



---

## Woned N.V.

Halfjaarrekening 1 januari 2024 tot en met 30 juni 2024

**Hanzevast** • Hoge der A 17, 9712 AD Groningen

+31 (0)85 1300 230 • [participanten@hanzevast.nl](mailto:participanten@hanzevast.nl) • [www.hanzevast.nl](http://www.hanzevast.nl)



---

## Inhoudsopgave

	<b>Pagina</b>
<b>1. Geconsolideerde jaarrekening</b>	
1.1 Geconsolideerde balans per 30 juni 2024	2
1.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over de periode 2024 tot en met 2024	4
1.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening	5
1.4 Toelichting op de geconsolideerde balans per 30 juni 2024	14
1.5 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over de periode 2024 tot en met 2024	21
1.6 Overige toelichtingen	24
<b>2. Enkelvoudige jaarrekening</b>	
2.1 Enkelvoudige balans per 30 juni 2024	26
2.2 Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over de periode 2024 tot en met 2024	28
2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de enkelvoudige jaarrekening	29
2.4 Toelichting op de enkelvoudige balans per 30 juni 2024	31

## **1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

## 1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2024

(vóór resultaatbestemming)

		<u>30-06-2024</u>		<u>31-12-2023</u>	
		€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>					
<b>Vaste activa</b>					
<b>Beleggingen</b>	<i>1</i>				
Vastgoedbeleggingen		18.775.000		18.775.000	
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorderingen</b>					
Vorderingen op handelsdebiteuren	<i>2</i>	27.790		32.372	
Overige vorderingen en overlopende activa	<i>3</i>	72.283		49.210	
		<u>100.073</u>		<u>81.582</u>	
<b>Liquide middelen</b>	<i>4</i>	526.120		366.094	
		<u>19.401.193</u>		<u>19.222.676</u>	

		30-06-2024		31-12-2023	
		€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Groepsvermogen</b>			8.412.174		7.882.219
<b>Langlopende schulden</b>	5		10.215.556		10.217.455
<b>Kortlopende schulden</b>					
Schulden aan banken		115.000		504.972	
Lening Hanzevast B.V.	6	300.000		300.000	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7	1.783		1.556	
Omzetbelasting		14.048		12.845	
Overige schulden en overlopende passiva	8	342.632		303.629	
			773.463		1.123.002
			<u>19.401.193</u>		<u>19.222.676</u>

**1.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING  
OVER DE PERIODE 2024 TOT EN MET 2024**

		01-01-2024 / 30-06-2024		01-01-2023 / 31-12-2023	
		€	€	€	€
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	9	479.502		951.523	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	10	-		-2.782.712	
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		479.502		-1.831.189	
Overige bedrijfsopbrengsten	11	-		30.421	
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			479.502		-1.800.768
Beheerkosten	12	46.588		103.037	
Bewaarkosten		9.347		27.225	
Overige bedrijfskosten	13	139.982		266.228	
<b>Som der kosten</b>			195.917		396.490
<b>Bedrijfsresultaat</b>			283.585		-2.197.258
Rentelasten en soortgelijke kosten	14		-313.038		-573.784
<b>Resultaat na belastingen</b>			-29.453		-2.771.042

Woned N.V.  
Groningen

### **1.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

#### **Informatie over de rechtspersoon**

##### **Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister**

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

##### **Algemene toelichting**

*Algemene toelichting*

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

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.

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 het huidige woningtekort de komende jaren verder op zal lopen. Dit heeft als gevolg dat de vraag naar huurwoningen evident blijft, waarmee de maandelijkse cashflow van het Fonds voor de komende jaren gewaarborgd lijkt. Een risico op de lange termijn zijn mogelijke beperkingen van huren en huurstijgingen in het fonds door overheidsingrepen in combinatie met stijgende kosten. Dit risico wordt gemitigeerd door huurderswisselingen en beperkte onderhoudskosten voor recent vervaardigd vastgoed.

De oplopende rentes en daarmee hogere financieringskosten drukken op dit moment het exploitatieresultaat en daarmee het directe rendement. De nadruk ligt dan ook op het versneld aflossen van de financiering. Hier wordt het exploitatieresultaat en ingeworven kapitaal tot op nadere orde voor aangewend. Door versneld af te lossen neemt de financieringsdruk af en het exploitatieresultaat toe.

Op basis van de maandelijkse (vrije) cashflow uit huuropbrengsten kan de onderneming in 2024 ondanks de gestegen rente op de financiering aan haar korte termijn verplichtingen blijven voldoen.

*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 NV zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening

Woned N.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 NV 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 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 01-01-2024 / 30-06-2024 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



## **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 waardevermindering-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.

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 waardeverhogingen te realiseren, en niet voor:

- eigen gebruik;
- aanbouw of ontwikkeling ten behoeve van derden;
- verkoop als onderdeel van de gewone bedrijfsuitoefening

Vastgoedbeleggingen omvatten ook onroerende zaken die in ontwikkeling zijn voor toekomstig gebruik als belegging. Vastgoed in ontwikkeling wordt afzonderlijk in de toelichting gepresenteerd. Aan de hand van 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 vermindert met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Indien de reële waarde van een vastgoedbelegging in ontwikkeling niet betrouwbaar is te bepalen wordt deze gewaardeerd tegen kostprijs tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen, waarbij de restwaarde op nihil wordt gesteld.

De waarde van vastgoedbeleggingen worden ten minste jaarlijks vastgesteld door een onafhankelijk externe taxateur in het kader van het opstellen van de jaarrekening. De externe taxateur dient ingeschreven te zijn in het Nederlands Registers Vastgoed Taxateurs (NRVT). Na drie jaar wordt een nieuwe externe taxateur aangesteld. De waarderingsmethode waarmee de externe taxateur werkt is vastgesteld door het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

Woned N.V.  
Groningen

- 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. Zonder nadere maatregelen zijn bestaande fiscale beleggingsinstellingen vanaf 1 januari 2025 vennootschapsbelasting verschuldigd.

### **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 hebben. De eventueel op een huurovereenkomst betrekking hebbende servicekosten en voorschotten worden gesaldeerd

Woned N.V.  
Groningen

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.

#### 1.4 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2024

##### ACTIVA

##### 1 Beleggingen

	<u>Vastgoedbe-</u> <u>leggingen</u> €
Stand per 1 januari 2024	
Aanschaffingswaarde	20.679.197
Cumulatieve waardeverandering	-1.904.197
	<hr/>
Boekwaarde per 1 januari 2024	18.775.000
	<hr/> <hr/>
Mutaties	
Saldo mutaties	-
	<hr/> <hr/>
Stand per 30 juni 2024	
Aanschaffingswaarde	20.679.197
Cumulatieve waardeverandering	-1.904.197
	<hr/>
Boekwaarde per 30 juni 2024	18.775.000
	<hr/> <hr/>

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

- Bouwe Landlaan 32, 48 en 84 te Apeldoorn - 2023: € 615.000
- Boumaboulevard 193 en 195 te Groningen- 2023: € 605.000
- Porporastraat 108 te Zwolle - 2023: € 175.000
- Molukkenstraat 192 te Groningen - 2023: € 5.120.000
- Nijlandstraat 117, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 137 en 139 te Assen - 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 Rijk - 2023: € 5.000.000
- Ruijterkade 105 en 106 te Amsterdam - 2023: € 4.310.000
- Folkingestraat 7 te Groningen - 2023: € 1.000.000

De marktwaarde van de objecten worden minimaal jaarlijks bepaald op basis van taxatiewaardes. De meeste recente taxaties voor balansdoeleinden zijn uitgevoerd door JLL met een peildatum 31 december 2023 waarbij als uitgangspunt voor de taxaties is genomen het bepalen van de marktwaarde van de objecten. Bij de waardebeoordeling worden de transactiekosten niet meegenomen. De waarderingmethode waarmee de externe taxateur werkt is vastgesteld door het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en de externe taxateur staat ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Bij de



Woned N.V.  
Groningen

vaststelling van de BAR en NAR maakt de taxateur ter bepaling van de rentevoet gebruik van een opslag boven op het risicovrije rendement. Voor het risicovrije rendement wordt de rente op tien-jaars Nederlandse staatsleningen gehanteerd.

Ultimo 2023 zijn de panden getaxeerd voor € 18.775.000.

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>2 Vorderingen op handelsdebiteuren</b>		
Vorderingen op handelsdebiteuren	55.244	59.826
Voorziening dubieuze debiteuren	-27.454	-27.454
	<u>27.790</u>	<u>32.372</u>

Alle debiteuren hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>3 Overige vorderingen en overlopende activa</b>		
Vooruitbetaalde verzekeringen	9.714	3.046
Overige vorderingen	25	-
Vooruitbetaalde OZB en erfpacht Amsterdam	36.881	10.834
Te verrekenen servicekosten	25.663	35.330
	<u>72.283</u>	<u>49.210</u>

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

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>4 Liquide middelen</b>		
Banksaldi ABN Amro en Deutsche Bank	<u>526.120</u>	<u>366.094</u>

*Tekstuele toelichting*

*Informatieverschaffing over liquide middelen*

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

**PASSIVA**

**Groepsvermogen**

*Informatieverschaffing over groepsvermogen*

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

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>5 Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	10.215.556	10.217.455

**Langlopende schulden**

	Stand per 30 juni 2024	Aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	10.630.556	415.000	10.215.556

**Resterende looptijd > 5 jaar**

€ -

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<b>Langlopende schulden</b>		
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	11.556.102	11.502.400
Cumulatieve aflossing	-533.675	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo per 1 januari	<u>11.022.427</u>	<u>11.502.400</u>
Mutaties		
Verhoging	26.851	53.702
Aflossing	-418.722	-533.675
	<hr/>	<hr/>
Saldo mutaties	<u>-391.871</u>	<u>-479.973</u>
Stand per 30 juni		
Hoofdsom	11.529.251	11.556.102
Cumulatieve aflossing	-898.695	-533.675
Kortlopend deel	-415.000	-804.972
	<hr/>	<hr/>
Saldo per 30 juni	<u>10.215.556</u>	<u>10.217.455</u>

*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. ter hoogte van € 300.000 een looptijd heeft korter dan een jaar wordt deze in zijn geheel 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 30 juni 2024 € 10.547.603 (31 december 2023: € 10.966.325). Het saldo van de in mindering gebracht geactiveerde bijkomende kosten bedraagt per 30 juni 2024: € 217.047 (31 december 2023 € 243.898).

De boekwaarde van de activa die de onderneming als zekerheid heeft verstrekt voor verplichtingen bedraagt € 18.775.000,-. 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, 48 en 84 te Apeldoorn;
- Porporastraat 108 te Zwolle;
- Molukkenstraat 192 te Groningen;

Woned N.V.  
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 56,2% (2023: 58,4%). De waarde van het vastgoed bedraagt hierin € 18.775.000. De LTV op basis van de taxatiewaardes van de Deutsche bank met peildatum mei 2024 is 58,4% (2023: 62,3%). De waarde het vastgoed bedraagt hierin € 18.070.000 (2023: € 17.590.000). De DYR is per balansdatum 7,56% (2023: 7,19%).

De aflossingsverplichting vanaf juni 2024 bestaat uit:

- Aflossing vier kwartalen 2024 uitgaande van 1% aflossing per jaar ter hoogte van € 115.000.

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

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>6 Lening Hanzevast B.V.</b>		
Lening Hanzevast B.V.	300.000	300.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>7 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>		
Crediteuren	1.783	1.556
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>8 Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Te betalen balansvergoedingen beheerder	7.700	7.200
Te betalen accountantskosten	9.680	19.360
Te betalen taxatiekosten	13.855	13.855
Te betalen vergoedingen Stichting Administratiekantoor	7.493	4.384
Te betalen hypotheekrente	149.822	156.249
Vooruitontvangen bedragen	87.971	41.678
Nog te betalen beheervergoedingen	-	483
Waarborgsommen	62.995	60.420
Te betalen bewaarvergoedingen	3.116	-
	<u>342.632</u>	<u>303.629</u>

De te betalen accountantskosten, taxatiekosten, balansvergoedingen beheerder, bewaarvergoedingen en te betalen beheervergoedingen worden als schuld opgenomen aangezien de kosten hiervoor nog betrekking hebben op de eerste helft van 2024. De te betalen hypotheekrente betreft de rente aan de Deutsche Bank en Hanzevast B.V. over het tweede kwartaal van 2024. 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.

**1.5**

**TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 2024 TOT EN MET 2024**

	<u>01-01-2024 /</u> <u>30-06-2024</u>	<u>01-01-2023 /</u> <u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>9 Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	479.502	951.523
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>01-01-2024 /</u> <u>30-06-2024</u>	<u>01-01-2023 /</u> <u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen</b>		
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-	-2.782.712
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>01-01-2024 /</u> <u>30-06-2024</u>	<u>01-01-2023 /</u> <u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>11 Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Serviceopbrengsten	-	30.421
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
De serviceopbrengsten hebben betrekking op doorbelastingen aan huurders voor het gebruik van vloeren en stoffering.		
	<u>01-01-2024 /</u> <u>30-06-2024</u>	<u>01-01-2023 /</u> <u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>12 Beheerkosten</b>		
Beheervergoedingen	46.588	103.037
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

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

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

De kosten voor het beheer van het Fonds bedragen € 46.588 (2023: € 103.037). Dit bedraagt circa 9,2% (2023: 10,6%) van de totale kosten over het eerste half jaar van 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.

	01-01-2024 / 30-06-2024	01-01-2023 / 31-12-2023
	€	€
<b>13 Overige bedrijfskosten</b>		
Eigenaarslasten vastgoedbeleggingen*	34.691	60.429
Onderhoudskosten vastgoedbeleggingen	1.768	2.963
Promotiekosten	-	5.190
Accountantskosten**	9.678	27.753
Advieskosten***	34.968	47.843
Bankkosten	1.338	1.374
Overige algemene kosten	424	3.702
Taxatiekosten****	13.855	36.691
VvE kosten	9.343	17.481
Kosten hypotheek*****	26.851	56.752
Dubieuze debiteuren	-	6.050
Makelaarscourtage*****	7.066	-
	<u>139.982</u>	<u>266.228</u>



Woned N.V.  
Groningen

\* De eigenaarlasten betreffen OZB, erfpacht Amsterdam en heffingen.

\*\* De accountantskosten zijn als volgt gespecificeerd:

- De totale honoraria voor de controle van de jaarrekening bedraagt € 9.678.

- 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.

\*\*\* De advieskosten bestaan voornamelijk uit de kosten notaris voor certificering participaties, Stichting Administratiekantoor Woned, advies herstructurering FBI-status en de gebouwenverzekering.

\*\*\*\* Er wordt getaxeerd voor balansdoeleinden en voor de financiering.

\*\*\*\*\* Afschrijving financieringslasten bij aangaan financieringen.

\*\*\*\*\* De makelaarscourtage betreft de courtage voor het verhuren van de winkelruimte in de Folkingestraat 7.

De lopende kosten factor (LKF) wordt bepaald door de relevante gemaakte kosten van het Fonds te delen door de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. Over het eerste half jaar van 2024 bedraagt de LKF 3,66% (2023: 3,69%).

CSC Depository B.V. treedt tot en met 30 juni 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. Woned N.V. heeft met IQ EQ Depository B.V. per 1 juli 2024 een nieuwe 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.

#### Financiële baten en lasten

	01-01-2024 / 30-06-2024	01-01-2023 / 31-12-2023
	€	€
<b>14 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Betaalde bankrente	308.538	564.784
Rentelasten leningen Hanzevast B.V.	4.500	9.000
	<hr/>	<hr/>
	313.038	573.784
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## **1.6 OVERIGE TOELICHTINGEN**

### **Gemiddeld aantal werknemers**

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over gemiddeld aantal werknemers over de periode  
Gedurende het boekjaar waren er geen werknemers in dienst (2023: idem).

## **2. ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

## 2.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 30 JUNI 2024

(vóór resultaatbestemming)

### ACTIVA

	30-06-2024		31-12-2023	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<b>Financiële vaste activa</b>	15			
Deelnemingen Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV		1.748.350		1.756.018
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Vorderingen op Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV	16	6.756.570		6.413.763
<b>Liquide middelen</b>	17	237.312		45.446
<b>Totaal activazijde</b>		<u>8.742.232</u>		<u>8.215.227</u>

**PASSIVA**

	30-06-2024		31-12-2023	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>	<sup>18</sup>			
Geplaatst aandelenkapitaal	45.000		45.000	
Agioreserve	10.225.980		9.666.572	
Herwaarderingsreserve	1.375.762		1.375.762	
Overige reserve	-3.234.568		-3.205.115	
		8.412.174		7.882.219
<b>Kortlopende schulden</b>				
Lening Hanzevast B.V.	<sup>19</sup>	300.000	300.000	
Overige schulden en overlopende passiva	<sup>20</sup>	30.058	33.008	
		330.058		333.008
<b>Totaal passivazijde</b>		<u>8.742.232</u>		<u>8.215.227</u>

**2.2 ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING  
OVER DE PERIODE 2024 TOT EN MET 2024**

	<u>01-01-2024 / 30-06-2024</u>		<u>01-01-2023 / 31-12-2023</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	37.980		-2.619.273	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	-67.433		-151.710	
Netto resultaat na belastingen		<u>-29.453</u>		<u>-2.770.983</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 01-01-2024 / 30-06-2024 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.

*Financiële instrumenten*

#### **Grondslagen**

*De waardering van activa en passiva*

#### **Financiële vaste activa**

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woned N.V. in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

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

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

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

#### *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 30 JUNI 2024

### ACTIVA

#### *Vaste activa*

#### 15 Financiële vaste activa

	Deelnemingen in Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV
	<u>€</u>
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.756.018
Resultaat	-7.668
	<u>                    </u>
Boekwaarde per 30 juni 2024	<u>1.748.350</u>

De deelnemingen bestaat per saldo uit de deelneming van Woned I B.V.

De deelnemingen Woned II B.V. en Woned III B.V. hebben een negatief eigen vermogen welke in mindering is gebracht op de rekening-courant verhoudingen tussen Woned N.V. en Woned II B.V. en Woned III B.V.

#### *Flottende activa*

#### Vorderingen

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>16 Vorderingen op Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV</b>		
Rekening-courant Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV	6.756.570	6.413.763
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

Betreft de doorstortingen van Woned NV naar haar deelnemingen in verband met de aankoop van vastgoedbeleggingen. Er zijn geen afspraken gemaakt over de looptijd, rente, zekerheden en aflossingen.

In 2024 neemt het saldo toe doordat de instroom is gebruikt voor het aflossing van de financieringen in Woned I BV en Woned II BV.

De rekening-couranten bedragen per saldo € 9.609.760 (2023: € 9.312.601). Hierop zijn de negatieve gewaardeerde deelnemingen Woned II BV en Woned III BV op in mindering gebracht. Woned II BV heeft een negatieve waarde van € 2.569.639 (2023: € 2.601.340). Bij Woned III BV gaat het om € 283.551 (2023: € 297.498).

Woned N.V.  
Groningen

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>17 Liquide middelen</b>		
Banksaldi ABN Amro en Deutsche Bank	237.312	45.446
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

*Tekstuele toelichting*

*Informatieverschaffing over liquide middelen*

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## PASSIVA

### 18 Eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelenkapitaal	Agioreserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige re- serve	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	-	-	-	-29.453	-29.453
Uitgifte van certificaten	-	559.409	-	-	559.409
Stand per 30 juni 2024	45.000	10.225.980	1.375.762	-3.234.568	8.412.174

Halverwege 2024 zijn er 11.650 certificaten uitgegeven. De intrinsieke waarde van Woned N.V. halverwege 2024 bedraagt € 8.412.174. Dit komt neer op € 722,05 per certificaat. Ultimo 2023 bedroeg de intrinsieke waarde van een certificaat € 721,81. Ten opzichte van 2023 betreft dit een waardestijging van 0,03%.

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 2,5 jaar:

Jaar	2022	2023	HY1 2024
Intrinsieke waarde (€)	10.067.429	7.882.219	8.412.174
Uitstaande certificaten	9.873	10.920	11.650
Intrinsieke waarde per certificaat (€)	1.019,69	721,81	722,05

### Langlopende schulden

	Stand per 30 juni 2024	Aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	300.000	300.000	-

Woned N.V.  
Groningen

***Kortlopende schulden***

	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>19 Lening Hanzevast B.V.</b>		
Lening Hanzevast B.V.	300.000	300.000
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<u>30-06-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
	€	€
<b>20 Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Te betalen balansvergoedingen beheerder	7.700	7.200
Te betalen vergoedingen Stichting Administratiekantoor	7.499	4.385
Te betalen accountantskosten	9.680	19.360
Te betalen hypotheekrente	2.063	2.063
Te betalen bewaarvergoedingen	3.116	-
	<u>30.058</u>	<u>33.008</u>
	<u>30.058</u>	<u>33.008</u>

Groningen, 27 augustus 2024

H.M. Wolters  
Directeur

S. Weijers  
Directeur

J.H. Wolters  
Directeur