#### Saldering van financiële instrumenten

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

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

## **Grondslagen**

*De waardering van activa en passiva*

### **Materiële vaste activa**

#### Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of 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 waardevermindervers verliezen. 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 waarderingmethode waarmee de externe taxateur werkt is vastgesteld door het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

De waardering van vastgoedbeleggingen kan worden opgeschort in de bijzondere omstandigheid dat de onderliggende informatie noodzakelijk voor het uitvoeren van de portefeuilletaxatie niet redelijkerwijze verkregen kan worden zodat het Fonds verhinderd wordt in het uitvoeren ervan. De 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.

### **Eigen vermogen**

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**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Pensioenvoorzieningen worden gewaardeerd op basis van actuariële grondslagen. De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij de tijdswaarde van geld niet materieel is. Als de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening tegen nominale waarde gewaardeerd.

Wanneer het de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

### **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**

Woned C.V. is niet zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting of de inkomstenbelasting.

### **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.

### **Opbrengstverantwoording**

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.

### **Algemene beheerskosten**

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

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

*Grondslagen: Kasstroomoverzicht*

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. 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.

**TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

*Vaste activa*

**1 Materiële vaste activa**

	Vastgoed- beleggingen	Inventarissen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2025			
Verkrijgings- of vervaardigings- prijs	20.491.882	-	20.491.882
Cumulatieve herwaarderingen	-1.196.882	-	-1.196.882
Boekwaarde per 1 januari 2025	<u>19.295.000</u>	<u>-</u>	<u>19.295.000</u>
Mutaties			
Investerings	61.396	10.250	71.646
Desinvesteringen	-348.764	-	-348.764
Desinvesteringen herwaardering- en	-116.236	-	-116.236
Herwaarderingen	338.604	-	338.604
Saldo mutaties	<u>-65.000</u>	<u>10.250</u>	<u>-54.750</u>
Stand per 31 december 2025			
Verkrijgings- of vervaardigings- prijs	20.204.514	10.250	20.214.764
Cumulatieve herwaarderingen	-1.313.118	-	-1.313.118
Cumulatieve waardevermindering	338.604	-	338.604
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>19.230.000</u>	<u>10.250</u>	<u>19.240.250</u>

De verkregen 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 te Apeldoorn - 2025 € 240.000, 2024: € 225.000
- Boumaboulevard 193 en 195 te Groningen- 2025: € 700.000, 2024: € 645.000
- Molukkenstraat 192 te Groningen - 2025: € 5.380.000, 2024: € 5.130.000
- Nijlandstraat 117, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 137 en 139 te Assen - 2025: € 2.340.000, 2024: € 2.080.000
- 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 - 2025: € 4.890.000, 2024: € 5.050.000

Woned C.V.  
Groningen

- Ruijterkade 105 en 106 te Amsterdam - 2025: € 4.420.000, 2024: € 4.540.000
- Folkingestraat 7 te Groningen - 2025: € 1.260.000, 2024: € 1.160.000

De waarde van vastgoedbeleggingen wordt ten minste jaarlijks vastgesteld door een onafhankelijk externe taxateur. De meeste recente taxaties zijn uitgevoerd door MVGM Vastgoedtaxaties met peildatum 31 december 2025 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 waarderingmethode waarmee de externe taxateur werkt is vastgesteld door het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en de externe taxateur staat ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Bij de vaststelling van de BAR en NAR maakt de taxateur ter bepaling van de rentevoet gebruik van een opslag boven op het risicovrije rendement. Voor het risicovrije rendement wordt de rente op tien-jaars Nederlandse staatsleningen gehanteerd.

De totale waarde van de portefeuille per 31 december 2025 bedraagt: € 19.230.000.

Op 4 maart 2025 is de Porporastraat 108 te Zwolle verkocht voor een bedrag van € 274.500. De taxatiewaarde na herwaardering 2024 bedroeg € 240.000. Dit resulteert in een gerealiseerde waardevermeerdering van € 34.500.

Op 10 november 2025 is de Bouwe Landlaan 84 verkocht voor een bedrag van € 285.000. De taxatiewaarde na herwaardering 2024 bedroeg € 225.000. Dit resulteert in een gerealiseerde waardevermeerdering van € 60.000.

### *Vlottende activa*

#### **Vorderingen**

##### *Tekstuele toelichting*

##### *Informatieverschaffing over vorderingen*

De activa en passiva waaronder de vorderingen op handelsdebiteuren en overige vorderingen en overlopende activa van Woned N.V. zijn op 31 december 2024 overgedragen aan Woned C.V.

#### **Vorderingen > 1 jaar**

Alle vorderingen op handelsdebiteuren en overige vorderingen overlopende activa hebben een looptijd van naar verwachting korter dan 1 jaar.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>2 Vorderingen op handelsdebiteuren</b>		
Vorderingen op handelsdebiteuren	38.067	33.860
Dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	-22.945	-22.945
	<u>15.122</u>	<u>10.915</u>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>3 Overige rekening-courant</b>		
Overige rekening-courant	50	-
	<u>50</u>	<u>-</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>4 Overige vorderingen en overlopende activa</b>		
Nota van afrekening verkoop Bouwe Landlaan 48	-	121.669
Vooruitbetaalde erfpacht Amsterdam	9.605	11.595
Vooruitbetaalde verzekeringen	19.747	5.106
Te verrekenen servicekosten	10.916	5.408
	<u>40.268</u>	<u>143.778</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>5 Liquide middelen</b>		
Banksaldi ABN AMRO en Deutsche Bank	678.177	452.577
	<u>678.177</u>	<u>452.577</u>

*Tekstuele toelichting*

*Informatieverschaffing over liquide middelen*

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## 6 Kapitaal

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

	Gestort en opgevraagd kapitaal	Agio	Herwaar- derings- reserve	Overige re- serves	Resultaat boekjaar
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2025	45.000	10.203.872	1.693.077	-2.851.621	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	535.211
Uitgifte van certificaten	-	359.897	-	-	-
Toevoeging herwaarderingsreserve	-	-	303.764	-	-
Dividenduitkering	-	-	-	-202.376	-
Inkoop van certificaten	-	-259.577	-	-	-
Onttrekking overige reserve	-	-	-	-303.764	-
Stand per 31 december 2025	45.000	10.304.192	1.996.841	-3.357.761	535.211
					Totaal
					€
Stand per 1 januari 2025					9.090.328
Resultaat boekjaar					535.211
Uitgifte van certificaten					359.897
Toevoeging herwaarderingsreserve					303.764
Dividenduitkering					-202.376
Inkoop van certificaten					-259.577
Onttrekking overige reserve					-303.764
Stand per 31 december 2025					9.523.483

### Tekstuele toelichting

#### Informatieverschaffing over eigen vermogen

Ultimo 2025 zijn er 11.768 certificaten uitgegeven. De intrinsieke waarde van Woned C.V. ultimo 2025 bedraagt € 9.529.160. Dit komt neer op € 809,75 per certificaat. Ultimo 2024 bedroeg de intrinsieke waarde van een certificaat € 780,75. Ten opzichte van 2024 betreft dit een waardestijging van 3,71%.

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	2023	2024	2025
Intrinsieke waarde (€)	7.882.219	9.090.327	9.523.483
Uitstaande certificaten	10.920	11.643	11.768
Intrinsieke waarde per certificaat (€)	721,81	780,75	809,30

Over het vierde kwartaal van 2024 is er een uitkering gedaan van €4,32 per certificaat. Doordat de uitkering is vastgesteld na de balansdatum, wordt deze in 2025 in het eigen vermogen gepresenteerd. Over de eerste drie kwartalen van 2025 is er eveneens € 4,32 uitgekeerd per kwartaal per certificaat. Over het vierde kwartaal van 2025 is een rendementsuitkering gedaan ter hoogte van 1,66%. Per participatie is er een bedrag van € 12,97 uitgekeerd. De uitkering bedraagt in totaal € 152.770. De rendementsuitkering is gedaan op basis van de intrinsieke waarde per begin boekjaar. Doordat de uitkering is vastgesteld na de balansdatum, wordt deze in 2026 in het eigen vermogen gepresenteerd.

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>7 Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	9.795.863	9.996.958
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**Langlopende schulden**

	Stand per 31 december 2025	Aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	9.795.863	-	9.795.863
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**Resterende looptijd > 5 jaar**

€ -

<b>Langlopende schulden</b>	<u>2025</u>
	€
Stand per 1 januari	
Hoofdsom	11.500.000
Cumulatieve aflossing	-1.197.846
Afsluitprovisie	-190.195
	<hr/>
Saldo per 1 januari	10.111.959
	<hr/> <hr/>
Mutaties	
Afschrijving	53.702
Aflossingen	-369.797
	<hr/>
Saldo mutaties	-316.095
	<hr/> <hr/>
Stand per 31 december	
Hoofdsom	11.500.000
Cumulatieve aflossing	-1.567.643
Afsluitprovisie	-136.493
	<hr/>
Saldo per 31 december	9.795.864
	<hr/> <hr/>

*Tekstuele toelichting*  
*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 2025 € 9.932.357 (31 december 2024: € 10.302.154). Het saldo van de in mindering gebracht geactiveerde bijkomende kosten bedraagt per 31 december 2025: € 136.403 (31 december 2024: € 190.196).

De boekwaarde van de activa die het Fonds als zekerheid heeft verstrekt voor verplichtingen bedraagt € 19.230.000,-. 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 te Apeldoorn;
- 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;

Woned C.V.  
Groningen

- Ruijterkade 105 en 106 te Amsterdam.
- Folkingerstraat 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 53,21% (2024: 53,4%). De waarde van het vastgoed bedraagt hierin € 19.230.000. De LTV op basis van de taxatiewaardes van de Deutsche Bank met peildatum mei 2025 is 52,68% (2024: 57,7%). De waarde van het vastgoed bedraagt hierin € 18.885.000. De DYR is per balansdatum 8,13% (2024: 8,04%).

### ***Kortlopende schulden***

#### *Tekstuele toelichting*

#### *Informatieverschaffing over kortlopende schulden*

De post crediteuren bestaat voor € 20.000 (2024: € 6.105) uit facturen van Hanzevast-entiteiten.

#### *Informatieverschaffing over overlopende passiva*

De te betalen accountantskosten, taxatiekosten, balansvergoeding beheerder en te betalen beheervergoeding worden als schuld opgenomen aangezien de kosten hiervoor nog betrekking hebben op 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. De vooruitontvangen bedragen betreffen vooruit ontvangen huurtermijnen.

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

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>8 Schulden aan banken</b>		
Aflossingsverplichtingen	-	115.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>9 Lening Hanzevast B.V.</b>		
Lening Hanzevast B.V.	300.000	300.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>10 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>		
Crediteuren	71.717	40.449
	<u>71.717</u>	<u>40.449</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>11 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	10.456	13.903
	<u>10.456</u>	<u>13.903</u>
	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
<b>12 Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Te betalen hypotheekrente	-	140.225
Te betalen accountantskosten	8.450	9.075
Te betalen balansvergoedingen beheerder	12.043	7.785
Nog te betalen juridische kosten herstructurering	-	3.811
Nog te betalen kosten Deutsche Bank financiering naar Woned C.V.	-	11.400
Te betalen makelaarskosten	-	2.800
Nog te betalen variabele vergoeding AIFMD bewaarder	-	2.948
Vooruitontvangen bedragen	93.932	82.000
Te betalen taxatiekosten	11.385	13.855
Waarborgsommen	146.538	71.736
Overige schulden	-	-3
	<u>272.348</u>	<u>345.632</u>

**TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 2025**

	<u>2025</u>
	€
<b>13 Opbrengsten uit beleggingen</b>	
Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	<u>962.763</u>
	<u>2025</u>
	€
<b>14 Waardeveranderingen van beleggingen</b>	
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	338.604
Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	94.500
	<u>433.104</u>
	<u>2025</u>
	€
<b>15 Overige bedrijfsopbrengsten</b>	
Serviceopbrengsten	<u>19.771</u>

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

2025

€

## 16 Beheerkosten

Beheervergoedingen

96.632

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;
- Zorg dragen dat het Fonds voldoet aan de toepasselijke wet en regelgeving;
- Het bewaken van het belang van de certificaathouders;
- Het voeren van de certificaathouder administratie.

De kosten voor het beheer van het fonds bedragen € 96.632 (2024: € 96.347). Dit bedraagt 11% (2024: 8,6%) van de totale kosten over 2025.

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

	<u>2025</u>
	€
<b>Overige algemene bedrijfskosten</b>	
Eigenaarslasten vastgoedbeleggingen (1)	84.765
Onderhoudskosten (2)	22.310
Verzekeringskosten	23.597
Verhuurkosten	2.966
Accountantskosten (3)	20.750
Kosten Fiscale aangiften	1.000
Advieskosten (4)	56.322
Bankkosten	2.609
Overige algemene kosten	1.254
Taxatiekosten (5)	17.550
Bijdragen VVE	22.535
Verkoopkosten panden (6)	15.950
Niet verrekenbare BTW	27.394
Makelaarskosten (7)	31.274
Kosten hypotheek en afsluitprovisie (8)	53.702
	<hr/>
	383.978
	<hr/> <hr/>

(1) De eigenaarslasten betreffen OZB, erfpacht Amsterdam en heffingen.

(2) De onderhoudskosten bestaan met name uit het vervangen van een boiler en de aanpassingen aan de riolering in de Folkingestraat. Daarnaast is er nog bij diverse panden kleine onderhoudskosten gemaakt.

(3) De accountantskosten zijn als volgt gespecificeerd:

De totale honoraria voor de controle van de jaarrekening bedraagt: € 18.750. Daarnaast is er meerwerk gefactureerd voor de jaarrekening van 2024.

(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 Stichting Administratiekantoor Woned, juridische advieskosten en bewaarkosten van bewaarder IQEQ.

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

(6) Dit zijn de kosten gelieerd aan de verkoop van de panden.

(7) De makelaarscourtage bestaat uit een courtage voor het verhuren van ruimtes in de Ruijterkade en een verkoopvergoeding voor Hanzevast Real Estate.

(8) Afschrijving financieringslasten bij aangaan financieringen.

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 2025 bedraagt de LKF 3,97% (2024: 4,94%).

Woned C.V.  
Groningen

	<u>2025</u>
	€
<b>17 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	
Betaalde bankrente	387.817
Rente lening Hanzevast B.V.	<u>12.000</u>
	<u><u>399.817</u></u>

Woned C.V.  
Groningen

## **OVERIGE TOELICHTINGEN**

### **Gemiddeld aantal werknemers**

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over gemiddeld aantal werknemers over de periode  
Gedurende het boekjaar waren er geen werknemers in dienst (2024: idem) .

Groningen, 17 april 2026

H.M. Wolters  
Directeur

J.H. Wolters  
Directeur

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van Woned C.V.

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Woned C.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 C.V. op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en RJ 615 Beleggingsentiteiten.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 C.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 C.V. en de fondsen waarvoor Woned C.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 bevestigd 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 jaarrekeningrekening 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 het toezichhoudend orgaan 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.

Wij communiceren met het toezichhoudend orgaan 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, 21 april 2026

De Jong & Laan Controle B.V.

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