



Woned NV

Jaarverslag 2023



INHOUD

Jaarverslag	
Bestuursverslag	1
Geconsolideerde jaarrekening	
Geconsolideerde balans per 31 december 2023	10
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	13
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023	14
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	15
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023	24
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	30
Enkelvoudige jaarrekening	
Enkelvoudige balans per 31 december 2023	33
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2023	36
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	37
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023	39



Bestuursverslag

Algemeen

Hierbij bieden wij u het jaarverslag over 2023 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 en de heer S. Weijers.

Stembeleid

Het Stichting Administratiekantoor Woned, is de houder van de gewone aandelen. Zij behartigt de belangen van Certificaathouders en houdt en administreert voor rekening en risico van de Certificaathouders op eigen naam de Aandelen, teneinde uitgifte en inkoop van Certificaten te faciliteren. Tevens zijn zij onder andere bevoegd om de jaarrekening goed te keuren op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). Het bestuur bestond in 2023 uit mevrouw R. Lubbers-Hilbrands en de heren E. Ezinga en G.H. Sjobbema.

Doelstelling

Woned N.V. is een vastgoedbeleggingsfonds dat maatschappelijk bewust investeert in Nederlandse vrije sector huurwoningen, waarbij leefbaarheid en energie efficiënte een grote rol spelen. Het Fonds streeft naar een gedegen rendement uit de exploitatie van het vastgoed en naar additioneel rendement uit waardegroei van het vastgoed op termijn. Een selectief aankoopbeleid en kostenbewust beheer dragen hieraan bij.

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

- **Verduurzaming**

Het belang van klimaatverandering en de toenemende duurzaamheidswetgeving maken duurzaamheid een belangrijk aspect voor het Fonds. Het Fonds investeert daarom voornamelijk in duurzame woningen of woningen die geschikt zijn voor verduurzaming. Het Fonds draagt hierdoor bij aan de vergroening van het Nederlandse woningbestand.

- **Uitbreiding van de woningvoorraad**



Nederland kent een nijpend tekort aan woningen. Tot 2030 moeten er zo'n 980.000 woningen worden gebouwd. Het Fonds stimuleert en financiert de bouw van nieuwe woningen.

- **Behoud van monumentaal erfgoed**

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

Door de open-end uitgiftestructuur is er elke maand ruimte voor het Fonds om te groeien. Beleggers kunnen certificaten aankopen vanaf € 1.000,-, tegen de dan geldende handelskoers. De waarde van de handelskoers per balansdatum bedraagt € 811,67. Uitstappen is onder voorwaarden mogelijk (zie prospectus voor de voorwaarden). Sinds 15 mei 2023 is de inkoop van certificaten echter tot nadere orde opgeschort en is uittreden tijdelijk niet mogelijk.

Woned N.V. kenmerkt zich verder door een defensief beleggingsbeleid. Een langetermijnvisie en lage vreemd vermogen financiering maken daar onderdeel van uit. Het Fonds streeft naar een Loan-To-Value van 45% met een maximum van 60%. Hier is het beleid dan ook op gericht.

Risicofactoren

Aan beleggen in het Fonds zijn (financiële) risico's verbonden, waaronder het risico dat de gehele investering verloren kan gaan. De 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 de risico's waar mogelijk te mitigeren. Een belegging in het Fonds dient beschouwd te worden als een lange termijn belegging.

Op basis van de veranderende marktomstandigheden vanaf medio 2022 en gedurende 2023, zoals de hoge inflatie, oplopende rentes, stijgende financieringskosten en afkoelende woningmarkt, hebben zich een aantal risico's gematerialiseerd. De Woned directie heeft dan ook sinds medio 2022 successievelijk maatregelen genomen teneinde de liquiditeit binnen het Fonds te borgen. Onder andere is per 15 mei 2023 overgegaan tot tijdelijke opschorting van de inkoop van certificaten. Hiermee heeft zich het flexibiliteitsrisico gematerialiseerd waarbij Certificaathouders beperkt zijn in de mogelijkheid om uit te treden gedurende hun relevante inkoopperiode.



Tevens kwam ondanks de voorzichtige opstelling ten opzichte van de hoogte van de bevoorschotting de Loan-To-Value, de verhouding tussen schuld en eigen vermogen, in het Fonds tijdelijk boven de >60% uit.

Het beleid van Woned was in 2023 dan ook gericht op het versneld aflossen van de bancaire financiering om de financieringslasten structureel te verlagen. Door versneld aflossen neemt de financieringsdruk af en het exploitatieresultaat toe. tevens wordt het effect van een waardeverandering van het vastgoed op de intrinsiek waarde vermindert. Er is gedurende 2023 in het kader van de extra aflossingen geen 10% liquiditeitsreserve aangehouden.

Markt ontwikkelingen

In 2023 vormden hoge inflatie, stijgende rentes en een afkoelende woningmarkt de rode draad voor de vastgoedmarkt.

Sinds juli 2022 verhoogde de Europese Centrale Bank (ECB) de beleidsrente in de eurozone opeenvolgend met tien stappen tot 4,25% in september 2023. Het hoogste niveau ooit. Er was sprake van aanhoudend hoge inflatie en een langere periode van hoge beleidsrentes om de inflatie 'onder controle te krijgen'. Zowel de aandelen- als obligatiemarkten reageerden navenant met dalende koersen en stijgende effectieve rendementen op obligaties. De vastgoedmarkt kreeg te maken met stijgende financieringskosten en dalend waarderingen. Naar het einde van het jaar was er meer rust, wellicht meer berusting. De inflatie bewoog eerder dan verwacht richting de beoogde 2%. De rente is sinds einde van het derde kwartaal stabiel en de ECB hint naar renteverlagingen in 2024. Ook de woningmarkt vertoont weer licht herstel sinds de zomer.

De vraag naar huurwoningen bleef in 2023 onveranderd hoog. De vrije sector huurprijzen stegen in 2023 met gemiddeld 8% op jaarbasis. Middels jaarlijkse groeien de huren met de inflatie mee en bieden zo bescherming tegen inflatie. Het grote tekort aan huur- en koopwoning, dat de komende jaren naar verwachting verder zal toenemen, heeft een prijsopdrijvend effect op zowel huur- als huizenprijzen.

De val van het kabinet in juli, de (verrassende) verkiezingsuitslag en het moeizame verloop van de vorming van een nieuw kabinet hebben ertoe geleid, dat overheidsbesluiten vertraging opliepen. Dit geldt ook voor voorgestelde maatregelen die invloed hebben op de vastgoed(beleggings)markt. In 2024 zal hier naar verwachting meer duidelijkheid komen over welke wetten, in welke vorm doorgang zullen vinden. Het gevolg van de Wet betaalbare huur op Woned blijft naar verwachting gering. De focus binnen Woned op kwaliteit van leven van huurders en energie efficiëntie loont. Beide aspecten worden in het wetsvoorstel expliciet gehonoreerd.

Fondsontwikkelingen

Woned kenmerkt zich door een defensief beleggingsbeleid. Een langetermijnvisie en lage vreemd vermogen financiering maken daar onderdeel van uit.



Voorsortierend op veranderende marktomstandigheden, zoals de hoge inflatie, olopemde rentes, stijgende financieringskosten en potentiële afwaardering van de portefeuille heeft de Woned directie sinds het derde kwartaal 2022 successievelijk maatregelen genomen teneinde de liquiditeit binnen het Fonds te borgen. Zo is er bij de aankoop van het nieuwe pand in oktober 2022 voor gekozen om de bancaire financiering hiervoor niet te verhogen. Na afloop van het eerste kwartaal 2023 is er een eerste extra aflossing gedaan.

Het borgen van de liquiditeiten binnen het Fonds alsmede te kunnen voldoen aan alle verplichtingen heeft prioriteit. In dat kader is er op 15 mei 2023 besloten de inkoop van certificaten tijdelijk op te schorten zoals omschreven in art. 9.3 van het prospectus. Daarmee kwalificeerde het Fonds vanaf dat moment gedurende 2023 als een besloten fonds.

Het beleid van Woned was in 2023 gericht op het versneld aflossen van de financiering om de financieringslasten structureel te verlagen. Door versneld aflossen neemt de financieringsdruk af en het exploitatieresultaat toe. Ingeworven kapitaal is derhalve voornamelijk aangewend om de financiering af te lossen.

Een herwaardering van de portefeuille in juni 2023 leidde tot een daling van de handelskoers naar € 713,82 (voorheen € 1.072,25). Beleggers bleken doorgaans goed geïnformeerd te zijn over de marktontwikkeling en Woned zag de instroom met de lagere handelskoers dan ook weer aantrekken. Ondanks de voorzichtige opstelling ten opzichte van de hoogte van de bevoorschotting, is er in juni 2023 een Loan-To-Value (LTV) van >60% in het Fonds en bij de bank ontstaan. Hierdoor ontstond er een aflossingsverplichting naar de bank. Geheel in lijn met het reeds ingezette beleid van vervanging van debt door equity middels versneld aflossen. Over heel 2023 is in totaal € 866.147 afgelost op de bancaire financiering, € 332.472 is overgemaakt in januari 2024. Tevens is het pand aan de Folkingestraat te Groningen onder de zekerheden gebracht.

Eind 2023 profiteerde Woned van stabiliserende rentes en licht herstel van de woningmarkt. De Woned portefeuille is per 31 december 2023 dan ook met 6,74%, opgewaardeerd ten opzichte van juni 2023. De handelskoers steeg met 13,7% naar € 811,67 en de fonds LTV daalde naar 58,24%, rekening houdend met de lening Hanzevast B.V. en een waarde van het vastgoed van € 18.775.000. Daarmee voldoet het fonds weer aan de fondsvoorwaarde met betrekking tot een LTV <60%.

Verder heeft de hoge inflatie bijgedragen aan groei van de huurinkomsten. Deze zijn gedurende 2023 met 9,9% gestegen ten opzichte van 2022, met name door huurderswisselingen en de jaarlijkse huurindexatie.

Het beleggingsresultaat over 2023 van Woned N.V. bedraagt -/- € 240,88 per certificaat. Bestaande uit € 1,07 per certificaat behaald uit de exploitatie van het vastgoed. Daarnaast -/- € 241,95 per certificaat aan waarde daling van het vastgoed.



De huuropbrengsten per certificaat bedragen € 89,82 over 2023 (voorheen 2022: € 87,69). Er is over 2023 geen (interim)dividend uitgekeerd aan de certificaathouders.

Portefeuille ontwikkelingen

De Woned N.V. portefeuille bestaat per 31 december 2023 uit 63 kwalitatief hoogwaardige wooneenheden en drie commerciële ruimtes verdeeld over acht locaties. Het Fonds heeft een 100% bezettingsgraad.

Er heeft in 2023 geen uitbreiding van de portefeuille plaats gevonden. De Beheerder verschillende proposities geanalyseerd. Er heerste echter een mismatch tussen de vraagprijzen ten opzichte van wat er betaald kon worden gezien de gestegen markttrentes en de rendementseisen van het Fonds.

Onderstaand treft u een overzicht van de waardeontwikkeling gedurende 2023 van de actuele portefeuille:



Adres	Plaats	Status	Marktwaaarde (31-12-2023)	Marktwaaarde (mei 2023)	Marktwaaarde (31-12-2022)
Boumaboulevard 193	Groningen	In exploitatie	€ 302.500	€ 300.000	€ 322.500
Boumaboulevard 195	Groningen	In exploitatie	€ 302.500	€ 300.000	€ 322.500
Bouwe Landlaan 32	Apeldoorn	In exploitatie	€ 205.000	€ 196.667	€ 226.667
Bouwe Landlaan 48	Apeldoorn	In exploitatie	€ 205.000	€ 196.667	€ 226.667
Bouwe Landlaan 84	Apeldoorn	In exploitatie	€ 205.000	€ 196.667	€ 226.667
Porporastraat 108	Zwolle	In exploitatie	€ 175.000	€ 190.000	€ 195.000
Molukkenstraat 192	Groningen	In exploitatie	€ 5.120.000	€ 4.540.000	€ 5.470.000
Nijlandstraat 117	Assen	In exploitatie	€ 1.950.000	€ 1.730.000	€ 2.020.000
Schepenakker 15 t/m 37, Zwartwal 1 t/m 11	De Rijp	In exploitatie	€ 5.000.000	€ 3.870.000	€ 6.250.000
Ruijterkade 105, 106	Amsterdam	In exploitatie	€ 4.310.000	€ 4.970.000	€ 4.940.000
Folkingestraat 7, 7A	Groningen	In exploitatie	€ 1.000.000	€ 1.100.000	€ 1.220.000
Totaal			€ 18.775.000	€ 17.590.000	€ 21.420.000

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 een laag energieverbruik en zijn de gevolgen van schommelende energieprijzen gering.

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

Liquiditeit ratio's

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

- Current ratio (vlottende activa/vlottende passiva) bedraagt in 2023 0,40 (0,49 in 2022). 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 41,0% (46,1% in 2022). De daling wordt veroorzaakt door de afwaardering van de panden op jaarbasis.

In principe houdt het Fonds een 10% liquiditeitsreserve van het eigen vermogen aan, conform artikel 5.7. van het prospectus. Gedurende 2023 heeft het Fonds beschikbare gelden aangewend voor extra aflossing en is er geen liquiditeitsreserve van 10% aangehouden.



Financiering

Per 31 december 2023 was de hoogte van de financiering € 10.966.325,-, tegen een gemiddeld rentepercentage van 4,99% over het gehele jaar. De Loan-To-Value (LTV) van de portefeuille bedraagt per 31 december 2023 circa 62,34%. De aflossing over het vierde kwartaal 2023 is op januari 2024 afgeschreven en bedraagt € 332.472,-. Met de aflossing over het vierde kwartaal 2023 bedraagt de hoofdsom € 10.633.853 en komt de LTV uit op 60,45%, rekening houdend met een portefeuillewaarde van € 17.590.000,-.

De financiering bij de Deutsche Bank kent onderstaande voorwaarden:

- Hoofdsom van € 11.500.000,- gedeald met € 533.675,- in 2023 naar 10.966.325,-
- Euribor (3-maands) met een rente opslag van 1,80%; per 31 december 2023 op 5,76%
- LTV >55% verplichte aflossing van 1% van de hoofdsom
- LTV >60% verplichte aflossing van 3% van de hoofdsom
- Looptijd tot en met juli 2028

De financier kent een “paraplu constructie”: nieuwe aankopen kunnen toegevoegd worden aan de financiering.

Per 31 december 2023 bedraagt de Interest Coverage Ratio (ICR) 1,71. 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 1,71 keer de huidige rentelast betalen.

Verwachting 2024

Het belang van een conservatief beleid, gekenmerkt door een lange termijn visie en een lage bevoorschotting is het afgelopen jaar bevestigd. Het beleid van Woned blijft de komende tijd dan ook ongewijzigd gericht op het versneld aflossen van de bancaire financiering naar een LTV <55% om de financieringslasten structureel te verlagen. Door versneld aflossen neemt de financieringsdruk af en het exploitatieresultaat toe. Door middel van instroom is versneld aflossen op afzienbare termijn goed te realiseren. Dit creëert direct waarde voor haar beleggers.

Over het tijdstip waarop de inkoop van certificaten kan worden hervat kan op dit moment geen uitspraak worden gedaan, aangezien dit afhankelijk is van veel verschillende (markt)factoren.

De directie kijkt voorzichtig optimistisch naar de marktontwikkelingen in 2024. De inflatie daalt naar verwachting naar 2,9% en de ECB hint naar mogelijke renteverlagingen medio 2024. Dit zou een (verdere) daling van de financieringskosten betekenen voor Woned.

Daarnaast is het marktfundament voor huurwoningen ongewijzigd positief. De vraag naar huisvesting en krapte op de woningmarkt blijft hoog. De huizenprijzen vertonen weer een stijging en ook de huurprijzen hebben te maken met opwaartse druk.



Daarnaast biedt vastgoed historisch gezien een goede bescherming tegen inflatie. Middels jaarlijkse inflatiecorrecties (5,4% in 2024 voor de vrije huursector) en tussentijdse huurderswisselingen groeien de huurinkomsten met de inflatie mee.

De prijscorrectie op de woningenmarkt biedt het Fonds mogelijk de kans om tegen betere rendementen aan te kopen, wat de winstgevendheid van het Fonds op termijn ten goede komt. Ook kan de verkoop van woningen aan particulieren ('uitponden') in het kader van een huuropzegging opportuun worden. Zowel aan- als verkoop mogelijkheden worden binnen Woned N.V. continu geëvalueerd.

Fiscaal

Woned N.V. heeft de status van een fiscale beleggingsinstelling conform artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 en voldoet aan de daaraan gestelde voorwaarden. Daarmee geldt een vennootschapsbelastingtarief van 0%.

Op 19 december jl. heeft de Eerste Kamer ingestemd met de 'Wet aanpassing fiscale beleggingsinstellingen' als onderdeel van het Belastingplan 2024. Hierdoor komt het regime voor fiscale beleggingsinstellingen ('FBI-regime') voor vastgoedlichamen met ingang van 1 januari 2025 te vervallen.

De beheerder is momenteel de mogelijkheden voor een herstructurering nader aan het uitwerken, om de huidige fiscale positie van het fonds en haar participanten te handhaven. Voor het faciliteren van een eventuele herstructureringen als gevolg van het vervallen van het FBI-regime, heeft de wetgever tijdelijk overgangsrecht aangenomen. Gedurende 2024 volgt nadere informatie over de herstructurering.

In control statement Beheerder

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



Beheervergoeding

De Beheervergoeding is conform prospectus. De Beheerder ontvangt een vergoeding voor haar werkzaamheden met betrekking tot de uitgifte van certificaten. Deze vergoeding bedraagt 3% van het opgehaalde eigen vermogen en is maandelijks betaalbaar bij de uitgifte van de betreffende certificaten. Verder ontvangt de Beheerder een vergoeding voor zijn dagelijkse werkzaamheden, het voeren van de financiële administratie en registratie van de certificaathouders van 0,02% van het balanstotaal respectievelijk € 15,00 per certificaathouder per jaar. Bij aankoop dan wel verkoop van een object ontvangt de Beheerder een vergoeding van 2% van de koopprijs ofwel de vervreemdingsprijs. Tevens is er een prestatievergoeding afgesproken voor de Beheerder indien in enig boekjaar het nettoresultaat hoger is dan 7% van het eigen vermogen. De prestatievergoeding bedraagt dan 20% van het netto resultaat boven de 7%. De Beheerder voert het beheer over in totaal 5 vastgoedfondsen en 5 scheepvaartfondsen. 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, kent per 31 december 2023 een 100% bezettingsgraad en maandelijks huurinkomsten van € 80.815,-. Het fonds kan met de huurinkomsten van december 2023 1,54 keer de op dat moment geldende rentelast betalen.

Ondanks de economische onzekerheden in 2023 blijft het fundament van de huurwoningenmarkt positief. De vraag naar huisvesting en krapte op de woningmarkt blijft hoog en zal naar verwachting verder toenemen, met opwaartse druk op huur en -huizenprijzen tot gevolg. Tevens biedt de jaarlijkse huurindexatie bescherming tegen de hoge(re) inflatie. De prijscorrectie van woningen biedt Woned wellicht de mogelijkheid om nieuwe assets met een aantrekkelijk rendementsperspectief aan de portefeuille toe te voegen. De jaarrekening is opgesteld op basis van continuïteit.

Groningen, 29 maart 2024,

H.M. Wolters
Algemeen directeur

S. Weijers
Financieel directeur

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Woned N.V.
Groningen

1.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na voorstel resultaatbestemming)

		<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Beleggingen	<i>1</i>		
Vastgoedbeleggingen		18.775.000	21.557.712
Vlottende activa			
Vorderingen			
Vorderingen op handelsdebiteuren	<i>2</i>	32.372	13.956
Overige vorderingen en overlopende activa	<i>3</i>	<u>49.210</u>	<u>16.519</u>
		81.582	30.475
Liquide middelen	<i>4</i>	366.094	246.210
		<u>19.222.676</u>	<u>21.834.397</u>

Woned N.V.
Groningen

	<u>31-12-2023</u>		<u>31-12-2022</u>	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Groepsvermogen		7.882.219		10.067.487
Langlopende schulden	5	10.217.455		11.202.400
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	6	504.972		-
Lening Hanzevast B.V.	7	300.000		300.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8	1.556		-
Omzetbelasting		12.845		15.833
Overige schulden en overlopende passiva	9	<u>303.629</u>		<u>248.677</u>
		1.123.002		564.510
		<u>19.222.676</u>		<u>21.834.397</u>

1.2 GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		<u>2023</u>		<u>2022</u>	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	10	951.523		865.781	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	11	<u>-2.782.712</u>		<u>-874.116</u>	
Som der bedrijfsopbrengsten		-1.831.189		-8.335	
Overige bedrijfsopbrengsten	12	<u>30.421</u>		<u>4.972</u>	
Som der bedrijfsopbrengsten			-1.800.768		-3.363
Beheerkosten	13	103.037		86.894	
Bewaarkosten	14	27.225		16.499	
Overige bedrijfskosten	15	<u>266.228</u>		<u>338.647</u>	
Som der kosten			<u>396.490</u>		<u>442.040</u>
Bedrijfsresultaat			-2.197.258		-445.403
Rentelasten en soortgelijke kosten	16		<u>-573.784</u>		<u>-334.792</u>
Resultaat na belastingen			<u>-2.771.042</u>		<u>-780.195</u>

1.3 GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten				
Bedrijfsresultaat		-2.197.258		-445.403
<i>Aanpassingen voor</i>				
Afschrijvingen financieringskosten	53.703		-	
Ongerealiseerde waardeveranderingen gedurende het boekjaar	2.782.712		874.116	
Aankoop van beleggingen	<u>-</u>		<u>-1.371.828</u>	
		2.836.415		-497.712
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-51.107		18.970	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief ⁶ aflossingsverplichtingen)	<u>53.520</u>		<u>-122.336</u>	
		<u>2.413</u>		<u>-103.366</u>
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten		641.570		-1.046.481
Betaalde interest ¹⁶		<u>-573.784</u>		<u>-334.792</u>
Totaal van kasstroom uit beleggingsactiviteiten		67.786		-1.381.273
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Agio in boekjaar	1.056.027		2.751.451	
Disagio in boekjaar	-317.941		-156.356	
Uitgekeerd dividend	-152.313		-451.984	
Ontvangsten uit hoofde van leningen	-		11.502.400	
Uitgaven ter aflossing van leningen	<u>-533.675</u>		<u>-12.099.589</u>	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>52.098</u>		<u>1.545.922</u>
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		<u>119.884</u>		<u>164.649</u>
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		246.210		81.561
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>119.884</u>		<u>164.649</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode		<u>366.094</u>		<u>246.210</u>

Woned N.V.
Groningen

1.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

Algemene toelichting

Algemene toelichting

De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

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

Continuïteit

Informatieverschaffing over continuïteit

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

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.

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 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 2023 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

Woned N.V.
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

Woned N.V.
Groningen

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.

Woned N.V.
Groningen

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

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

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

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

Saldering van financiële instrumenten

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

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.

Woned N.V.
Groningen

Grondslagen

De waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren, en niet voor:

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

Vastgoedbeleggingen omvatten ook onroerende zaken die in ontwikkeling zijn voor toekomstig gebruik als belegging. Vastgoed in ontwikkeling wordt afzonderlijk in de toelichting gepresenteerd. Aan de hand van verscheidene criteria wordt bepaald wanneer de ontwikkelingsfase is afgerond.

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. Als sprake is van een uitgestelde betaling van de koopsom wordt de verkrijgingsprijs gesteld op de contante waarde daarvan. De verkrijgingsprijs van zelf vervaardigde vastgoedbeleggingen is het bedrag van de kosten tot en met het moment dat de vervaardiging of ontwikkeling gereed is.

Als aan de volgende bepalingen zijn voldaan zijn de uitgaven na eerste verwerking verwerkt als kostprijs van de vastgoedbeleggingen:

- het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die voortvloeien uit de vastgoedbelegging, zullen toekomen aan de rechtspersoon;
- de kosten van de vastgoedbelegging op betrouwbare wijze kunnen worden vastgesteld.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Vastgoedbeleggingen worden na eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

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

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

Indien in uitzonderlijke situaties de reële waarde bij aanschaf niet op betrouwbare wijze is vast te stellen (vergelijkbare markttransacties komen niet frequent voor en alternatieve wijze van vaststelling van de reële waarde zijn niet beschikbaar), wordt de vastgoedbelegging gewaardeerd volgens het kostprijsmodel, oftewel de kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere 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.

Woned N.V.
Groningen

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;
- 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 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.

1.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

1 Beleggingen

	<u>Vastgoedbe- leggingen</u> €
Stand per 1 januari 2023	
Aanschaffingswaarde	20.679.197
Cumulatieve waardeverandering	<u>878.515</u>
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>21.557.712</u>
Mutaties	
Waardeverandering	<u>-2.782.712</u>
Saldo mutaties	<u>-2.782.712</u>
Stand per 31 december 2023	
Aanschaffingswaarde	20.679.197
Cumulatieve waardeverandering	<u>-1.904.197</u>
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>18.775.000</u>

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, 2022: € 680.000
- Boumaboulevard 193 en 195 te Groningen- 2023: € 605.000, 2022: € 645.000
- Porporastraat 108 te Zwolle - 2023: € 175.000, 2022: € 195.000
- Molukkenstraat 192 te Groningen - 2023: € 5.120.000, 2022: € 5.470.000
- Nijlandstraat 117, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 137 en 139 te Assen - 2023: € 1.950.000, 2022: € 2.020.000
- Schepenakker 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 en Zwartwal 1, 3, 5, 7, 9 en 11 te de Rijkp - 2023: € 5.000.000, 2022: € 6.250.000
- Ruijterkade 105 en 106 te Amsterdam - 2023: € 4.310.000, 2022: € 4.940.000
- Folkingerstraat 7 te Groningen - 2023: € 1.000.000, 2022: € 1.357.712

De marktwaarde van de objecten worden minimaal jaarlijks bepaald op basis van taxatiewaardes. De meeste recente taxaties 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 voor balansdoeleinden. 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 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. Dit resulteert in een waardevermindering van € 2.782.712.

Woned N.V.
Groningen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
2 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	59.826	35.360
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-27.454</u>	<u>-21.404</u>
	<u>32.372</u>	<u>13.956</u>

Alle debiteuren hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
3 Overige vorderingen en overlopende activa		
Vooruitbetaalde verzekeringen	3.046	-
Vooruitbetaalde erfpacht Amsterdam	10.834	-
Te verrekenen servicekosten	<u>35.330</u>	<u>16.519</u>
	<u>49.210</u>	<u>16.519</u>

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
4 Liquide middelen		
Banksaldi ABN Amro en Deutsche Bank	<u>366.094</u>	<u>246.210</u>

Woned N.V.
Groningen

PASSIVA

Groepsvermogen

Informatieverschaffing over groepsvermogen

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
5 Langlopende schulden		
Schulden aan banken	<u>10.217.455</u>	<u>11.202.400</u>

Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2023	Aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
	€	€	€
Totaal	<u>11.022.427</u>	<u>804.972</u>	<u>10.217.455</u>

Resterende looptijd > 5 jaar

€ -

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Langlopende schulden		
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	<u>11.502.400</u>	<u>12.099.590</u>
Saldo per 1 januari	<u><u>11.502.400</u></u>	<u><u>12.099.590</u></u>
Mutaties		
Verhoging	53.702	11.502.400
Aflossing	<u>-533.675</u>	<u>-12.099.590</u>
Saldo mutaties	<u>-479.973</u>	<u>-597.190</u>
Stand per 31 december		
Hoofdsom	11.556.102	11.502.400
Cumulatieve aflossing	-533.675	-
Kortlopend deel	<u>-804.972</u>	<u>-300.000</u>
Saldo per 31 december	<u><u>10.217.455</u></u>	<u><u>11.202.400</u></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. een looptijd heeft korter dan een jaar wordt deze kortlopend gepresenteerd.

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

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

Het saldo van de financiering bedraagt per 31 december 2023 € 10.966.325 (31 december 2022: € 11.500.000). Het saldo van de in mindering gebracht geactiveerde bijkomende kosten bedraagt per 31 december 2023: € 243.898 (31 december 2022 € 297.600).

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;
- 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.

In 2023 is de Folklingestraat 7 te Groningen onder de zekerheden gebracht. Dit voor een bedrag van € 1.100.000.

Woned N.V.
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 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 2023 is 62,3%. De waarde het vastgoed bedraagt hierin € 17.590.000. De DYR is per balansdatum 7,46%.

De aflossingsverplichting 2024 bestaat uit:

- Aflossingen Q4-2023 gedaan in januari 2024 ter hoogte van € 332.472.
- Aflossing Q1-2024 uitgaande van 3% aflossing per jaar ter hoogte van € 86.250.
- Aflossing drie kwartalen 2024 uitgaande van 1% aflossing per jaar ter hoogte van € 86.250.

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>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
6 Schulden aan banken		
Aflossingsverplichtingen	<u>504.972</u>	<u>-</u>
	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
7 Lening Hanzevast B.V.		
Lening Hanzevast B.V.	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>

Woned N.V.
Groningen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
8 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>1.556</u>	<u>-</u>
	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
9 Overige schulden en overlopende passiva		
Te betalen balansvergoedingen beheerder	7.200	-
Te betalen accountantskosten	19.360	16.000
Te betalen taxatiekosten	13.855	9.450
Overige nog te betalen bedragen	4.384	27.979
Te betalen hypotheekrente	156.249	88.274
Vooruitontvangen bedragen	41.678	48.254
Nog te betalen beheervergoedingen	483	-
Waarborgsommen	<u>60.420</u>	<u>58.720</u>
	<u>303.629</u>	<u>248.677</u>

De te betalen accountantskosten, taxatiekosten, balansvergoedingen beheerder en te betalen beheervergoedingen worden als schuld opgenomen aangezien de kosten hiervoor nog betrekking hebben op 2023. De te betalen hypotheekrente betreft de rente aan de Deutsche Bank en Hanzevast B.V. over het vierde kwartaal van 2023. De vooruitontvangen bedragen betreffen vooruit ontvangen huurtermijnen. De overige nog te betalen bedragen betreffen nog te betalen vergoeding AIFMD bewaarder.

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

1.6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€

10 Opbrengsten uit beleggingen

Huuropbrengsten vastgoedbeleggingen	<u>951.523</u>	<u>865.781</u>
-------------------------------------	----------------	----------------

<u>2023</u>	<u>2022</u>
€	€

11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>-2.782.712</u>	<u>-874.116</u>
---------------------------------------------------------	-------------------	-----------------

<u>2023</u>	<u>2022</u>
€	€

12 Overige bedrijfsopbrengsten

Serviceopbrengsten	<u>30.421</u>	<u>4.972</u>
--------------------	---------------	--------------

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

<u>2023</u>	<u>2022</u>
€	€

13 Beheerkosten

Beheervergoedingen	<u>103.037</u>	<u>86.894</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 € 103.037 (2022: € 86.894). Dit bedraagt circa 10,6% (2022: 11,1%) van de totale kosten over 2023.

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.

<u>2023</u>	<u>2022</u>
€	€

14 Bewaarkosten

Vaste bewaarvergoeding	<u>27.225</u>	<u>16.499</u>
------------------------	---------------	---------------

CSC Depository 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 Depository B.V. is in 2023 vastgesteld op een vaste vergoeding van € 21.175. Over 2022 is nog € 6.050 meerwerk in rekening gebracht. Dit bedraagt circa 2,8% (2022: 2,1%) van de totale kosten. In 2023 zijn er geen transacties geweest met partijen gelieerd aan het Fonds, anders dan met de Beheerder of Bewaarder.

<u>2023</u>	<u>2022</u>
€	€

15 Overige bedrijfskosten

Servicekosten leegstand	-	4.854
Eigenaarslasten vastgoedbeleggingen*	60.429	65.889
Onderhoudskosten vastgoedbeleggingen	2.963	16.751
Promotiekosten	5.190	332
Accountantskosten**	27.753	66.717
Advieskosten***	47.843	32.891
Bankkosten	1.374	4.459
Overige algemene kosten	3.702	10.132
Taxatiekosten****	36.691	24.560
VvE kosten	17.481	16.700
Kosten hypotheek*****	56.752	84.612
Dubieuze debiteuren	<u>6.050</u>	<u>10.750</u>
	<u>266.228</u>	<u>338.647</u>

* De eigenaarlasten betreffen OZB, erfpacht Amsterdam en heffingen.

** De accountantskosten zijn als volgt gespecificeerd:

- De totale honoraria voor de controle van de jaarrekening bedraagt € 27.753.

- De totale honoraria voor andere controlediensten was nihil;

adviesdiensten op fiscaal terrein bedroeg nihil;

totale honoraria voor andere niet-controlediensten was nihil.

- De totale honoraria voor
- De

*** De advieskosten bestaan voornamelijk uit de kosten notaris voor certificering participaties, Stichting Administratiekantoor Woned, advies hypotheekvesting Folklingstraat 7 en de gebouwenverzekering.

**** Er wordt getaxeerd voor balansdoeleinden en voor de financiering. De Folklingstraat is extra getaxeerd voor het onderbrengen onder de zekerheden.

***** Afschrijving financieringslasten bij aangaan financieringen. In 2022 hoger door vrijval oude financiering.

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 2023 bedraagt de LKF 3,69%.

Woned N.V.
Groningen

Financiële baten en lasten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
16 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Betaalde bankrente	564.784	331.874
Rentelasten leningen Hanzevast B.V.	<u>9.000</u>	<u>2.918</u>
	<u>573.784</u>	<u>334.792</u>

Gemiddeld aantal werknemers

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over gemiddeld aantal werknemers over de periode

Gedurende het boekjaar waren er geen werknemers in dienst (2022: idem).

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Woned N.V.
Groningen

2.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(na voorstel resultaatbestemming)

ACTIVA

	<u>31-12-2023</u>		<u>31-12-2022</u>	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Financiële vaste activa	17			
Deelnemingen Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV		1.756.018		1.476.453
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV	18	6.413.763		8.853.057
Overlopende activa	19	<u>-</u>		<u>418</u>
		6.413.763		8.853.475
Liquide middelen		45.446		83.543
Totaal activazijde		<u>8.215.227</u>		<u>10.413.471</u>

PASSIVA

		<u>31-12-2023</u>		<u>31-12-2022</u>	
		€	€	€	€
Eigen vermogen	20				
Geplaatst aandelenkapitaal		45.000		45.000	
Agioreserve		9.666.572		9.080.799	
Herwaarderingsreserve		1.375.762		3.187.721	
Overige reserve		<u>-3.205.115</u>		<u>-2.246.092</u>	
			7.882.219		10.067.428
Kortlopende schulden					
Lening Hanzevast B.V.	21	300.000		300.000	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	22	-		1	
Overige schulden en overlopende passiva	23	<u>33.008</u>		<u>46.042</u>	
			333.008		346.043
Totaal passivazijde			<u>8.215.227</u>		<u>10.413.471</u>

Woned N.V.
Groningen

2.2 ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	<u>2023</u>		<u>2022</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	-2.619.273		-609.831	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	<u>-151.710</u>		<u>-170.423</u>	
Netto resultaat na belastingen		<u><u>-2.770.983</u></u>		<u><u>-780.254</u></u>

Woned N.V.
Groningen

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 2023 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 vervolgwaaardering 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 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

Vaste activa

17 Financiële vaste activa

	Deelneminge n Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV <u>€</u>
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.476.453
Waardeverandering	-2.619.273
In mindering rekening-courant	<u>2.898.838</u>
Boekwaarde per 31 december 2023	<u><u>1.756.018</u></u>

Vlottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
18 Vorderingen op Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV		
Rekening-courant Woned I BV, Woned II BV en Woned III BV	<u>6.413.763</u>	<u>8.853.057</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.

In 2023 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 € 9.312.601. 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 € 2.601.340. Bij Woned III BV gaat het om € 297.498.

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
Overige vorderingen en overlopende activa		
Vooruitbetaalde erfpacht Amsterdam	<u>-</u>	<u>418</u>

PASSIVA

20 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 2023	45.000	9.080.799	3.187.721	-2.246.092	10.067.428
Afrondingsverschil	-	-	-	1	1
Uit resultaatverdeling	-	-	-	-2.770.983	-2.770.983
Uitgifte van certificaten	-	1.056.027	-	-	1.056.027
Inkoop van certificaten	-	-317.941	-	-	-317.941
Onttrekking overige reserve	-	-	-	1.811.959	1.811.959
Uitgekeerd dividend	-	-152.313	-	-	-152.313
Toevoeging herwaarderingsreserve	-	-	-1.811.959	-	-1.811.959
Stand per 31 december 2023	<u>45.000</u>	<u>9.666.572</u>	<u>1.375.762</u>	<u>-3.205.115</u>	<u>7.882.219</u>

Ultimo 2023 waren er 10.920 certificaten uitgegeven. De intrinsieke waarde van Woned NV ultimo 2023 bedraagt € 7.882.219. Dit komt neer op € 721,81 per certificaat. Ultimo 2022 bedroeg de intrinsieke waarde van een certificaat nog € 1.019,69. Ten opzichte van 2022 betreft dit een waardedaling van 29,2%.

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	2021	2022	2023
Intrinsieke waarde (€)	8.704.571	10.067.429	7.882.219
Uitstaande certificaten	7.662,2	9.873	10.920
Intrinsieke waarde per certificaat (€)	1.136,04	1.019,69	721,81

Woned N.V.
Groningen

Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2023	Aflossingsverplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
Totaal	€ 300.000	€ 300.000	€ -

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€

21 Lening Hanzevast B.V.

Lening Hanzevast B.V.	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
-----------------------	----------------	----------------

<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
€	€

22 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>-</u>	<u>1</u>
-------------	----------	----------

<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
€	€

23 Overige schulden en overlopende passiva

Te betalen balansvergoedingen beheerder	7.200	-
Overige nog te betalen bedragen	4.385	27.979
Te betalen accountantskosten	19.360	16.000
Te betalen hypotheekrente	<u>2.063</u>	<u>2.063</u>
	<u>33.008</u>	<u>46.042</u>

Groningen, 29 maart 2024

H.M. Wolters
Directeur

S. Weijers
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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en RJ 615 Beleggingsentiteiten.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023; 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

Wij hebben significante aandacht besteed aan het frauderisico dat een medewerker misbruik maakt van toegekende betalingsbevoegdheden.

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, 29 maart 2024

De Jong & Laan Controle B.V.

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