



Woned NV

Jaarverslag 2022



INHOUD

Jaarverslag	
Bestuursverslag	1
Geconsolideerde jaarrekening	
Geconsolideerde balans per 31 december 2022	11
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	14
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022	15
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	16
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022	27
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	32
Enkelvoudige jaarrekening	
Enkelvoudige balans per 31 december 2022	36
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2022	39
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	40
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022	42



Bestuursverslag

Algemeen

Hierbij bieden wij u het jaarverslag over 2022 aan van Woned N.V.. Woned N.V., opgericht op 6 januari 2017, is een (open-end) alternatieve beleggingsinstelling die (indirect) investeert in duurzame vrije sector huurwoningen in Nederland. Het fonds bestaat uit een groepsstructuur waarin Woned N.V. optreedt als de houdstervennootschap van Woned I B.V., Woned II B.V. en Woned III B.V., de dochtervennootschappen die het vastgoed in eigendom houden. Voor deze groepsstructuur is gekozen ter bevordering van de structurering van de groei van het fonds. De vennootschap heeft zelf geen personeel in dienst. De directie van Woned I B.V., Woned II B.V. en Woned III B.V. wordt gevoerd door Woned N.V. De directie van Woned N.V. wordt gevoerd door de beheerder Hanzevast Capital N.V. Statutair bestuurders van Hanzevast Capital N.V. zijn mevrouw H.M. Wolters, de heer P.R.A. Dekker en de heer S.J. Delsman.

Stembeleid

De houder van de gewone aandelen, Stichting Administratiekantoor Woned, is bevoegd om de jaarrekening goed te keuren op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). Het bestuur bestond tot Q2 2022 uit de heren J.T. Dantuma, T. Soet en K. Gerlofs. Gedurende het verslagjaar is er één AVA gehouden waarop de jaarrekening 2021 is goedgekeurd. Per Q2 2022 zijn de nieuwe StAk leden benoemd, en bestaat het bestuur uit mevrouw R. Lubbers-Hilbrand en de heren E. Ezinga en G.H. Sjobbema.

Doelstelling

Het fonds is een alternatieve beleggingsinstelling en streeft naar een zo hoog mogelijk rendement uit de exploitatie van het vastgoed en naar additioneel rendement uit waardegroei. Het fonds wil de doelstelling behalen door te focussen op vrije sector huurwoningen, energiezuinigheid, een selectief aankoopbeleid en kostenbewust beheer. De Beheerder van het fonds beoogt het ontwikkelen, implementeren en uitvoeren van een duurzaam beleid. Bij Woned N.V. vertaalt zich dat in het beleggingsbeleid van het fonds.

Beleggingsbeleid

Het fonds richt zich op duurzame huurwoningen en het behoud van monumenten. Het fonds streeft hierbij naar energielabel A als portefeuille-gemiddelde, met uitzondering van de monumenten. Indien woningen die door het fonds worden aangekocht niet voldoen aan tenminste energielabel A wordt een investeringsplan opgesteld om deze op termijn te verduurzamen naar tenminste energielabel A.

Het fondsvermogen wordt in meerdere objecten op verschillende locaties geïnvesteerd. De aanschafwaarde van de objecten liggen in beginsel tussen de € 1.000.000,- en € 20.000.000,- met uitzondering van de opstartfase van het fonds waarin objecten, conform prospectus, voor minder dan € 1.000.000,- zijn aangekocht. Hiermee wordt een optimale spreiding en daarbij risicobeperking nagestreefd.

Acquisities vinden plaats na een zorgvuldig en uitvoerig proces. Hieronder valt onder andere een due-diligence waarin een afweging van de technische, milieutechnische en juridische



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

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

- De waarde van een individueel object bedraagt maximaal 25% van de totale activa van het fonds;
- Minimaal 75% van de beleggingen van het fonds in onroerend goed is geïnvesteerd in onroerend goed met een woonbestemming;
- Minimaal 65% van de beleggingen is in residentieel vastgoed in vrije sector huurwoningen;
- De beleggingen zijn gelegen in (middel)grote steden in Nederland;
- Het fonds ondergaat geen projectontwikkelingsrisico's;
- Het fonds houdt ten minste 10% van het eigen vermogen liquide in de vorm van tegoeden bij een bank.

Het fonds gaat, met inachtneming van de voorwaarden en behoudens bijzondere omstandigheden, maandelijks over tot de uitgifte van certificaten en is gedurende inkoopperiodes verplicht tot de inkoop van certificaten. Beleggers kunnen certificaten aankopen vanaf € 1.000,-. Het fonds heeft een rendementsdoelstelling van 7,0% op jaarbasis, bestaande uit een direct rendement en een indirect rendement van respectievelijk 4,0% en 3,0% per jaar. De waarde van een certificaat per balansdatum bedraagt € 1.123,16.

Risicomanagement

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

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



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

Markt ontwikkelingen

2022 was een bewogen jaar voor de vastgoedmarkt. De markt kenmerkte zich het in het begin van het afgelopen jaar door prijsstijgingen. Deze ontwikkeling werd gesteund door de kunstmatig lage rente op de kapitaalmarkt. Hierdoor werd het voor het fonds steeds moeilijker om goed renderende objecten in de portefeuille te verwerven.

In het tweede halfjaar van 2022 heeft de Europese Centrale Bank besloten om de stijgende inflatie tegen te gaan met het verhogen van de rente. Dit besluit heeft mede bijgedragen aan het feit dat de vastgoedmarkt weer is afgekoeld en er een prijscorrectie plaats heeft gevonden. In het vierde kwartaal van 2022 werd voor het eerst in negen jaar door het NVM een daling van de huizenprijzen geconstateerd.

De prijsdalingen bieden het fonds aan de ene kant kansen om woningen voor een aantrekkelijke prijs aan de portefeuille toe te kunnen voegen. Dit zal leiden tot een hoger direct rendement, omdat de huren nog wel op een hoog niveau zitten. Aan de andere kant leidt de prijscorrectie op korte termijn tot een daling van de Woned handelskoers.

In de stijgende rente ziet de beheerder voor het fonds een risico. Van de huidige financiering met een looptijd van zes jaar tot 2028 is een deel flexibel. Het beheer van Woned is gebaseerd op een lange termijn visie en wordt gekenmerkt door een defensief beleggingsbeleid. Een lage bevoorschotting is hier een primair onderdeel van. In de huidige marktontwikkelingen ziet de beheerder de noodzaak van deze strategie bevestigd worden. Naast de reeds lage bevoorschotting, is er bij de aankoop van het nieuwe pand in 2022 voor gekozen om de hypothecaire financiering voor de aankoop niet te verhogen.

Ook op de huurwoningmarkt waren in 2022 de nodige ontwikkelingen. De vraag naar huurwoningen bleef onveranderd hoog en er is geen daling van de huurprijzen zichtbaar. Eind 2022 heeft minister Hugo de Jonge echter aangekondigd dat er per 1 januari 2024 een nieuw gereguleerd huursegment wordt toegevoegd: de zogenaamde middenhuur.

Binnen Woned wordt sinds de oprichting in 2018 gefocust op duurzaamheid en kwaliteit van leven van de huurders. Punten welke in het nieuwe middensegment toevoegen aan een hogere huur. Het gevolg hiervan is, dat de regulering van de middenhuur weinig effect op de Woned portefeuille gaat hebben.

Fonds specifieke ontwikkelingen

Het beleggingsresultaat over 2022 van Woned N.V. bedraagt +/- € 79,02 per certificaat. Bestaande uit € 9,51 per certificaat behaald uit de exploitatie van het vastgoed. Daarnaast +/- € 88,54 per certificaat aan waarde vermeerdering van het vastgoed. De huuropbrengsten per certificaat zijn over 2022 € 87,69.

In totaal is er in 2022 € 451.984,- aan rendement aan de certificaathouders uitgekeerd.



In 2022 heeft het fonds één project aan de portefeuille toegevoegd. Op 7 oktober 2022 is het complex aan de Folkingestraat 7 & 7A door het aangekocht. Het betreft een monumentaal pand, bestaande uit een winkelruimte op de begane grond en zeven woonunits op de eerste en tweede verdieping. Achter het pand is een ruime stadstuin gelegen. Tevens beschikt het pand over een ruime zolder welke momenteel niet in gebruik is.

FBI Status

Per 30 maart 2022 heeft de directie tijdelijk besloten om geen transacties in behandeling te nemen. De reden voor dit besluit was een onbedoelde overtreding van de FBI-voorwaarden, waardoor het ononderbroken behoud van de FBI-status op dat moment onzeker was. Er heeft overleg plaatsgevonden tussen de Beheerder en de bevoegde autoriteiten, te weten het Ministerie van Financiën en de Belastingdienst Groningen en de AFM. Het gevolg van het verlies van de FBI-status zou een tijdelijke Vpb-verplichting zijn voor Woned. Als beheerder van Woned heeft Hanzevast Capital N.V. aangegeven deze verplichting te dragen. Daarmee is de uitgifte van certificaten per 25 mei 2022 hervat.

Het Ministerie heeft in juni 2022 vastgesteld dat de onbedoelde en geringe overtreding van de FBI-voorwaarden niet heeft geleid tot een statusverlies. Er is daarmee geen Vpb-verplichting voor het fonds ontstaan.

Voor de toekomst heeft Woned zijn interne processen en rapportages aangepast, welke een soortgelijke en onbedoelde overtreding in de toekomst moet voorkomen.

Portefeuille ontwikkelingen

De Beheerder heeft in 2022 een nauwkeurige analyse uitgevoerd op circa 15 aangeboden proposities, samen goed voor circa 350 wooneenheden. Variërend van een appartementencomplex in Venray, tot een ontwikkeling van nieuwbouw grondgebonden sociale huurwoningen in Bathmen. Het merendeel van deze objecten is na een nadere uitgebreide analyse afgefallen omdat de kwaliteit niet voldoende was, of omdat de rendementsperspectieven niet aansluiten bij de rendementseisen van het fonds.

Hier is uiteindelijk één aankoop uit voort gekomen. In Q4 is het monumentale pand aan Folkingestraat 7 & 7A aangekocht. Dit pand bestaat uit een winkelruimte en 7 wooneenheden, gelegen in het centrum van Groningen.

Ultimo 2022 waren alle 63 van de 63 woningen verhuurd. Ook de horecaruimte, het kantoor en de winkel waren volledig verhuurd. Onderstaand treft u een overzicht van de actuele portefeuille:



Adres	Plaats	Status	Marktwaaarde (31-12-2022)	Marktwaaarde (31-12-2021)
Boumaboulevard 193	Groningen	In exploitatie	€ 322.500,-	€ 405.000,-
Boumaboulevard 195	Groningen	In exploitatie	€ 322.500,-	€ 405.000,-
Bouwe Landlaan 32	Apeldoorn	In exploitatie	€ 226.667,-	€ 260.000,-
Bouwe Landlaan 48	Apeldoorn	In exploitatie	€ 226.667,-	€ 260.000,-
Bouwe Landlaan 84	Apeldoorn	In exploitatie	€ 226.667,-	€ 260.000,-
Porporastraat 108	Zwolle	In exploitatie	€ 195.000,-	€ 220.000,-
Molukkenstraat 192	Groningen	In exploitatie	€ 5.470.000,-	€ 6.235.000,-
Nijlandstraat 117	Assen	In exploitatie	€ 2.020.000,-	€ 2.375.000,-
Schepenakker 15 t/m 37, Zwartwal 1 t/m 11	De Rijp	In exploitatie	€ 6.250.000,-	€ 4.625.000,-
Ruijterkade 105,106	Amsterdam	In exploitatie	€ 4.940.000,-	€ 6.015.000,-
Folkingestraat 7, 7A	Groningen	In exploitatie	€ 1.220.000,-	
Totaal			€ 21.420.000,-	€ 21.060.000,-

Duurzaamheid

Naast de monumenten in het fonds beschikken alle objecten in het fonds, op één appartement na, over minimaal een A-label. De woningen in De Rijp zijn gasloos en hebben een EPC waarde 0. Hiermee zijn ze allemaal voorzien van een A++ energielabel.

Mede hierdoor profiteren de huurders van lage energieverbruiken en zijn de gevolgen van de stijgende energieprijzen voor de huurders van Woned gering.

De aankoop van het pand aan de Folkingestraat 7 & 7A sluit aan bij de duurzame gedachte van het fonds. Studies tonen aan dat het renoveren van bestaande bouw, vanuit duurzaamheidsperspectief een betere keuze is dan sloop/ nieuwbouw. Daar het pand een monumentale status heeft, is het niet verplicht om een energielabel voor dit pand te hebben.

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

Liquiditeit ratio's

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

- Current ratio (vlottende activa/vlottende passiva) bedraagt in 2022 0,49 (0,17 in 2021). De daling van de current ratio is het gevolg van een stijging van de kortlopende schulden en een daling van de liquiditeitspositie.



- Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) bedraagt per balansdatum 46,1% (41,1% in 2021). De stijging wordt veroorzaakt door het toevoegen van het pand aan de Folklingestraat aan de portefeuille, zonder extra financiering.

Financiering

Per 1 januari 2022 was de hoogte van de financiering € 11.723.654, tegen een rentepercentage van 3,12 %, zonder aflossing. De Loan-To-Value (LTV) van de portefeuille bedroeg circa 56,78%. Deze financiering loopt tot en met 31 maart 2023. Deze financiering loopt via de RNHB.

Gezien de aflopende termijn van deze financiering heeft de Beheerder een herfinanciering van de portefeuille doorgevoerd bij de Deutsche Bank, onder onderstaande voorwaarden:

- Hoofdsom van € 11.500.000,--;
- Looptijd van 6 jaar;
- Een rente opslag van 1,80%;
- Boetevrij aflossen.

Middels deze herfinanciering is de continuïteit van het fonds gewaarborgd. Tevens kent de financier een “paraplu constructie”: nieuwe aankopen kunnen toegevoegd worden aan de nieuwe financiering.

Er is gekozen voor een boetevrije aflossing, opdat een deel van het maandelijkse nieuw binnen gekomen geld mogelijk, middels de aflossing, direct in het vastgoed geïnvesteerd kan worden.

Met de nieuwe financiering komt de LTV per 31 december 2022 op 52,0%.

Per 31 december 2022 bedraagt de Interest Coverage Ratio (ICR) 2,42. Dit is een indicator van de mate waarin het fonds aan haar renteverplichtingen kan voldoen en geeft de huurinkomsten aan ten opzichte van de rentekosten. Het fonds kan derhalve 2,42 keer de huidige rentelast betalen.

Verwachting 2023

De directie kijkt met vertrouwen naar 2023 en verwacht een groei van de portefeuille van Woned. De prijscorrectie op de vastgoedmarkt biedt het Fonds mogelijk de kans om tegen betere rendementen nieuwe aankopen te realiseren, wat de winstgevendheid van het fonds ten goede komt. Daarnaast biedt vastgoed historisch gezien een goede bescherming tegen inflatie. Middels jaarlijkse inflatiecorrecties en tussentijdse huurderswisselingen groeien de huurinkomsten met de inflatie mee. Alhoewel de overheid wellicht blijft ingrijpen om grote huurstijgingen te voorkomen, beschermt dit mechanisme voor inflatie.

In control statement Beheerder

Risicomanagement bij de Beheerder maakt onderdeel uit van het besturen van de organisatie en de besluitvorming. Risicomanagement ondersteunt de Directie een onderbouwde keuze te



maken, prioriteiten te stellen en onderscheid te maken tussen alternatieve oplossingsrichtingen, met name gericht op de beheersing van risico's en het bewust kiezen welke risico's de Beheerder wil lopen. Het risicomanagementbeleid maakt deel uit van het algemenere streven van de Beheerder naar een integriteitsbewuste bedrijfscultuur. Binnen de Beheerder is er een onafhankelijke permanente Risk Manager, die functioneel en hiërarchisch gescheiden is van het portefeuillebeheer. Binnen de Directie is de verantwoordelijkheid voor de risicobeheerfunctie afgescheiden van verantwoordelijkheid voor het portefeuillebeheer. Gedragsregels en procedures zijn opgesteld en geïmplementeerd om de relevante risico's te onderkennen en te beheersen. Kwalitatieve en waar mogelijk kwantitatieve risicolimieten zijn vastgesteld ten aanzien van strategisch risico, marktrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico, operationele risico's, compliance- en verslaglegging-risico's. De opzet en de werking van de risicobeheersing- en interne beheersing systemen worden periodiek getoetst. In het boekjaar zijn hierin geen materiële tekortkomingen geconstateerd en zijn er geen materiële wijzigingen in de systemen aangebracht.

Beloning Beheerder

Het beloningsbeleid van de Beheerder is conform het prospectus. De Beheerder ontvangt een vergoeding voor haar werkzaamheden met betrekking tot de uitgifte van certificaten. Deze vergoeding bedraagt 3% van het opgehaalde eigen vermogen en is maandelijks betaalbaar bij de uitgifte van de betreffende certificaten. De Beheerder ontvangt een vergoeding voor zijn dagelijkse werkzaamheden, het voeren van de financiële administratie en registratie van de certificaathouders van 0,02% van het balanstotaal respectievelijk € 15,00 per certificaathouder per jaar. Bij aankoop dan wel verkoop van een object ontvangt de Beheerder een vergoeding van 2% van de koopprijs ofwel de vervreemdingsprijs. De beheerder ontvangt een prestatievergoeding indien in enig boekjaar het nettoresultaat hoger is dan 7% van het eigen vermogen. De prestatievergoeding bedraagt dan 20% van het netto resultaat boven de 7%. De beheerder voert het beheer over totaal 12 vastgoedfondsen en 5 scheepsfondsen. Circa 0,2 fte van de totaal 2 fte die belast zijn met de activiteiten van Woned N.V. hebben betrekking op activiteiten van de directie.

Continuïteit

Het totale verhuurbare oppervlak bij Woned bedraagt 5.338 m² waarvan per 31 december 2022 100% verhuurd is. De maandelijksse huurinkomsten bedragen op 31 december 2022 circa € 77.128,35. Het fonds kan met deze huurinkomsten 2,42 keer de op dat moment geldende rentelast betalen.

Ondanks de economische stagnatie blijft de krapte op de woningmarkt bestaan. De huizenprijzen dalen licht, maar de vraag naar huurwoningen blijft groot. De daling in de huizenprijzen geeft Woned de mogelijkheid om nieuwe woningen voor een aantrekkelijkere prijs aan de portefeuille toe te voegen, wat leidt tot een hoger direct rendement. De jaarrekening is dan ook mede daarom opgesteld op basis van continuïteit.



Groningen, 31 maart 2023

S. Delsman
Directeur Hanzevast capital

H.M. Wolters
Algemeen directeur

P.R.A. Dekker
Directeur Hanzevast capital

2. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Woned N.V.
Groningen

2.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na voorstel resultaatbestemming)

	<u>31-12-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Beleggingen				
Vastgoedbeleggingen	¹	21.557.712		21.060.000
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren	²	13.956		17.732
Overlopende activa	³	<u>16.519</u>		<u>31.713</u>
		30.475		49.445
Liquide middelen		246.210		81.561
		<u>21.834.397</u>		<u>21.191.006</u>

		<u>31-12-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen			10.067.487		8.704.571
Langlopende schulden	4		11.202.400		11.723.654
Kortlopende schulden					
Schulden aan banken	5	-		375.936	
Lening Hanzevast B.V.	6	300.000		-	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7	-		16.748	
Omzetbelasting		15.833		5	
Overige schulden en overlopende passiva	8				
		<u>248.677</u>		<u>370.092</u>	
			564.510		762.781
			<u>21.834.397</u>		<u>21.191.006</u>

2.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		<u>2022</u>		<u>2021</u>	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	9	865.781		445.602	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	10	<u>-874.116</u>		<u>1.035.654</u>	
Som der bedrijfsopbrengsten		-8.335		1.481.256	
Overige bedrijfsopbrengsten	11	<u>4.972</u>		<u>13.140</u>	
Som der bedrijfsopbrengsten			-3.363		1.494.396
Beheerkosten	12	86.894		56.119	
Bewaarkosten	13	16.499		13.238	
Overige bedrijfskosten	14	<u>338.647</u>		<u>140.448</u>	
Som der kosten			<u>442.040</u>		<u>209.805</u>
Bedrijfsresultaat			-445.403		1.284.591
Rentelasten en soortgelijke kosten	15		<u>-334.792</u>		<u>-169.118</u>
Resultaat na belastingen			<u>-780.195</u>		<u>1.115.473</u>

2.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022

	2022		2021	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Bedrijfsresultaat		-445.403		1.284.591
<i>Aanpassingen voor</i>				
Ongerealiseerde waardeveranderingen gedurende het boekjaar	874.116		-1.001.958	
Aankoop van beleggingen	<u>-1.371.828</u>		<u>-11.754.613</u>	
		-497.712		-12.756.571
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	18.970		-25.167	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief aflossingsverplichtingen)	<u>-122.336</u>		<u>239.342</u>	
		<u>-103.366</u>		<u>214.175</u>
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-1.046.481		-11.257.805
Betaalde interest	15	<u>-334.792</u>		<u>-169.118</u>
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-1.381.273		-11.426.923
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Ontvangsten uit aandelenemissie		-		1
Agio in boekjaar	2.751.451		2.540.088	
Disagio in boekjaar	-156.356		-151.253	
Uitgekeerd dividend	-451.984		-294.308	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	11.502.400		8.592.609	
Uitgaven ter aflossing van leningen	<u>-12.099.589</u>		<u>-</u>	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>1.545.922</u>		<u>10.687.137</u>
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		<u>164.649</u>		<u>-739.786</u>
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		81.561		821.347
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>164.649</u>		<u>-739.786</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode		<u>246.210</u>		<u>81.561</u>

Woned N.V.
Groningen

2.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

Algemene toelichting

Algemene toelichting

De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

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

Continuïteit

Informatieverschaffing over continuïteit

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

De directie ziet momenteel geen risico's voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Op basis hiervan is de jaarrekening door de directie opgesteld op basis van continuïteit van de vennootschap.

Op basis van de maandelijkse (vrije) cashflow uit huuropbrengsten kan de onderneming in 2022 ondanks het lage saldo liquide middelen en de lage current ratio per 31 december 2022 aan haar korte termijn verplichtingen blijven voldoen. De looptijden van de leningen zijn bij de herfinanciering verlengd tot en met Q2-2028. Door de herfinanciering bij de Deutsche Bank, lopend tot en met Q2-2028, wordt de continuïteit voor de aankomende jaren gewaarborgd. Daarnaast blijkt uit marktonderzoek 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 de beperkte huurstijgingen in het fonds door de van overheidswege beperking van de indexatie in combinatie met de stijgende kosten. Dit risico wordt gemitigeerd door huurderswisselingen en beperkte onderhoudskosten voor recent vervaardigd vastgoed.

Schattingen

Informatieverschaffing over schattingen

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

Woned N.V.
Groningen

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 2022 in de geconsolideerde jaarrekening is verwerkt, is (in de enkelvoudige jaarrekening) volstaan met weergave van een beknopte winst-en-verliesrekening in overeenstemming met artikel 2:402 BW.

Geconsolideerde belangen:

De in de consolidatie begrepen vennootschappen zijn:

- Woned I BV (100%), Groningen
- Woned II BV (100%), Groningen
- 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 (zie noot x en noot x voor de geïdentificeerde verbonden partijen)

Woned N.V.
Groningen

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

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

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

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

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

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een

Woned N.V.
Groningen

bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

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

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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

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 waardevermeerderingen 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

Woned N.V.
Groningen

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. De gehanteerde rentevoet bedraagt 0%.

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

Woned N.V.
Groningen

gepubliceerd op de website.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Groepsvermogen

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

Voorzieningen

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

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

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

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

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale 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 Venootschapsbelasting 1969. Zolang het fonds als FBI wordt aangemerkt geldt een vennootschapsbelastingtarief van 0%. De vereisten voor kwalificatie als FBI zijn als volgt:

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

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden 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 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.

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.

2.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

1 Beleggingen

	<u>Vastgoedbe- leggingen</u> €
Stand per 1 januari 2022	
Aanschaffingswaarde	19.307.369
Cumulatieve waardeverandering	<u>1.752.631</u>
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>21.060.000</u>
Mutaties	
Waardeverandering	-874.116
Investeringsen	<u>1.371.828</u>
Saldo mutaties	<u>497.712</u>
Stand per 31 december 2022	
Aanschaffingswaarde	20.679.197
Cumulatieve waardeverandering	<u>878.515</u>
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>21.557.712</u>

De aanschaffingswaarde, zoals in deze jaarrekening opgenomen, betreft de aanschaffingswaarde van een tiental panden verworven tussen 2018 en 2021. Het gaat om de volgende panden:

- Bouwe Landlaan 84 te Apeldoorn;
- Boumaboulevard 193 te Groningen;
- Bouwmanboulevard 195 te Groningen;
- Porporastraat 108 te Zwolle;
- Bouwe Landlaan 32 te Apeldoorn;
- Bouwe Landlaan 48 te Apeldoorn;
- Molukkenstraat 192 te Groningen;
- Nijlandstraat 117, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 137 en 139 te Assen;
- 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;
- Ruijterkade 105 en 106 te Amsterdam;

Op 6 oktober 2022 is daar de aankoop van de Folkingestraat 7 te Groningen met een aanschaffingswaarde van € 1.371.828 bijgekomen.

Woned N.V.
Groningen

De marktwaarde van de objecten wordt jaarlijks bepaald op basis van taxatiewaardes. Taxaties zijn uitgevoerd door JLL, waarbij als uitgangspunt voor de taxaties is genomen het bepalen van de marktwaarde van de objecten voor balansdoeleinden. Bij de waardebepaling worden de transactiekosten niet meegenomen. De waarderingsmethode waarmee de externe taxateur werkt is vastgesteld door het Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en de externe taxateur staat ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Bij de vaststelling van de BAR en NAR maakt de taxateur ter bepaling van de rentevoet gebruik van een opslag boven op het risicovrije rendement. Voor het risicovrije rendement wordt de rente op tien-jaars Nederlandse staatsleningen gehanteerd. Ultimo 2022 zijn de panden getaxeerd voor € 20.200.000, dit resulteert in een waardevermindering van € 874.116. De in oktober aangekochte Folkingestraat 7 te Groningen is niet opnieuw getaxeerd.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
2 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	35.360	28.386
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-21.404</u>	<u>-10.654</u>
	<u>13.956</u>	<u>17.732</u>

Alle debiteuren hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
3 Overige vorderingen en overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	-	20.239
Te verrekenen servicekosten	<u>16.519</u>	<u>11.474</u>
	<u>16.519</u>	<u>31.713</u>

De post vooruitbetaalde bedragen betrof in 2021 voornamelijk vooruitbetaalde erfpacht 2022. Deze was opgenomen in de nota van afrekening van de aankoop van de Rijk. Eind 2022 is er geen sprake van vooruitbetaald erfpacht.

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

Groepsvermogen

Informatieverschaffing over groepsvermogen

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
4 Langlopende schulden		
Schulden aan banken	11.202.400	11.543.654
Overige schulden	<u>-</u>	<u>180.000</u>
	<u>11.202.400</u>	<u>11.723.654</u>

Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2022	Aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	<u>11.202.400</u>	<u>-</u>	<u>11.202.400</u>

Resterende looptijd > 5 jaar

€ 11.500.000

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Langlopende schulden		
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	<u>12.099.590</u>	<u>3.506.981</u>
Saldo per 1 januari	<u>12.099.590</u>	<u>3.506.981</u>
Mutaties		
Verhoging	11.202.400	8.592.609
Aflossing	<u>-12.099.590</u>	<u>-</u>
Saldo mutaties	<u>-897.190</u>	<u>8.592.609</u>
Stand per 31 december		
Hoofdsom	11.202.400	12.099.590
Kortlopend deel	<u>-</u>	<u>-375.936</u>
Saldo per 31 december	<u>11.202.400</u>	<u>11.723.654</u>

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over langlopende schulden

Per 15 juli 2022 heeft een herfinanciering plaatsgevonden. De gehele bankfinanciering is overgegaan naar de Deutsche Bank. Bij de verstrekking van de financiering zijn de bijkomende kosten zoals de afsluitprovisie meegeactiveerd. Deze kosten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de looptijd van de lening.

Woned N.V.
Groningen

Het betreffen 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.

De boekwaarde van de activa die de onderneming als zekerheid heeft verstrekt voor verplichtingen bedraagt € 20.020.000,-. 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;
- 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;
- Nijlandstraat 117, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 137 en 139 te Assen;
- Ruijterkade 105 en 106 te Amsterdam.

De in 2022 aangekochte Folkingestraat te Groningen valt niet onder de zekerheden van de financiering.

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.

Overige schulden

Leningen Hanzevast B.V.

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
€	€

-	<u>180.000</u>
---	----------------

Hanzevast B.V. heeft in december 2021 een lening verstrekt in hoofdsom groot € 180.000. De looptijd van de lening bedraagt 2 jaar en eindigt op 31 december 2023. Het rentepercentage op jaarbasis bedraagt 3%. Er zijn geen zekerheden vastgelegd. De lening is in zijn geheel afgelost op 24 februari 2022.

Op 7 oktober 2022 heeft Hanzevast B.V. een nieuwe lening verstrekt in hoofdsom groot € 300.000. De looptijd van de lening eindigt op 1 oktober 2023. Het rentepercentage bedraagt 3%. Er zijn geen zekerheden vastgelegd. De lening is kortlopend gepresenteerd aangezien de looptijd per balansdatum korter is dan één jaar.

<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
€	€

5 Schulden aan banken

Aflossingsverplichtingen

-	<u>375.936</u>
---	----------------

Woned N.V.
Groningen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
6 Lening Hanzevast B.V.		
Lening Hanzevast B.V.	<u>300.000</u>	<u>-</u>
	€	€
7 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>-</u>	<u>16.748</u>
	€	€
8 Overige schulden en overlopende passiva		
Te betalen accountantskosten	16.000	12.500
Te betalen taxatiekosten	9.450	11.193
Overige nog te betalen bedragen	27.979	215.128
Te betalen hypotheekrente	88.274	17.174
Vooruitontvangen bedragen	48.254	62.068
Waarborgsommen	<u>58.720</u>	<u>52.029</u>
	<u>248.677</u>	<u>370.092</u>

De te betalen accountantskosten en taxatiekosten worden als schuld opgenomen aangezien de kosten hiervoor nog betrekking hebben op 2022. De te betalen hypotheekrente betreft de rente aan de Deutsche Bank en Hanzevast B.V. over het vierde kwartaal van 2022. De vooruitontvangen bedragen betreffen vooruit ontvangen huurtermijnen. De overige nog te betalen bedragen betreffen te betalen dividendbelasting, nog te betalen vergoeding AIFMD bewaarder en nog te betalen beheervergoedingen. Onder de overige schulden en overlopende passiva zijn geen posten opgenomen met een looptijd langer dan 1 jaar.

2.6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
9 Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	<u>865.781</u>	<u>445.602</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>-874.116</u>	<u>1.035.654</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
11 Overige bedrijfsopbrengsten		
Serviceopbrengsten	<u>4.972</u>	<u>13.140</u>
De serviceopbrengsten hebben betrekking op doorbelastingen aan huurders voor het gebruik van vloeren en stoffering.		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
12 Beheerkosten		
Beheervergoedingen	<u>86.894</u>	<u>56.119</u>

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

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

De kosten voor het beheer van het Fonds bedragen € 86.894 (2021: € 56.119). Dit bedraagt circa 11,1% (2021: 14,8%) van de totale kosten over 2022.

<u>2022</u>	<u>2021</u>
€	€

13 Bewaarkosten

Vaste bewaarvergoeding	<u>16.499</u>	<u>13.238</u>
------------------------	---------------	---------------

CSC Depositary B.V. treedt 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. 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.

De bewaarvergoeding aan CSC Depositary B.V. is, conform afspraak, vastgesteld op € 6.599. Daarnaast kunnen gewerkte uren in rekening worden gebracht. In totaal bedragen de kosten aan CSC Depositary B.V. € 16.499. Dit bedraagt circa 2,1% van de totale kosten. In 2022 zijn er geen transacties geweest met partijen gelieerd aan het Fonds, anders dan met de Beheerder of Bewaarder.

<u>2022</u>	<u>2021</u>
€	€

14 Overige bedrijfskosten

Servicekosten leegstand	4.854	6.520
Eigenaarslasten vastgoedbeleggingen****	43.171	20.867
Onderhoudskosten vastgoedbeleggingen	16.751	4.305
Promotiekosten	332	3.267
Accountantskosten*	66.717	34.483
Advieskosten**	32.891	12.486
Bankkosten	4.459	2.395
Overige algemene kosten***	32.850	-2.272
Taxatiekosten	24.560	16.215
VvE kosten	16.700	16.814
Kosten hypotheek*****	84.612	26.434
Dubieuze debiteuren	<u>10.750</u>	<u>-1.066</u>
	<u>338.647</u>	<u>140.448</u>

Woned N.V.
Groningen

* De accountantskosten zijn als volgt gespecificeerd:

- De totale honoraria voor de controle van de jaarrekening bedraagt € 66.717;
- 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 zijn als volgt gespecificeerd:

- De totale juridische kosten bedroegen € 32.891. Dit betreft met name kosten voor de notariële werkzaamheden inzake de certificering van nieuw uitgegeven certificaten en de kosten van de STAK.

*** De overige algemene kosten bestaan uit de erfpacht van de Ruijterkade te Amsterdam.

**** De eigenaarlasten betreffen OZB. Deze zijn hoger door in 2021 en 2022 aangekochte panden.

***** Afschrijving financieringslasten bij aangaan financieringen. Hoger door vrijval oude financiering.

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

Financiële baten en lasten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
15 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Betaalde bankrente	331.874	169.118
Rentelasten leningen Hanzevast B.V.	<u>2.918</u>	<u>-</u>
	<u>334.792</u>	<u>169.118</u>

De uitgiftevergoedingen zijn direct ten laste van de agioreserve gebracht en de transactievergoedingen zijn onderdeel van de aanschaffingsprijs van de vastgoedbeleggingen. Deze posten komen derhalve niet tot uiting in de winst-en-verliesrekening. De uitgiftevergoeding van certificaten bedraagt 3% van het ingelegde bedrag en wordt ten laste gebracht van het eigen vermogen. De uitgiftevergoeding over 2022 bedraagt € 85.316. Dit zijn de éénmalige kosten die deelnemers betalen bij toetreding in het Fonds, en die bij uittreding van het Fonds worden verrekend.

Woned N.V.
Groningen

2.7 OVERIGE TOELICHTINGEN

Gemiddeld aantal werknemers

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over gemiddeld aantal werknemers over de periode

Gedurende het boekjaar waren er geen werknemers in dienst (2021: idem).

3. ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Woned N.V.
Groningen

3.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(na voorstel resultaatbestemming)

ACTIVA

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Vaste activa		
Financiële vaste activa		
Deelnemingen Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV	1.476.453	2.086.084
Vlottende activa		
Vorderingen		
Vorderingen op Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV	8.853.057	7.025.196
Overlopende activa	<u>418</u>	<u>2.418</u>
	8.853.475	7.027.614
Liquide middelen	83.543	5.079
Totaal activazijde	<u>10.413.471</u>	<u>9.118.777</u>

PASSIVA

		<u>31-12-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
		€	€	€	€
Eigen vermogen	<i>19</i>				
Geplaatst aandelenkapitaal		45.000		45.000	
Agioreserve		9.080.799		6.937.688	
Herwaarderingsreserve		3.187.721		2.803.557	
Overige reserve		<u>-2.246.092</u>		<u>-1.081.674</u>	
			10.067.428		8.704.571
Langlopende schulden	<i>20</i>		-		180.000
Kortlopende schulden					
Lening Hanzevast B.V.	<i>21</i>	300.000		-	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<i>22</i>	1		10.232	
Overige schulden en overlopende passiva	<i>23</i>	<u>46.042</u>		<u>223.974</u>	
			346.043		234.206
Totaal passivazijde			<u>10.413.471</u>		<u>9.118.777</u>

Woned N.V.
Groningen

3.2 ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	-609.831		1.211.787	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	<u>-170.423</u>		<u>-96.314</u>	
Netto resultaat na belastingen		<u><u>-780.254</u></u>		<u><u>1.115.473</u></u>

Woned N.V.
Groningen

3.3 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

Algemene toelichting

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 2022 van Woned N.V. Gebruik makend van art. 2:402 BW wordt, voor zover posten uit de balans en winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten

Grondslagen

De waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa

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

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

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

Woned N.V.
Groningen

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.

3.4 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

Vaste activa

16 Financiële vaste activa

	Deelneminge n Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV
	<u>€</u>
Boekwaarde per 1 januari 2022	2.086.084
Waardeverandering	<u>-609.631</u>
Boekwaarde per 31 december 2022	<u><u>1.476.453</u></u>

Flottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
17 Vorderingen op Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV		
Rekening-courant Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV	<u>8.853.057</u>	<u>7.025.196</u>

Betreft de doorstorting 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.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
3 Overige vorderingen en overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	<u>418</u>	<u>2.418</u>

PASSIVA

19 Eigen vermogen

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

	Geplaatst aandelenkapi- taal	Agioreserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige re- serve	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	45.000	6.937.688	2.803.557	-1.081.674	8.704.571
Uit resultaatverdeling	-	-	-	-780.254	-780.254
Uitgifte van certificaten	-	2.751.451	-	-	2.751.451
Inkoop van certificaten	-	-156.356	-	-	-156.356
Onttrekking overige reserve	-	-	-	-384.164	-384.164
Uitgekeerd dividend	-	-451.984	-	-	-451.984
Toevoeging herwaarderingsreserve	-	-	384.164	-	384.164
Stand per 31 december 2022	<u>45.000</u>	<u>9.080.799</u>	<u>3.187.721</u>	<u>-2.246.092</u>	<u>10.067.428</u>

Ultimo 2022 waren er 9873 certificaten uitgegeven. De intrinsieke waarde van Woned NV ultimo 2022 bedraagt € 10.067,428,-. Dit komt neer op € 1.019,69 per certificaat. Ultimo 2021 bedroeg de intrinsieke waarde van een certificaat nog € 1.136,04. Ten opzichte van 2021 betreft dit een waardedaling van 10,2%.

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	2020	2021	2022
Intrinsieke waarde (€)	5.494.571	8.704.571	10.067.429
Uitstaande certificaten	5.288,8	7.662,2	9.873
Intrinsieke waarde per certificaat (€)	1.038,91	1.136,04	1.019,69

Woned N.V.
Groningen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
20 Langlopende schulden		
Overige schulden	-	<u>180.000</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Leningen Hanzevast B.V.		
Saldo per 1 januari	180.000	-
Verhoging	-	180.000
Aflossing	<u>-180.000</u>	<u>-</u>
Saldo per 31 december	<u>-</u>	<u>180.000</u>

Hanzevast B.V. heeft in december 2021 een lening verstrekt in hoofdsom groot € 180.000. De looptijd van de lening bedraagt 2 jaar en eindigt op 31 december 2023. Het rentepercentage op jaarbasis bedraagt 3%. Er zijn geen zekerheden vastgelegd. De eerder door Hanzevast B.V. verstrekte leningen zijn in 2020 volledig afgelost. Op 7 oktober 2022 heeft Hanzevast B.V. een nieuwe lening verstrekt in hoofdsom groot € 300.000. De looptijd van de lening eindigt op 1 oktober 2023. Het rentepercentage bedraagt 3%. Er zijn geen zekerheden vastgelegd. De lening is kortlopend gepresenteerd aangezien de looptijd per balansdatum korter is dan één jaar.

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
21 Lening Hanzevast B.V.		
Lening Hanzevast B.V.	<u>300.000</u>	<u>-</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
22 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>1</u>	<u>10.232</u>

Woned N.V.
Groningen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
23 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige nog te betalen bedragen	27.979	211.474
Te betalen accountantskosten	16.000	12.500
Te betalen hypotheekrente	2.063	-
	<u>46.042</u>	<u>223.974</u>

Groningen, 31 maart 2023

S.J. Delsman
Directeur

H.M. Wolters
Directeur

P.R.A. Dekker
Directeur

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woned N.V. te Groningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woned N.V. op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Doorbreking maatregelen interne beheersing door het management

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

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

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

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

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

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

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

Het risico dat een medewerker misbruik maakt van toegekende betalingsbevoegdheden

Er zijn een aantal medewerkers met ruime betalingsbevoegdheden en enkele van hen hebben ook de mogelijkheid om journaalposten te verwerken in de administratie. Dit leidt tot een verhoogd frauderisico van misbruik van de betalingsbevoegdheden. Wij hebben daarom significante aandacht besteed aan dit risico.

Wij hebben de rechten in de bankomgeving gedurende het hele boekjaar geanalyseerd en hierbij vastgesteld dat de bevoegdheid voor het doen van zelfstandige betalingen beperkt is tot de desbetreffende medewerkers. Daarnaast hebben we aan de hand van KvK-inschrijvingen vastgesteld of op het privéadres van de medewerker entiteiten zijn ingeschreven.

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

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

Controleaanpak continuïteit

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

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het inwinnen van informatie bij het bestuur en kennis te nemen van tussentijdse financiële informatie. Tevens hebben wij het bestuur bevraagd over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. Wij hebben hierbij onder andere aandacht besteed aan de huidige en verwachte marktomstandigheden, alsook de economische ontwikkelingen;
- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede 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 de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

Groningen, 31 maart 2023

De Jong & Laan Controle B.V.

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