

JAARVERSLAG 2020



Groenwoningen Fonds

Jaarverslag 2020

- Groenwoningen Fonds
- Werkmaatschappijen Groenwoningen
- Gecombineerde rapportage

Inhoudsopgave

Jaarverslag 2020	Pagina
Voorwoord beheerder	4
1. Groenwoningen Fonds in 2020	5
2. Kerngegevens	6
3. Profiel Groenwoningen Fonds	7
4. Verslag van de beheerder	13
5. Balans voor resultaatbestemming	18
6. Winst-en-verliesrekening	19
7. Kasstroomoverzicht	20
8. Toelichting op de jaarcijfers fonds	21
9. Toelichting op de balans	25
10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	29
11. Overige gegevens	30
 Jaarcijfers SAMENGEVOEGDE WERKMAATSCHAPPIJEN GROENWONINGEN 2020	
12. Samengevoegde balans voor resultaatbestemming Werkmaatschappijen	35
13. Samengevoegde winst-en-verliesrekening Werkmaatschappijen	36
14. Samengevoegd kasstroomoverzicht Werkmaatschappijen	37
15. Toelichting op de samengevoegde jaarcijfers Werkmaatschappijen	38
16. Toelichting op de samengevoegde balans Werkmaatschappijen	43
17. Toelichting op de samengevoegde winst-en-verliesrekening Werkmaatschappijen	49
18. Overige gegevens	50
 Jaarcijfers GECOMBINEERDE RAPPORTAGE 2020	
19. Gecombineerde balans voor resultaatbestemming	54
20. Gecombineerde winst-en-verliesrekening	55
21. Gecombineerd kasstroomoverzicht	56
22. Beknopte toelichting	57
23. Toelichting op de gecombineerde balans	58
24. Toelichting op de gecombineerde winst-en-verliesrekening	63
 Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2020	 64

Voorwoord beheerder

De coronacrisis heeft nauwelijks invloed gehad op de verdere ontwikkeling van het Groenwoningen Fonds ("het fonds"). In het najaar van 2020 is de 4^e emissie van het fonds gestart en begin 2021 uitgekomen op € 25,6 miljoen. Ultimo 2020 waren al ruim € 20 miljoen aan inschrijvingen en gelden ontvangen, waardoor de totale ingebrachte gelden van participanten € 87,5 miljoen bedragen.

De portefeuille bestaat inmiddels uit 506 woningen, waarvan 383 woningen in exploitatie zijn en 123 woningen in aanbouw. De bezettingsgraad van de woningen in exploitatie bedraagt 99%. Het resultaat van het fonds over 2020 is uitgekomen op € 6,7 miljoen en de huurinkomsten zijn verder gestegen naar € 4,3 miljoen (2019: € 3,4 miljoen). In totaal zijn in 2020 145 woningen aangekocht, 31 woningen opgeleverd en 2 woningen verkocht. Het fonds verkeert nog steeds in een opbouwfase waarbij ingelegde gelden nog niet allemaal belegd zijn. Desondanks heeft het fonds een interim-dividend kunnen uitkeren van 5,5% over 2020 en de intrinsieke waarde van het fonds is verder gestegen naar € 5.390 per participatie (2019: € 5.165 per participatie). Het uitgekeerde interim-dividend is ruimschoots gedekt door de ontvangen huurinkomsten en de herwaardering van de portefeuille. De handelskoers zal ongewijzigd blijven op € 5.400 per participatie.

De beheerder is zeer actief bezig om de ingelegde gelden van participanten te beleggen in nieuwbouw huurwoningen. In combinatie met het aantrekken van verdere financieringen zal het fonds in 2021 verder groeien en haar doel bereiken om het ingelegde vermogen optimaal belegd te hebben.

Gezien de huidige acquisitie pijplijn is het aannemelijk dat in de loop van 2021 nog een aantal interessante woningprojecten worden aangekocht, waardoor de woningportefeuille naar verwachting zal toenemen naar circa 650-700 woningen eind 2021.

Door de vaste rentes en langlopende financieringen is het renterisico beperkt. Daarnaast zijn de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en Nederlandse woningmarkt, ondanks de coronacrisis, in het voordeel van het fonds.

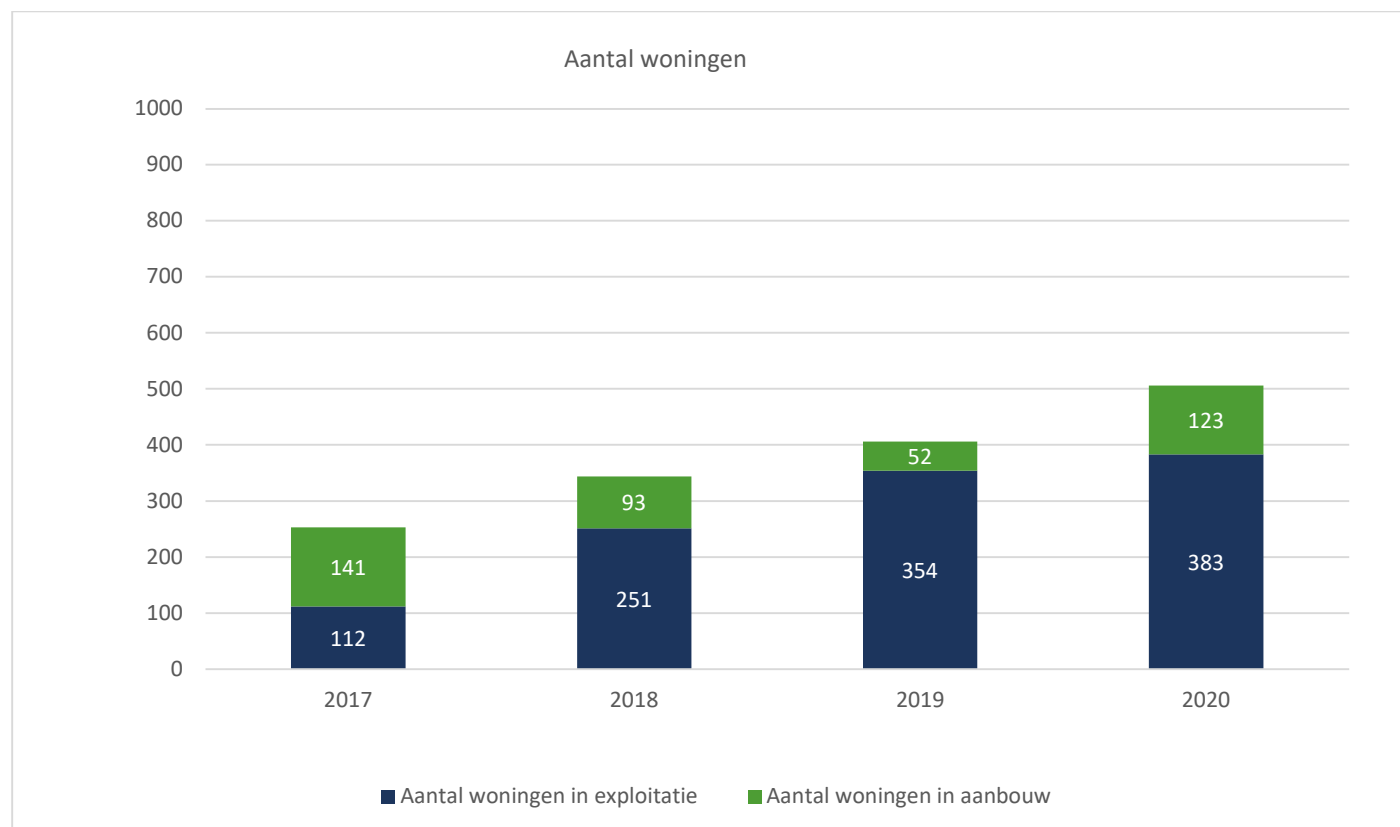
Baarn, 26 april 2021

1. Groenwoningen Fonds in 2020

- In totaal zijn 102 woningen in 2020 aangekocht. Dit betreft projecten in Nieuwegein, Vlijmen, Bergen op Zoom, Tilburg en Etten Leur.
- 2 woningen in Zeeland zijn verkocht aan de zittende huurders.
- 31 woningen in Oud-Beijerland en Enschede zijn opgeleverd en volledig verhuurd.
- Het gemiddelde bouwjaar van de objecten in de portefeuille zal na oplevering van de huidige projecten in aanbouw uitkomen op 2018.
- De huurinkomsten zijn in 2020 verder gestegen naar € 4,3 miljoen. Dit is een stijging van € 0,9 miljoen ten opzichte van 2019 en dekken daarmee volledig de uitgekeerde interim-dividenden.
- De bezettingsgraad van de woningen in beheer eind december 2020 bedroeg ruim 99%.
- Intrinsieke waarde van een participatie verder gestegen naar € 5.390 ten opzichte van € 5.165 eind 2019.
- In 2020 is voor € 6,4 miljoen aan nieuwe beleggingsfinancieringen voor opgeleverde projecten aangetrokken bij ING Real Estate Finance. Voor de verdere groei van het fonds is € 9,0 miljoen aan bouwfinanciering bij ING Real Estate Finance aangetrokken. In 2021 zal nieuwe financiering bij ING Real Estate Finance aangetrokken worden voor de verdere groei van het fonds. Hierover is de beheerder in gesprek met de financier.

2. Kerngegevens

	2017	2018	2019	2020
Vastgoed				
Objecten in exploitatie	9	18	23	24
> Aantal verhuurbare woningeenheden	112	251	354	383
Projecten in aanbouw	9	5	3	6
> Aantal verhuurbare woningeenheden	141	93	52	123
Totaal aantal projecten	18	23	26	30
Totaal aantal woningen	253	344	406	506
Financieel (in € x 1.000)				
Omvang beleggingen	40.156	64.177	95.826	121.845
Schuld aan kredietinstellingen	10.970	26.497	43.230	50.661
Loan-to-Value	27%	41%	45%	42%
Verhuur (in € x 1.000)				
Totale jaarhuur	554	1.793	3.381	4.349
Exploitatiekosten	144	436	426	615
Exploitatiekosten als % van de jaarhuur	26,0%	24,3%	12,6%	14,1%
Participanten				
Aantal participaties (einde verslagperiode)	7.249	10.735	13.561	17.206
Intrinsieke waarde (in €)	4.770	4.996	5.165	5.390
Handelskoers (in €)	5.000	5.000	5.250	5.400
Resultaat per participatie	-7	399	434	352



3. Profiel Groenwoningen Fonds

Het Groenwoningen Fonds, opgericht op 25 februari 2016, biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille van duurzame en zeer energiezuinige Nederlandse huurwoningen. Het fonds en haar beheerder staan onder toezicht van de Autoriteiten Financiële markten (AFM). De website van het Groenwoningen Fonds is groenwoningenfonds.nl

3.1 Kenmerken

Doelstelling

Het fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in de woningportefeuille, die conform de Regeling Groenprojecten 2016 in hoofdzaak uit huurwoningprojecten met een groenverklaring bestaat, teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin.

Beleggingsbeleid

Het fonds belegt via meerdere winstdelende leningen aan Werkmaatschappijen Groenwoningen (de “Werkmaatschappijen”), voor minimaal 70% in nieuwe complexen van huurwoningen met een groenverklaring (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen).

Dit betreft zowel geregleerde, te liberaliseren als vrije sector huurwoningen. De maandelijkse huur ligt tussen € 700 (geregleerde huurwoningen) en € 1.300 (vrije sector huurwoningen). De nadruk ligt op woningcomplexen met een aankoop prijs tussen € 2.000.000 en € 12.000.000, zodat een goed gespreide woningportefeuille wordt opgebouwd.

Bij voorkeur wordt belegd in grondgebonden woningen, doch appartementen worden zeker niet uitgesloten. Deze voorkeur komt voort uit het feit dat de ontwikkelingen ten aanzien van modulaire bouw en energiereductie van grondgebonden woningen veel verder zijn dan bij appartementen.

Beleggersprofiel

Het fonds richt zich op zowel natuurlijke personen als rechtspersonen die, ten behoeve van het optimaliseren van het risico- rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in defensief vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow genereert

Dit product is geschikt voor beleggers:

- die beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille;
- net een beleggingshorizon van minimaal vier jaar;
- die voldoende kennis en ervaring hebben op het gebied van (vastgoed) beleggingen;
- die voldoende kennis en ervaring hebben met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen;
- die hun fiscale voordeel voor groene beleggingen nog niet (volledig) hebben benut.

Dit product is ongeschikt voor beleggers:

- met beperkte beleggingservaring;
- die binnen een termijn van vier jaar over hun inleg willen kunnen beschikken;
- zonder ervaring en/of kennis van vastgoedbeleggingen;
- die niet beschikken over een gespreide beleggingsportefeuille;
- zonder ervaring met beleggingen waarbij de beleggingsobjecten deels worden gefinancierd met vreemd vermogen.

Kenmerken Groenwoningen Fonds

- Het geprognosticeerde interim- dividend (op basis van deelnamesom van € 5.400) bedraagt 5,1% tot ultimo 2024;
- Defensieve belegging in energiezuinige en duurzame Nederlandse nieuwbouwwoningen;
- Landelijke gespreide vastgoedportefeuille;
- Hypothecaire financiering van maximaal 60%;

Fiscale aspecten

Het fonds is voor Nederlandse fiscale doeleinden non-transparant. Deze fiscale non-transparantie van het fonds is afgestemd met de Belastingdienst. Dit betekent dat het fonds zelf belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting en jaarlijks zelfstandig aangifte vennootschapsbelasting doet. Daarbij past zij het fiscale beleggingsinstellingenregime toe - hetgeen resulteert in een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Een van de geldende voorwaarden voor de toepassing van het fiscale beleggingsinstellingenregime is dat het jaarresultaat binnen acht maanden na afloop van het boekjaar door het fonds wordt uitgekeerd aan de participanten.

De belastingheffing bij een individuele participant m.b.t. de deelgerechtigdheid in het fonds is afhankelijk van de individuele fiscale positie en de omvang van de deelgerechtigdheid van de participant in het fonds. Iedere participant doet jaarlijks zelfstandig aangifte voor de inkomstenbelasting (particulier of IB-ondernemer) of vennootschapsbelasting (vennootschappelijke ondernemer).

De toepassing van het fiscale beleggingsinstellingenregime door het fonds is ter meerdere zekerheid voor de participanten eveneens afgestemd met de Belastingdienst.

Participanten/natuurlijke personen

In beginsel valt de participatie voor particulieren in Box 3. Neemt de particuliere participant echter als ondernemer of resultaatgenieter (van resultaat uit overige werkzaamheden) deel, dan behoort de participatie mogelijk tot Box 1.

Voor groene beleggingen geldt een vrijstelling in de inkomstenbelasting. Voor de berekening van deze vrijstelling kan de belegger in 2020 (boven de algemene heffingsvrijstelling) nog eens maximaal € 59.477 per belastingplichtige (€ 118.954 voor fiscale partners) aan groene beleggingen, zoals participaties in het fonds, buiten beschouwing laten. Dit geeft de particuliere belegger een fiscaal voordeel van 0,54% tot 1,58%, exclusief heffingskorting Box 1 van 0,7% per jaar over de in box 3 buiten beschouwing gelaten groene beleggingen.

Naast bovengenoemde vrijstelling geniet de particuliere belegger daarenboven een heffingskorting in box 1. Deze heffingskorting is 0,7% van de vrijgestelde groene beleggingen in box 3.

Het totale voordeel voor de Nederlandse particuliere belegger bedraagt daarmee maximaal 2,28% over zijn groene beleggingen. Wanneer een particuliere belegger groene beleggingen heeft die de vrijstellingsbedragen overstijgen, dan wordt geen voordeel ontvangen over het meerdere.

Alleen particuliere beleggers waarbij (i) de groene vrijstelling al (deels) is gebruikt, (ii) de belegging wordt gerekend tot het ondernemersvermogen, (iii) waarbij sprake is van een aanmerkelijk belang of (iv) waarbij het resultaat van de belegging in het fonds valt onder “resultaat uit overige werkzaamheden” profiteren niet (geheel).

Participanten/rechtspersonen

In Nederland gevestigde, aan Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen, participerende rechtspersonen (zoals de N.V. en de B.V.) zijn naar huidig recht in 2020 onderworpen aan vennootschapsbelasting naar een tarief van 16,5% over de eerste € 200.000 belastbare winst en 25% over het meerdere.

Financiering

De aankopen van het fonds worden deels met eigen vermogen en deels met vreemd vermogen gefinancierd. Het financieringsbeleid is erop gericht zowel de rentelasten als de renterisico's zo veel mogelijk te beperken. De maximale financiering van het fonds is 60% van de balanswaarde van de aangekochte woningen. De exacte verhouding tussen eigen en vreemd vermogen hangt onder andere af van de kosten van de financiering, de mogelijkheid tot het verkrijgen van financiering en de fiscale wet- en regelgeving. De beheerder van het fonds bepaalt op continue basis het beleid omtrent de juiste verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen aan de hand van bovenstaande factoren en de verwachtingen daaromtrent.

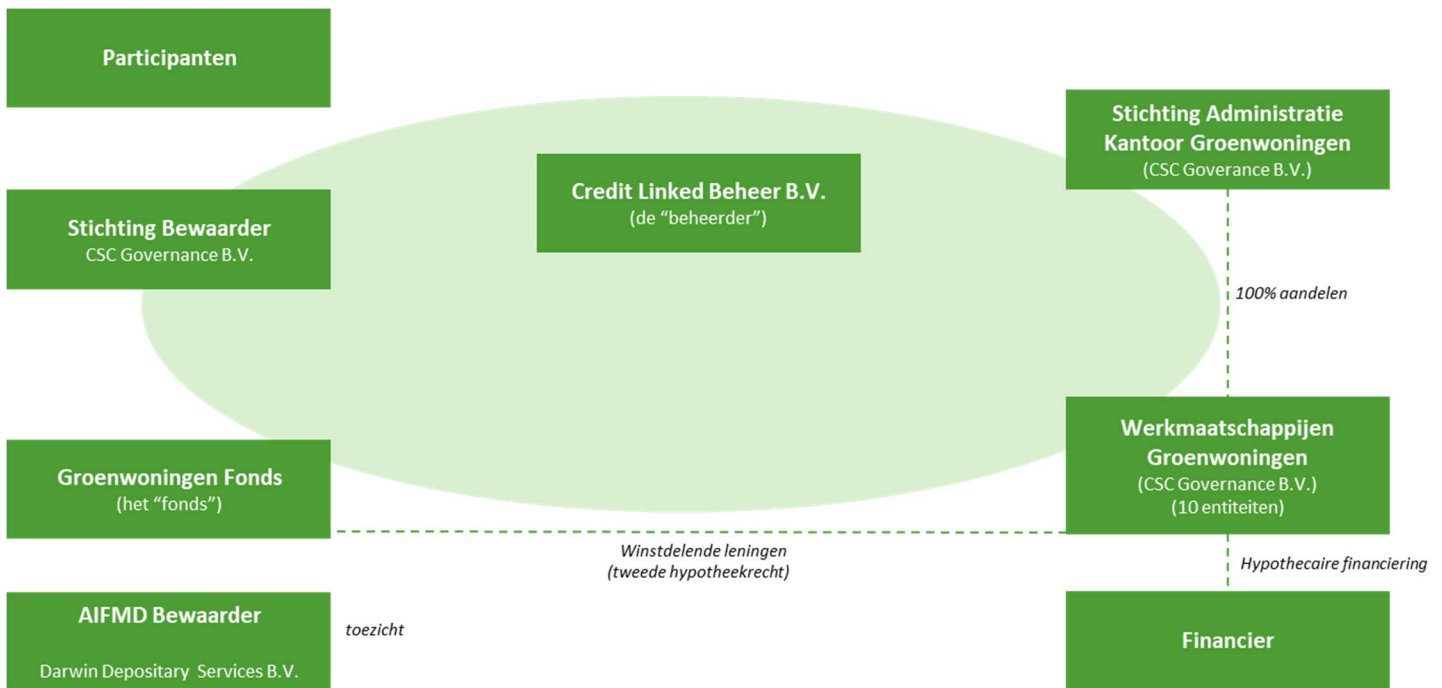
Taxatie van de woningportefeuille

De intrinsieke waarde is gebaseerd op de jaarlijks uit te voeren waardering door een onafhankelijke taxateur. Daarbij wordt elk jaar een derde van de portefeuille opnieuw getaxeerd volgens de comparatieve, huurwaardekapitalisatie- en discounted cashflow-methode. De uitkomsten van de verschillende methoden worden met elkaar vergeleken, waarna de uiteindelijke taxatiewaarde wordt vastgesteld. Het is aan de taxateur om te komen tot een consistente eindbeoordeling, in lijn met de "28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten", zoals gepubliceerd door het Platform Taxateurs en Accountants.

De beheerder van het fonds geeft opdracht tot de taxatie van de specifieke woningcomplexen, daarbij rekening houdend met het feit dat elk woningcomplex minimaal eens in de drie jaar op deze wijze wordt getaxeerd. Aldus wordt de gehele woningportefeuille minimaal een keer in de drie jaar getaxeerd. Het overige deel van de woningportefeuille (twee/derde) wordt door de externe taxateur gewaardeerd op basis van een cijfermatige actualisering van de bij de vorige taxatie gehanteerde rekenmodellen.

3.2 Structuur van het Huurwoningen Nederland Fonds

Het Groenwoningen Fonds, opgericht op 25 februari 2016, biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid, via de uitgifte van winstdelende leningen, te beleggen in een portefeuille van duurzame en zeer energiezuinige Nederlandse huurwoningen.



Om mogelijke belangenconflicten niet in de hand te werken zijn de aandelen van de Werkmaatschappijen Groenwoningen om niet overgenomen door de nieuwe stichting genaamd Stichting Administratiekantoor Groenwoningen. Deze stichting wordt bestuurd door CSC Governance B.V.. Stichting Administratiekantoor Groenwoningen is houdster van de aandelen van de werkmaatschappijen en zal ook houdster worden van toekomstig op te richten werkmaatschappijen. Het Groenwoningen Fonds belegt in winstdelende leningen met de woningportefeuille als onderpand. De woningportefeuille wordt in aparte werkmaatschappijen aangehouden.

In het jaarverslag over het boekjaar 2020 vindt u achtereenvolgens de jaarcijfers van het Groenwoningen Fonds, de samengevoegde jaarcijfers van de Werkmaatschappijen Groenwoningen en de gecombineerde jaarcijfers van beiden. Met name de gecombineerde jaarcijfers geven een goed beeld van de resultaten van een belegging in het Groenwoningen Fonds.

3.3 Credit Linked Beheer (beheerder)

Credit Linked Beheer structureert en beheert woningfondsen. De strategie benadering van de organisatie zijn 'near institutional' waarbij wordt gestreefd naar een rustig rendement met de intentie om zo min mogelijk voor verrassingen te komen staan. Net als institutionele beleggers wordt nagenoeg alleen belegd in nieuwbouw, Nederlandse huurwoningen in de vrije sector, waar het aanbod laag en de vraag hoog is. Het belang van de belegger wordt centraal gesteld. Dit uit zich onder andere in de kwaliteit van het aangekochte vastgoed, een transparante en faire kostenstructuur en een conservatief financieringsniveau.

Credit Linked Beheer is opgericht in 2012 en houdt zich bezig met het oprichten, structureren en beheren van vastgoed gerelateerde beleggingen voor eigen rekening en risico en/of voor derden. Credit Linked Beheer opereert alleen in Nederland en beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. Credit Linked Beheer is een Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Baarn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 56583656.

De organisatie, die inmiddels uit 37 medewerkers bestaat, heeft ruim 2.000 woningen aangekocht, gespreid over meer dan 70 locaties in Nederland met een totale fondswaarde van meer dan € 550 miljoen. De gemiddelde bezettingsgraad van de woningen in beheer bedraagt 99%.

Oprichter en algemeen directeur van Credit Linked Beheer is Eduardo Alvarez. Na zijn studie econometrie aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam heeft hij ervaring opgedaan bij verschillende financiële instellingen, waaronder de ING Groep, Achmea Global Investors en Delta Lloyd Bank op het gebied van Asset & Liability Management en Portfolio Management. Het management van Credit Linked Beheer heeft ruime ervaring met het initiëren van vastgoed gerelateerde beleggingen.

Op 11 september 2018 is de Raad van Commissarissen (RvC) opgericht. De AFM heeft de drie leden van de RvC getoetst en goedgekeurd. De RvC bestaat uit de heren R.P.H. Paardenkooper (gepensioneerd en voormalig medeoprichter van Credit Linked Beheer B.V.), S.W.M.M. Maassen (voormalig lid van het investment team van NPM Capital en vervult diverse toezichthoudende functies) en P.P.M. Valk (voormalig directeur ING Corporate Clients).

De directie van Credit Linked Beheer B.V., zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uit twee natuurlijke personen; Eduardo Alvarez en Félice de Jongh Swemer. In 2020 heeft Roderik Mulder de onderneming verlaten.



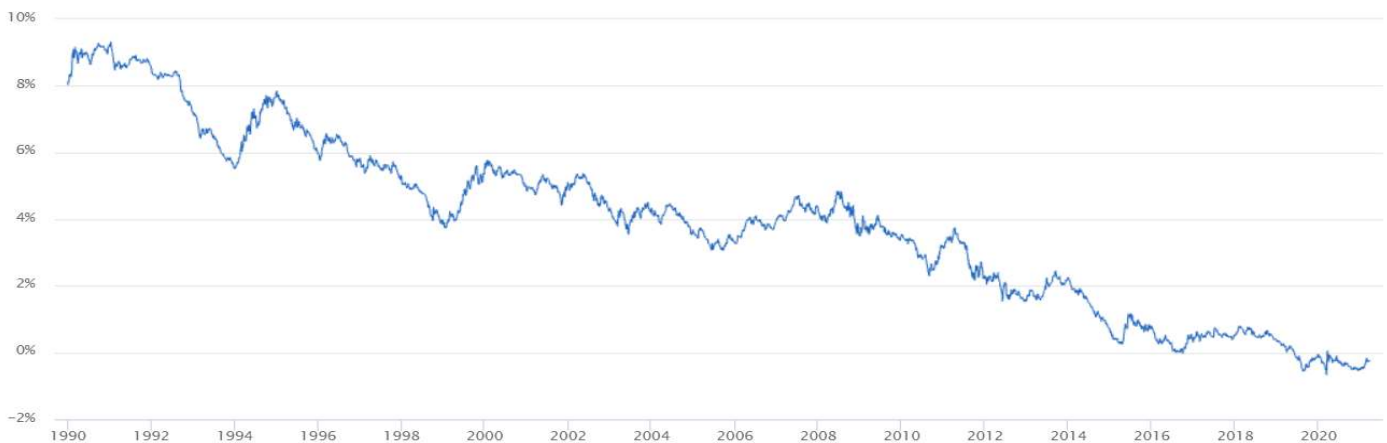
4. Verslag van de beheerder

De Nederlandse woningmarkt

Economie

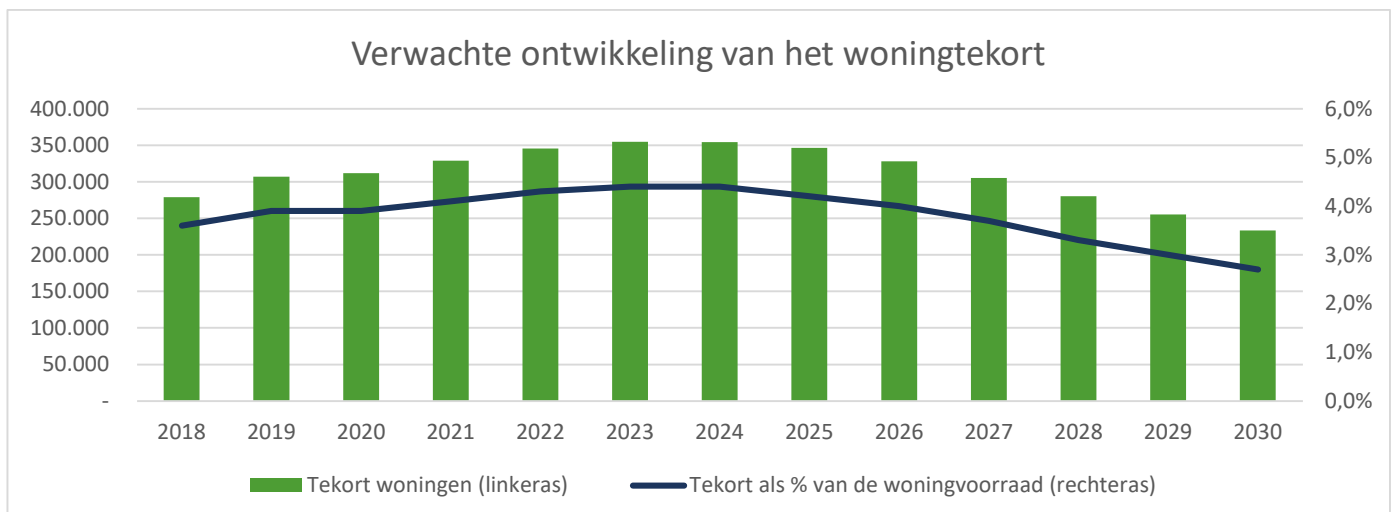
De Nederlandse economie zal na een krimp van 4,3% in 2020 groeien naar 2,6% in 2021 is de verwachting van ING bank. De verwachting van ABN AMRO bank is een krimp van 4,4% in 2020 en een groei van 3% in 2021. Herstel is wel voor een groot deel afhankelijk van hoe effectief en snel er gevaccineerd kan worden. De inflatie van in 2020 was 1,3% volgens het CBS. De verwachting van het CBS voor 2021 is een inflatie van 1,3% oplopend naar 1,5% voor de jaren daarna. De kapitaalmarktrente is in 2020 negatief gebleven en de raming voor het komend jaar is eveneens negatief.

Historische data kapitaalmarktrente 10 jaar



Woningmarktontwikkelingen

In 2020 werden bijna 74.000 nieuwe woningen opgeleverd, de toename van de woningvoorraad was 66.000 eenheden. De verwachting is dat de komende jaren de woningvoorraad met ongeveer 60.000 woningen zal toenemen. Het woningtekort is begin 2020 vastgesteld op ruim 300.000 woningen, 4,2% van de woningvoorraad. Volgens de laatste inventarisatie zijn er voor de periode 2020 t/m 2029 plannen voor 892.000 woningen waarvan 355.000 in harde plannen. De plancapaciteit is de afgelopen jaren snel toegenomen, maar de stikstof crisis heeft echter roet in het eten gegooid. Dit blijkt met name uit de vermindering van afgegeven bouwvergunningen voor 2021 van ongeveer 65.000 woningen. Eind 2020 zijn er door het Rijk bestuurlijke afspraken gemaakt met provincies over de woningbouwopgave en het versnellen van het inlopen van het woningtekort. In hoeverre dat op korte termijn soelaas kan bieden zal moeten blijken. (bron: Capital Value)



Vanwege de coronacrisis valt het tekort voor 2020 lager uit, maar dit zal naar verwachting weer stijgen door de groei van het aantal huishoudens en het lage aantal bouwvergunningen in 2019 en 2020 (bron: Primos 2020 & Primos Laag 2020).

Gebruikersmarkt

Er is nog steeds sprake van een forse krapte in het middenhuursegment (maandhuur tussen de € 737 - € 1.000). Door de scherp gestegen woningprijzen zijn steeds meer mensen aangewezen op de huurmarkt. Grote groepen huishoudens hebben moeite een geschikte huurwoning te vinden in met name de grote steden, waardoor er steeds vaker uitgeweken wordt naar andere gebieden. Overheidsmaatregelen zijn vooralsnog niet effectief en leveren in sommige gevallen zelfs een bijdrage aan verdere verkrapping van de huurmarkt. Voorbeelden hiervan zijn de striktere eisen aan de toewijzing van sociale huurwoningen en maatregelen om de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen, hierdoor zijn meer huurders aangewezen op de vrije sector. Ook is het gevolg van de strengere hypotheeknormen dat steeds meer mensen eerst moeten huren voor zij een woning kunnen kopen.

Beleggingsmarkt

De woningbeleggingsmarkt blijft onverminderd goed volgens Capital Value. Dit kan gedeeltelijk verklaard worden door vier factoren. Allereerst is er sprake van een groot woningtekort, dit tekort tezamen met een groei van het aantal huishoudens stuwt de vraag naar woningen en daarmee de waarde ervan. Ten tweede staat de financiële sector (en het vertrouwen daarin) nog steeds overeind. De vorige kredietcrisis werd gekenmerkt door instabiliteit van de financiële markten, met name wat betreft leningen onder woningen. Een dergelijke onzekerheid blijft in de huidige crisis achterwege daar financiële instellingen juist hebben meegewerkt aan het verzachten van de effecten van de crisis door het blijven verstrekken van leningen. Ten derde krijgt de reële economie te maken met een kunstmatige vraaguitval en gedwongen sluiting, maar nauwelijks met een verminderde vraag tot consumptie vanuit huishoudens. Ten vierde is de hypotheekrente historisch laag waardoor investeringen met een financiering aantrekkelijk blijven. Waar verder de laatste jaren de prijzen van koopwoningen en verhuurde woningen redelijk gelijk op gingen, lijkt dit in 2020 niet langer het geval. De prijzen van verhuurde woningen nemen nog altijd toe (circa 6%), maar beduidend minder dan de prijzen van koopwoningen.

De woningbeleggingsmarkt is ook in een crisistijd aantrekkelijk door de stabiliteit van de huurinkomsten. Deze stabiliteit komt voort uit een lage leegstand en de mogelijkheid om de huren te corrigeren met de inflatie. Wel is vanaf 1 januari 2021 de Wet differentiatie overdrachtsbelasting definitief geworden, waarbij de overdrachtsbelasting voor bestaande woningen 8% gaat bedragen. Dit kan op korte termijn een impact op de waarde hebben. Op de langere termijn is dit niet de verwachting.

Door de blijvend sterke vraag van beleggers in het algemeen en nog steeds stijgende woningprijzen, blijft de druk aanwezig op het Bruto Aanvangs Rendement (BAR), maar deze lijkt de ondergrens te bereiken.

Coronacrisis

Het fonds heeft nauwelijks hinder ondervonden van de gevolgen van de coronacrisis. De waarde van de woningportefeuille is gedurende 2020 verder gestegen (6%) en daarnaast is er nauwelijks sprake van wanbetaling door huurders en van leegstand is ook totaal geen sprake. Het lijkt er verder op dat de gevolgen van het neutrale scenario (zoals gepresenteerd in de jaarrekening 2019 van het fonds) gezien de huidige situatie lijkt te gaan kloppen. Hoewel er sprake is van een tweede golf en verdere maatregelen door de overheid zijn genomen om het virus tegen te gaan, is er nog wel sprake van een beheersbare situatie. Het vertrouwen van de consumenten is ten opzichte van het begin van de coronacrisis gestegen (mede door de financiële maatregelen van de overheid) en de vraag naar woningen is nog steeds erg groot.

Portefeuille

In 2020 is de woningportefeuille uitgebreid van 406 naar 506 woningen. Per balansdatum waren hiervan 383 woningen in beheer, waarvan 99% verhuurd. Daarnaast waren er 123 woningen in aanbouw.

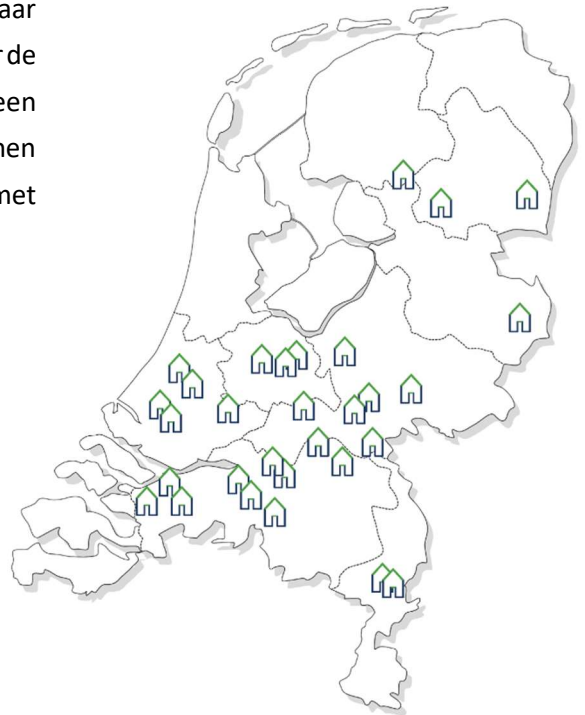
Woningportefeuille per 31 december 2020

> 30 woningcomplexen	> Gemiddelde maandhuur ca. € 1.017
> 506 woningen	> 98% verhuurd boven de liberalisatiegrens
> 71% grondgebonden woningen	> Gemiddelde bouwjaar 2018 na oplevering huidige projecten
> 29% appartementen	> Gemiddelde bezettingsgraad: 99%

De portefeuille in exploitatie (383 woningen) gesegmenteerd naar huurniveau laat een zeer beperkte exposure van 2% aan woningen onder de liberalisatiegrens 2020 van € 737 zien. Het middenhuursegment met een huurniveau van € 737 - € 1000 is met 48% stevig vertegenwoordigd binnen de portefeuille. Duurdere huurwoningen van > € 1.200 per maand zijn met 8% een relatief klein onderdeel van de portefeuille.

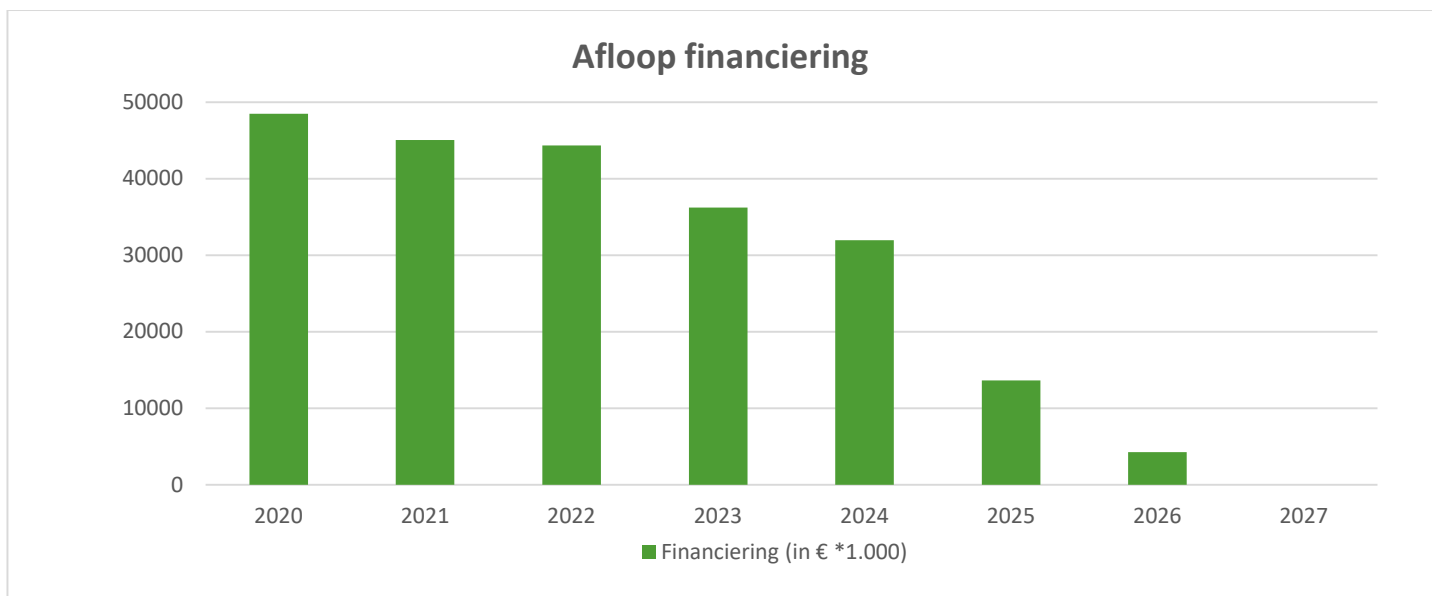
Samenstelling woningportefeuille naar huursegment

< € 737 per maand	2%
€ 737 - € 1.000 per maand	48%
€ 1.000 - € 1.200 per maand	42%
€ 1.200 - € 1.400 per maand	5%
> € 1.400 per maand	3%



Financiering

Per 31 december 2020 stond er voor een totaal van € 48 miljoen aan financieringen uit verdeeld over 15 leningen. De gewogen gemiddelde looptijd was 4,06 jaar en de gewogen gemiddelde rente bedroeg 2,35%. Met de bank zijn Loan to Value (LTV) en Debt-Service- Coverage- Ratio (DSCR) lening convenanten afgesproken. Het fonds opereert ruim binnen de afgesproken convenanten. De huidige aangegane verplichtingen van het fonds zijn gedekt door de huidige liquiditeiten in het fonds in combinatie met verwachte financieringen op projecten die in 2021 worden. In 2020 zijn met ING Real Estate Finance contracten voor beleggingsfinancieringen en bouwfinancieringen getekend voor respectievelijk € 6,4 miljoen en € 9,0 miljoen. De beleggingsfinancieringen zijn volledig opgenomen en per 31 december 2020 is er voor € 2,2 aan bouwfinancieringen opgenomen. Deze combinatie geeft voldoende basis en vertrouwen dat de huidige verplichtingen gedekt zijn en daarmee de continuïteit van het fonds gewaarborgd is. In onderstaande grafiek is de afloop weergegeven van de huidige leningen.



Emissies

In het najaar van 2020 is gestart met een nieuwe emissie voor de verdere groei van het fonds.

Intrinsieke waarde per participatie

De intrinsieke waarde per participatie was per 31 december 2020 € 5.390. Deze waarde is gebaseerd op de taxatiewaarde van de woningportefeuille in verhuurde staat per 31 december 2020. De netto vermogenswaarde per participatie is de afgelopen periode toegenomen met € 225 ofwel 4,4%. Dit wordt verklaard doordat de interim-dividenduitkeringen ruimschoots gedekt worden door de huurinkomsten en de herwaardering van de portefeuille.

Per 31 december 2020 zijn 17.206 participaties uitgegeven. Dit is inclusief het stockdividend over het vierde kwartaal 2020. De nieuwe handelskoers blijft ongewijzigd op € 5.400.

Resultaat verdeling

Omschrijving	2016-2017	2018	2019	2020
Gemiddeld aantal participaties	3.625	8.992	12.148	15.384
Inkomsten	153	199	278	243
Waardeverandering beleggingen	133	461	443	522
Kosten	293	262	287	327
Resultaat per participatie	-7	399	434	438
Intrinsieke waarde per participatie	4.770	4.996	5.165	5.390

Risicomanagement

De beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen, alsmede de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente en marktprijzen zijn hierdoor onder controle. Het fonds is niet gevoelig voor valutaschommelingen, omdat alle transacties plaatsvinden in euro's.

Huurders worden vooraf beoordeeld op kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures inzake de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan. Renterisico's worden beperkt door de combinatie van langlopende financieringen en verschillende renteherzienings-data, waardoor nu wordt geprofiteerd van de lage financieringsrente en op termijn een lange termijn gemiddelde financieringsrente verschuldigd zal zijn.

De beleggingen in de woningportefeuille van het fonds zijn onderhevig aan de invloeden van de markt ten aanzien van de waarde van de beleggingen en de markthuur. Door actief beheer van de woningportefeuille worden de risico's hierin dagelijks beoordeeld, zodat tijdig op veranderende marktomstandigheden ingespeeld kan worden. Het fonds investeert niet in effecten of andere financiële instrumenten.

De beheerder heeft een risico control framework en een SIRA (Systematisch Integriteit Risico Analyse) die ten grondslag liggen aan het inzichtelijk maken van de risico's in de risico rapportage die elk kwartaal wordt samengesteld. Als gevolg van de coronacrisis zijn de risico's hieromtrent specifiek inzichtelijk gemaakt en de eventueel te nemen maatregelen. Deze rapportage wordt gedeeld met de AIFMD bewaarder, RvC en de bestuurders.

Verklaring omtrent bedrijfsvoering

De beheerder verklaart dat hij voor het fonds beschikt over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering die voldoet aan de vereisten uit de Wft en dat de bedrijfsvoering van de beleggingsinstelling effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneert.

De directie neemt haar verantwoordelijkheden met betrekking tot actuele zaken als AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming), CDD (Customer Due Diligence) en beloningsbeleid erg serieus. Gedurende het jaar heeft de directie haar beleid op het gebied van AVG en CDD uitgebreid geëvalueerd. Hierbij zijn geen bijzonderheden gevonden dan wel indicaties dat we niet voldoen aan geldende regelgeving. Eventuele verbeterpunten krijgen de benodigde aandacht.

De beheerder houdt rekening met de door de wet vastgestelde Besluit Bekendmaking Diversiteitsbeleid.

Inzake het beloningsbeleid is de beheerder erop gericht dat het beleid marktconform is zodat ook in deze huidige krappe arbeidsmarkt de beheerder haar personeel aan zich kan binden. Tegelijkertijd ziet beheerder erop toe dat het beloningsbeleid aansluit op de geldende regelgeving en past bij een zorgvuldige risicobeheersing. Het beloningsbeleid moedigt daarom nooit aan tot onnodige risico's of ongewenst gedrag. De belangen van de participant staan hierin voorop.

Het volledige beloningsbeleid is te vinden op de website van de beheerder.

Baarn, 26 april 2021

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

5. Balans voor resultaatbestemming

Omschrijving	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Activa		
Beleggingen		
Financiële vaste activa	65.350.000	53.600.000
	65.350.000	53.600.000
Vorderingen		
Debiteuren	4.235	
Financiële vlottende activa	5.165.021	2.810.558
Overlopende activa	4.566.198	4.099.581
	9.735.454	6.910.139
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	3.202.103	2.728.818
Liquiditeiten	16.873.125	8.140.325
	20.075.228	10.869.143
Totaal activa	95.160.682	71.379.282
Passiva		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	17.206.482	13.560.614
Agio reserves	70.287.381	54.242.457
Reserve geactiveerde fondskosten	3.202.103	2.728.818
Egalisatie reserve	-4.222.642	-5.336.615
Onverdeeld resultaat	-473.285	-418.979
Resultaat voor het jaar	6.735.521	5.269.359
	92.735.559	70.045.655
Kortlopende schulden		
Crediteuren	414.846	11.756
Overige schulden en overlopende passiva	2.010.277	1.321.871
	2.425.123	1.333.627
Totaal passiva	95.160.682	71.379.282

6. Winst-en-verliesrekening

Omschrijving	2020	2019
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Opbrengsten financiële vaste activa	3.913.170	3.216.298
Netto opbrengsten uit beleggingen	3.913.170	3.216.298
Winstdeling van Werkmaatschappijen	3.868.858	2.819.079
Totaal opbrengsten uit beleggingen	7.782.028	6.035.377
Lasten		
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	200.666	124.633
Afschrijving op fondskosten	813.706	622.413
Bankrente en -kosten	32.134	18.972
Totaal lasten	1.046.507	766.018
Resultaat voor belastingen	6.735.521	5.269.359
	-	-
Belasting		
Netto resultaat na belastingen	6.735.521	5.269.359

7. Kasstroomoverzicht

Omschrijving	2020	2019
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat na belastingen	6.735.521	5.269.359
Uitgifte winstdelende leningen	-11.750.000	-9.000.000
Mutatie rekening courant	-2.354.463	-2.686.392
Mutatie geactiveerde fondskosten	-473.285	-418.979
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties overlopende activa	-466.617	-2.819.079
- Mutaties overlopende activa	-4.235	-
- Mutaties crediteuren	403.090	-56.876
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	571.813	-97.370
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-7.338.176	-9.809.337
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	20.294.580	14.490.000
Inkoop participaties	-765.099	-440.208
Interim-dividenduitkeringen	-3.458.505	-2.642.880
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	16.070.976	11.406.912
Mutatie Liquide middelen	8.732.800	-4.913.923
Liquide middelen primo periode	8.140.325	6.542.749
Liquide middelen ultimo periode	16.873.125	8.140.325

8. Toelichting op de jaarcijfers fonds

Algemeen

Het fonds heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in de woningportefeuille, die conform de Regeling Groenprojecten 2016 in hoofdzaak uit huurwoningprojecten met een groenverklaring bestaat, teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging, alles in de ruimste zin. Het is een beleggingsinstelling die wordt aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het fonds is gevestigd ten kantore van de beheerder.

Continuïteit

De gevolgen van de coronacrisis voor het fonds lijken beperkt. De eventuele gevolgen voor de continuïteit van het fonds heeft de beheerder nader geanalyseerd. De conclusie is dat er risico's zijn, maar de continuïteit van het fonds gewaarborgd is. Met de huidige financieringsovereenkomsten, de verwachte nieuw aan te trekken financieringen, de nieuwe emissie en de huidige liquiditeiten in het fonds, geeft dit voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen en daarmee is de continuïteit gewaarborgd.

De bedragen in deze jaarcijfers luiden in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Beloning voor de beheerder

Over 2020 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer) onderstaande beloningen uit het fonds ontvangen:

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Structureringsvergoeding	406.694
Marketingvergoeding	143.509
Beheervergoeding	655.441
Selectie- en acquisitievergoeding	251.116
Totale beloning voor de beheerder	1.456.760

Over het jaar 2020 was de totale bruto beloning aan het personeel van Credit Linked Beheer (inclusief directie) € 2.360.392. (waarvan € 256.512 aan variabele beloning). Brutoloon van de beleidsbepalende directieleden bedroeg in totaal € 377.687 (waarvan € 60.573 aan variabele beloning). Het personeelsbestand van Credit Linked Beheer bedroeg per ultimo van de verslagperiode 32 personeelsleden waarvan 2 beleidsbepalende directieleden.

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio voor het jaar 2020 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 1,13% (2019: 1,09%). De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komen over 2020 uit op 1,13% (2019: 1,09%). De exploitatiekosten van het vastgoed zijn namelijk voor rekening van de Werkmaatschappijen Groenwoningen.

Toegepaste standaarden

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW en in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen 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 daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel de primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als de financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van de activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Financiële vaste en vlottende activa

De financiële vaste activa bestaan uit verstrekte leningen aan de werkmaatschappijen waarin de exploitatie van het vastgoed is ondergebracht. Financiële vaste en vlottende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Geactiveerde kosten fonds

Onder geactiveerde kosten fonds zijn opgenomen de oprichtingskosten van het fonds en de kosten die verband houden met de eerste verhuur. De oprichtingskosten van het fonds worden geactiveerd en in een periode van vijf jaar ten laste van het resultaat gebracht. Onder de oprichtingskosten zijn de volgende kosten begrepen; advieskosten (juridisch, fiscaal, financieel, compliance), structureringskosten en kosten voor marketing. Makelaarsprovisies en andere kosten, die verband houden met de eerste verhuur van woningen worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar ten laste van het resultaat gebracht.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Oninbare vorderingen worden ten laste van het resultaat gebracht.

Liquide middelen

Liquide middelen worden opgenomen voor de nominale waarde en staan ter vrije beschikking van het fonds.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden opgenomen tegen de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING

Opbrengsten uit beleggingen

De opbrengsten uit beleggingen worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaan uit kosten die verband houden met het in stand houden van het fonds.

Afschrijving fondskosten

Betreft de afschrijving op de geactiveerde fondskosten.

Bankrente en -kosten

De bankrente en kosten hebben betrekking op in rekening gebrachte kosten van kredietinstellingen.

Belastingen

Het fonds is voor Nederlandse fiscale doeleinden non-transparant. Deze fiscale non-transparantie van het fonds is afgestemd met de Belastingdienst. Dit betekent dat het fonds zelf belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting en jaarlijks zelfstandig aangifte vennootschapsbelasting doet. Daarbij past zij het fiscale beleggingsinstellingenregime toe - hetgeen resulteert in een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Een van de geldende voorwaarden voor de toepassing van het fiscale beleggingsinstellingenregime is dat het jaarresultaat binnen acht maanden na afloop van het boekjaar door het fonds wordt uitgekeerd aan de participanten.

De belastingheffing bij een individuele participant m.b.t. de deelgerechtigdheid in het fonds is afhankelijk van de individuele fiscale positie en de omvang van de deelgerechtigdheid van de participant in het fonds. Iedere participant

doet jaarlijks zelfstandig aangifte voor de inkomstenbelasting (particulier of IB-ondernemer) of vennootschapsbelasting (vennootschappelijke ondernemer).

De toepassing van het fiscale beleggingsinstellingenregime door het fonds is ter meerdere zekerheid voor de participanten eveneens afgestemd met de Belastingdienst.

Het fonds is tevens niet belastingplichtig voor de omzetbelasting aangezien de verhuur van woningen geen belaste prestatie is. Derhalve is het voor het fonds ook niet mogelijk om betaalde omzetbelasting te verrekenen en zijn de kosten van het fonds opgenomen inclusief de daarover betaalde omzetbelasting.

De opgenomen post belastingen in de jaarrekening van het fonds is gelijk aan de verschuldigde vennootschapsbelasting bij de werkmaatschappijen. Bij de toekomstige afwikkeling van deze werkmaatschappijen komt dit bedrag uiteindelijk ten laste van het fonds.

GRONDSLAGEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Betaalde interim-dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaats vindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

9. Toelichting op de balans

1. Financiële vaste activa

In onderstaand overzicht wordt een nadere uitsplitsing van het totaalbedrag aan verstrekte leningen weergegeven:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Saldo uitstaande leningen	53.600.000	44.600.000
Verstreking gedurende boekjaar	11.750.000	9.000.000
Saldo uitstaande leningen per 31-12	65.350.000	53.600.000

De vaste (oplopende) rentevergoeding op de winstdelende leningen is gelijk aan 6% gedurende het kalenderjaar waarin de winstdelende lening is afgesloten en loopt in de volgende drie kalenderjaren jaarlijks met 0,4% op. Gedurende de resterende looptijd van de winstdelende lening blijft de rente gelijk aan 7,2%. De rente wordt elke drie maanden uitgekeerd, voor het eerst op de ultimo van het kalenderkwartaal waarin de betaling van de aankoop van woningen heeft plaatsgevonden.

Zolang minimaal één winstdelende lening nog niet in zijn geheel is afgelost, is het fonds gerechtigd tot een variabele rentevergoeding gelijk aan 80% van de bruto jaarwinst van de werkmaatschappijen.

De winstdelende leningen worden beheerst door Nederlands recht. De Stichting Bewaarder is gerechtigd via de winstdelende leningen een tweede hypotheekrecht te houden op de woningportefeuille.

2. Financiële vlottende activa

De post financiële vlottende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen BV	-443.212	387.268
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 2 BV	-2.000.000	95.479
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 3 BV	4.865.649	2.324.431
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 4 BV	2.725.172	3.380
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 5 BV	900.621	-
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 6 BV	521.170	-
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 7 BV	-177.777	-
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 8 BV	-225.744	-
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 9 BV	-1.019.545	-
Rekening courant Werkmaatschappij Groenwoningen 10 BV	18.687	-
Totaal	5.165.021	2.810.558

Over het gemiddelde saldo in rekening courant met de werkmaatschappijen wordt geen interest berekend.

3. Overlopende activa

De post overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Nog te ontvangen winstdeling	4.566.198	4.099.581
Totaal	4.566.198	4.099.581

De nog te ontvangen winstdeling betreft de winstdeling over 2020. De verwachting is dat de definitieve winstdeling over 2020 in het 2e kwartaal van 2021 wordt afgewikkeld.

4. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	2.728.818	2.309.840
Geactiveerde kosten	1.286.991	1.041.391
Afschrijving geactiveerde kosten	-813.706	-622.413
Totaal	3.202.103	2.728.818

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Kostprijs geactiveerde fondskosten	5.295.355	4.008.364
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde kosten	-2.093.252	-1.279.546
Totaal	3.202.103	2.728.818

Het afschrijvingspercentage over de geactiveerde kosten bedraagt 20% per jaar.

5. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden als rekening courant. Alle bankrekeningen staan op naam van Stichting Bewaarder Groenwoningen. De liquiditeiten dienen voornamelijk ter dekking van huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van aangegane woningaankopen. Daarnaast wordt een deel van de liquiditeiten gereserveerd in verband met de flexibiliteit van het fonds, (interim-)dividenduitkeringen en de mogelijke inkoop van participaties.

6. Eigen vermogen

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

Omschrijving	Gestort kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Reserve geactiveerde fondskosten (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2019	10.735.000	42.940.000	2.309.839	-2.649.365	296.054	53.631.528
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	296.054	-296.054	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	5.269.359	5.269.359
Uitgegeven participaties	2.898.000	11.592.000	-	-	-	14.490.000
Uitgekeerd stock dividend	15.656	62.623	-	-	-	78.279
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-2.983.303	-	-2.983.303
Mutatie wettelijke reserve	-	-	418.979	-	-418.979	-
Terugkoop participaties	-88.042	-352.166	-	-	-	-440.208
Stand per 31 december 2019	13.560.614	54.242.457	2.728.818	-5.336.615	4.850.380	70.045.655

Omschrijving	Gestort kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Reserve geactiveerde fondskosten (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2020	13.560.614	54.242.457	2.728.818	-5.336.615	4.850.380	70.045.655
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	4.850.380	-4.850.380	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	6.735.521	6.735.521
Uitgegeven participaties	3.766.611	15.066.445	-	-	-	18.833.056
Uitgekeerd stock dividend	32.262	129.047	-	-	-	161.309
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-3.736.406	-	-3.736.406
Mutatie wettelijke reserve	-	-	473.285	-	-473.285	-
Terugkoop participaties	-153.020	-612.079	-	-	-	-765.099
Agio/disagio bij koop/terugkoop	13	1.461.511	-	-	-	1.461.524
Stand per 31 december 2020	17.206.482	70.287.381	3.202.103	-4.222.642	6.262.236	92.735.559

Het fonds is groeiende en de woningportefeuille is verder in opbouw. Nog niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd. Deze woningen leveren derhalve nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds. Hierdoor is nog sprake van een lager direct resultaat dan het geprognosticeerde dividend, waarbij het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de interimdividenduitkeringen. Hierdoor zal het fonds tijdelijk een hoger interimdividend uitkeren dan het resultaat van het fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en kan leiden tot een afname van de Netto Vermogenswaarde van het fonds. Om het verschil tussen de cumulatief gerealiseerde resultaten en interimdividenduitkeringen tot uiting te brengen is een egalisatiereserve gevormd.

Onder de reserve voor geactiveerde fondskosten wordt verstaan: de wettelijke reserve voor lasten in verband met de emissie van het fonds.

Onder interim-dividend wordt verstaan: winstuitkeringen of eventuele uitkeringen ten laste van de reserves.

Bij de werkmaatschappijen van het fonds wordt een herwaarderingsreserve aangehouden van € 18.248.445 voor niet gerealiseerde waardeveranderingen van de beleggingen.

Onderstaande tabel toont het verloop van de intrinsieke waarde per participatie over de afgelopen 3 jaar:

Verloop intrinsieke waarde over de laatste 3 jaar	2020	2019	2018
Intrinsieke waarde fonds (€)	92.735.559	70.045.655	53.631.528
Aantal uitstaande participaties	17.206	13.561	10.735
Intrinsieke waarde per participatie (€)	5.390	5.165	4.996

Voorstel resultaatbestemming

Over het boekjaar 2020 heeft het fonds een nettowinst na belastingen gerealiseerd van € 6.735.521. Een bedrag van € 473.285 is toegevoegd aan de wettelijke reserve. De directie stelt voor om het resterende bedrag van € 6.262.236 ten gunste van de egalisatie reserve te boeken. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

7. Crediteuren

De crediteuren bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Diverse crediteuren	414.846	11.756
Totaal	414.846	11.756

8. Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende activa bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Uit te keren interim- cashdividend	893.992	781.717
Nog te betalen kosten	416.232	540.154
Reservering werkmaatschappijen	700.053	
Totaal	2.010.277	1.321.871

De post reservering werkmaatschappijen betreft door de werkmaatschappijen groenwoningen over het boekjaar 2020 af te dragen vennootschapsbelasting.

10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

9. Opbrengsten

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Rente opbrengsten winstdelende leningen	3.913.170	3.216.298
Winstdeling Werkmaatschappijen	4.568.910	2.819.079
Reservering vennootschapsbelasting werkmaatschappijen	-700.053	-
Totaal opbrengsten	7.782.028	6.035.377

Conform verwoord en vastgelegd in het prospectus van het Groenwoningen Fonds is het fonds gerechtigd tot een variabele vergoeding over de uitstaande winstdelende leningen voor zover minimaal één leningsdeel nog niet in zijn geheel is afgelost. Deze variabele vergoeding is gelijk aan 80% van de bruto jaarwinst van de werkmaatschappijen. Hierop is een reservering in mindering gebracht voor de door de werkmaatschappijen groenwoningen over het boekjaar 2020 af te dragen vennootschapsbelasting.

10. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaat uit de volgende posten:

Lasten in verband met het beheer van beleggingen	2020 (€)	2019 (€)
Advieskosten	62.772	1.623
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	27.528	36.602
Bestuurskosten van Stichting Bewaarder HWF NL	13.910	12.055
Administratiekosten	8.492	60.052
Accountantskosten	24.379	3.812
Notariskosten	51.182	-
Overige kosten	12.404	10.489
Totale lasten in verband met het beheer van beleggingen	200.666	124.633

De in de tabel vermelde accountantskosten hebben betrekking op een reservering voor de controle van de jaarrekening.

Baarn, 26 april 2021

Was getekend: Credit Linked Beheer B.V.

11. Overige gegevens

11.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Aan: de vergadering van participanten en de beheerder van Groenwoningen Fonds

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Groenwoningen Fonds te Baarn gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Groenwoningen Fonds op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; 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 Groenwoningen Fonds zoals vereist in 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Voorwoord beheerder;
- Groenwoningen Fonds in 2020;
- Kerngegevens;
- Profiel Groenwoningen Fonds;
- Verslag van de beheerder;
- De overige gegevens;

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.

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.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder 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 de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder 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 de beheerder afwegen of de entiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de entiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit 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 entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit 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 entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder 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.

Amstelveen, 26 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g.

drs. R.H. van Leersum RA CIA

11.2 Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

De statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst staat beschreven in artikel 20 van de fondsvoorwaarden.

Artikel 20. Winstverdeling.

1. De voor uitkering vatbare winst van het fonds zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de beheerder bepaalt dat de winst van het fonds geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de participanten, de samenstelling van de uitkering alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal worden bekend gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 23 van de fondsvoorwaarden.
2. De winst en eventuele uitkeringen ten laste van de reserves, worden met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, uitgekeerd aan de participanten naar rato van het gewogen gemiddelde van het aantal participaties en deelparticipaties per participant in het desbetreffende boekjaar.
3. De beheerder kan besluiten dat uit de winst over het lopend boekjaar dan wel ten laste van reserves een tussentijdse uitkering aan de participanten geschiedt, met inachtneming van het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
4. Eventuele verliezen komen ten laste van de participanten in de verhouding, waarin zij ingevolge artikel 2 van dit artikel in de winst gerechtigd zijn, met dien verstande dat een participant nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.
5. Indien de beheerder de mogelijkheid opent, kan een participant ervoor kiezen om de aan de betreffende participant uit te keren winst niet in contanten doch in de vorm van stockdividend te ontvangen. Indien een participant voor die mogelijkheid kiest zal de participant een of meer deelparticipaties ontvangen conform de door de beheerder vastgestelde waarde van de deelparticipatie. Het aantal door een participant te ontvangen deelparticipaties zal dan gelijk zijn aan het aantal dat wordt gevonden door het bedrag van de aan de betreffende participant toekomende winst te delen door de waarde van een deelparticipatie en de uitkomst daarvan naar beneden af te ronden op een geheel aantal. Het verschil zal dan nog in contanten aan de betreffende participant worden uitgekeerd, artikel 9.7 is hier van toepassing.
6. Indien er slechts een participant is, zijn de bepalingen van dit artikel ten aanzien van participanten van overeenkomstige toepassing op die participant.

Jaarcijfers

SAMENGEVOEGDE WERKMAATSCHAPPIJEN GROENWONINGEN 2020

12. Samengevoegde balans voor resultaatbestemming Werkmaatschappijen

Omschrijving	31-12- 2020	31-12- 2019
	€	€
Activa		
Beleggingen		
Onroerend goed - woningen	121.845.072	95.826.218
	121.845.072	95.826.218
Vorderingen		
Debiteuren	11.865	33.107
Overlopende activa	500.612	478.427
	512.478	511.534
Overige activa		
Geactiveerde exploitatiekosten	136.083	129.677
Liquiditeiten	6.603.703	9.196.370
	6.739.786	9.326.047
Totaal activa	129.097.336	105.663.799
Passiva		
Eigen vermogen		
Geplaatst kapitaal	10	4
Herwaarderingsreserve	18.248.445	10.025.809
Onverdeeld resultaat	-18.948.498	-10.025.809
	-700.043	4
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	47.640.903	42.786.721
Winstdelende leningen	65.350.000	53.600.000
	112.990.903	96.386.721
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	2.913.082	443.000
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.162.311	2.810.558
Waarborgsommen	647.508	536.738
Crediteuren	1.293.450	49.260
Belastingen	700.053	-
Overige schulden en overlopende passiva	6.090.072	5.437.518
	16.806.476	9.277.074
Totaal passiva	129.097.336	105.663.799

13. Samengevoegde winst-en-verliesrekening Werkmaatschappijen

Omschrijving	2020	2019
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	4.348.579	3.381.469
Exploitatiekosten	-615.255	-426.309
Netto opbrengsten uit beleggingen	3.733.324	2.955.160
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	139.956	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	7.891.566	5.379.997
Totaal opbrengsten uit beleggingen	11.764.846	8.335.157
Lasten		
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	926.953	667.111
Netto rentelasten lening	5.038.562	4.093.286
Bankrente en -kosten	88.193	50.910
Totaal lasten	6.053.709	4.811.307
Resultaat voor winstdeling	5.711.137	3.523.850
Winstdeling aan Groenwoningen Fonds	4.568.910	2.819.080
Winstdeling aan beheerder	1.142.227	704.770
	5.711.137	3.523.850
Resultaat voor belasting	0	-
Belastingen	700.053	-
Netto resultaat na belasting	-700.053	-

14. Samengevoegd kasstroomoverzicht Werkmaatschappijen

Omschrijving	2020	2019
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat na belastingen	-700.053	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-7.891.566	-5.379.997
Aankopen onroerend goed	-18.582.332	-26.269.332
Verkopen onroerend goed	455.044	-
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	-6.406	-129.677
Ontvangen waarborgsommen huur	110.770	243.908
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	21.242	-33.107
- Mutaties overlopende activa	-22.185	-135.813
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	1.352.607	3.493.219
- Mutaties crediteuren	1.244.190	-254.666
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-24.018.689	-28.465.465
Financieringsactiviteiten		
Storting aandelenkapitaal	-	2
Ontvangen winstdelende leningen	11.750.000	9.000.000
Ontvangen langlopende schulden aan kredietinstellingen	8.606.632	19.017.000
Aflossing langlopende schulden aan kredietinstellingen	-1.245.145	-2.258.500
Betaalde afsluitprovisie langlopende schulden	-16.050	-43.500
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	-21.174	18.160
Mutatie rekening courant financiering	2.351.759	2.686.392
Mutatie overige financieringen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.426.022	28.419.554
Mutatie Liquide middelen	-2.592.667	-45.911
Liquide middelen primo periode	9.196.370	9.242.281
Liquide middelen ultimo periode	6.603.703	9.196.370

15. Toelichting op de samengevoegde jaarcijfers Werkmaatschappijen

Algemeen

De Werkmaatschappijen Groenwoningen ("werkmaatschappijen") zijn entiteiten die speciaal zijn opgericht voor het houden van de woningportefeuille en de bijbehorende financieringen. De werkmaatschappijen zijn besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, kantoorhoudende aan de Luitenant Generaal van Heutszlaan 10, 3743 JN Baarn.

Eind 2020 bestaan er 10 werkzame werkmaatschappijen, te weten:

Werkmaatschappij	KvK handelsregister nummer:
Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. (statutair gevestigd te Soest)	65236386
Werkmaatschappij Groenwoningen 2 B.V. (statutair gevestigd te Baarn)	73083089
Werkmaatschappij Groenwoningen 3 B.V. (statutair gevestigd te Baarn)	74010689
Werkmaatschappij Groenwoningen 4 B.V. (statutair gevestigd te Baarn)	75699419
Werkmaatschappij Groenwoningen 5 B.V. (statutair gevestigd te Baarn)	77614577
Werkmaatschappij Groenwoningen 6 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	77614585
Werkmaatschappij Groenwoningen 7 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	77616715
Werkmaatschappij Groenwoningen 8 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	77614607
Werkmaatschappij Groenwoningen 9 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	80171516
Werkmaatschappij Groenwoningen 10 B.V. (statutair gevestigd in Baarn)	80171397

De verslagperiode van deze jaarcijfers betreft de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. De bedragen in deze jaarcijfers luiden in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen, hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Beloning voor de beheerder

Over 2020 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer) conform bepaald in het prospectus recht op een winstuitkering ten bedrage van € 1.142.226. Deze definitieve winstuitkering zal in 2021 worden uitgekeerd.

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio voor 2020 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 2,45% (2019: 2,13%). De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt in 2020 uit op 1,83% (2019: 1,34%). Beide ratio's zijn berekend op basis van de verkregen winstdelende leningen.

Toegepaste standaarden

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving, zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW en in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

De in de samengevoegde jaarrekening Werkmaatschappijen opgenomen entiteiten zijn in bovenstaande kopje 'Algemeen' nader uitgesplitst.

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen 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 daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel de primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als de financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van de activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Beleggingen

De beleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde. De aankoopkosten van de beleggingen worden geactiveerd in het jaar van aankoop. Aankoopkosten worden verwerkt als onderdeel van de verkrijgingsprijs en maken onderdeel uit van de balanswaardering in het jaar van aankoop. Beleggingen die per balansdatum nog in aanbouw zijn, worden gewaardeerd op basis van de getaxeerde waarde na voltooiing, verminderd met de resterende verwachte kosten voor de voltooiing van het project en een eventuele aanpassing van eventuele risico's. Beleggingen die gerealiseerd zijn, worden tegen getaxeerde marktwaarde gewaardeerd. Waardemutaties op basis van deze getaxeerde waardes komen direct ten laste of ten gunste van het resultaat verantwoord.

De marktwaarde wordt gelijkgesteld met de reële waardering van de woningportefeuille. Daaronder wordt verstaan het bedrag waarvoor een bezitting kan worden verhandeld tussen ter zake goedgeinformeerde onafhankelijke partijen die een transactie willen doen. Het fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast gebaseerd op externe taxatierapporten bij aankopen periodieke toetsing, tenminste roulerend eens per vijf jaren, door een externe taxateur.

Teneinde de marktwaarde vast te stellen zijn de volgende rekenmethodieken gehanteerd:

- Comparatieve methode, waarbij verkooptransacties en/ of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar worden vergeleken;
- Markthuurkapitalisatie methode, waarbij aan de hand van de bruto markthuur van de gebruiksoppervlakten van de woningen, verminderd met onder andere de exploitatielasten een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement wordt bepaald;
- Contante waardemethode (DCF), waarbij toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (gewenste disconteringsvoet). Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert.
- Bij een taxatie worden veelal (bijzondere) uitgangspunten en algemene uitgangspunten gehanteerd ten aanzien van (niet- uitputtend) de technische staat, bestemming en gebruik, de huursituatie en duurzaamheid.

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

Geactiveerde kosten

Makelaarsprovisies en overige kosten inzake de eerste verhuur van woningen worden geactiveerd en over een periode van vijf jaar ten laste van het resultaat gebracht.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Oninbare vorderingen worden ten laste van het resultaat gebracht.

Liquide middelen

Liquide middelen worden opgenomen voor de nominale waarde en staan ter vrije beschikking van de werkmaatschappijen.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen, Financiers en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Belastingen

Verschuldigde belastingen worden als resultaat opgenomen in de periode waarin deze ontstaan, op basis van de geldende belastingwetgeving en opgenomen tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden opgenomen tegen de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING**Huuropbrengsten**

De huuropbrengsten inclusief eventuele servicekosten worden toegerekend aan de periode waar ze betrekking op hebben.

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders van de woningportefeuille.

Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen

De gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen hebben betrekking op het verschil tussen aankoopkosten en bijkomende kosten van het onroerend goed project en de gerealiseerde verkoopprijs (minus eventuele verkoopkosten) van het onroerend goed project.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen

De niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen hebben betrekking op het verschil tussen aankoopkosten en bijkomende kosten van het onroerend goed project en de getaxeerde waarde van het onroerend goed project.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaan uit kosten die verband houden met het in stand houden van de Werkmaatschappijen.

Netto rentelasten leningen

De netto rentelasten leningen bestaan uit de rentelasten die in rekening zijn gebracht door het fonds in de vorm van leningen.

Winstdeling

De winstdeling bestaat uit de variabele winstdeling en is gelijk aan 100% van de brutowinst van de werkmaatschappijen.

Belastingen

De (vennootschaps-) belasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, rekening houdend met verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening,

GRONDSLAGEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Betaalde interim-- dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaats vindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

16. Toelichting op de samengevoegde balans Werkmaatschappijen

1. Onroerend goed - woningen

De woningen, waarvan de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk is geworden of voltooid zijn opgenomen tegen de getaxeerde marktwaarde. De overige kosten met betrekking tot woningen worden op de balans opgenomen tegen de kosten die gemaakt zijn ter verwerving van het onroerend goed. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waarde peil datum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudenten niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Met peildatum 31 december 2020 zijn alle woningcomplexen getaxeerd door Capital Value. Capital Value is een onafhankelijk taxateur die de taxaties heeft uitgevoerd in lijn met de volgende standaarden;

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), nrvt.nl;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, rics.org;
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), tegova.org.

De bij de waardering gehanteerde rekenmethodieken zijn toegelicht in het voorgaande hoofdstuk, Toelichting op de samengevoegde jaarcijfers Werkmaatschappijen. De belangrijkste veronderstellingen en specifieke uitgangspunten gehanteerd in de berekening zijn:

- Er is van uitgegaan dat de objecten op peildatum volledig zijn gerealiseerd en opgeleverd en volledig zijn verhuurd tegen marktconforme voorwaarden;
- De woningen zijn gewaardeerd op basis van het markthuurkapitalisatie model;
- Een bijzonder uitgangspunt in de waardering van het onroerend goed betreft de impact van COVID-19 hierop, hiermee is in de taxatiestandaarden rekening gehouden middels waardering in verschillende scenario's.

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Balanswaarde primo	95.826.218	64.176.889
Investerings bestaande projecten	6.159.703	16.319.661
Verkoop woningen	-455.044	-
Kosten bestaande projecten	6.254	47.112
Herwaardering bestaande projecten	6.700.946	5.236.135
Subtotaal	12.411.859	21.602.908
Investerings nieuwe projecten	11.971.838	9.688.189
Kosten nieuwe projecten	444.537	214.370
Herwaardering nieuwe projecten	1.190.619	143.862
Subtotaal	13.606.995	10.046.421
Balanswaarde ultimo	121.845.072	95.826.218
Totaal projecten in uitvoering	17.395.072	6.146.420
Totaal projecten in exploitatie	104.450.000	89.679.798
Totaal	121.845.072	95.826.218

Het aantal woningen in bovengenoemde portefeuille bedraagt per balansdatum 506, waarvan er per medio 2020 nog 123 in aanbouw zijn en dus nog niet opgeleverd. De waardering van deze woningen in aanbouw heeft plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde, waarbij waardemutaties op basis van deze getaxeerde waardes direct ten laste of ten gunste van het resultaat zijn verantwoord.

Per 31 december 2020 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 18.248.445 (2019: € 10.009.927).

2. Debiteuren

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Debiteuren	11.865	33.107
Totaal	11.865	33.107

3. Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Nog te ontvangen huren	-	16.654
Nog te ontvangen bedragen	24.758	2.501
Rekening courant vastgoedbeheerder	475.854	459.272
Totaal	500.612	478.427

Het saldo in rekening courant vastgoedbeheerder betreft van de vastgoedbeheerder (Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.) te ontvangen bedragen uit hoofde van de exploitatie van de woningportefeuille. Het saldo wordt maandelijks verrekend, derhalve wordt over het saldo in rekening courant ook geen rente berekend.

4. Geactiveerde exploitatiekosten

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	129.677	-
Geactiveerde kosten	39.242	143.723
Afschrijving geactiveerde kosten	-32.836	-14.046
Totaal	136.083	129.677

Het afschrijvingspercentage over de geactiveerde kosten bedraagt 20% per jaar.

5. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden middels rekening couranten. De liquiditeiten dienen voornamelijk ter dekking van huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van aangegane woningaankopen.

6. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal (€)	Herwaarderings reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2019	2	4.832.003	-4.832.003	2
Resultaat boekjaar	-	-	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	-	5.193.806	-5.193.806	-
Kapitaalstorting	2	-	-	2
Stand per 31 december 2019	4	10.025.809	-10.025.809	4

	Geplaatst kapitaal (€)	Herwaarderings reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2020	4	10.025.809	-10.025.809	4
Resultaat boekjaar	-	-	-700.053	-700.053
Mutatie herwaarderingsreserve	-	8.222.636	-8.222.636	-
Kapitaalstorting	6	-	-	6
Stand per 31 december 2020	10	18.248.445	-18.948.498	-700.043

De aandelen zijn per 31 december 2020 nog niet volgestort door de aandeelhouder.

7. Langlopende schulden aan kredietinstellingen

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Hypotheken	47.747.855	42.872.500
Saldering geactiveerde financieringskosten	-106.953	-85.779
Totaal	47.640.903	42.786.721

Verloopoverzicht hypotheek financieringen

Hypotheken	2020 (€)	2019 (€)
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	45.917.000	26.900.000
Cumulatieve aflossing	-2.601.500	-343.000
Saldo per 1 januari	43.315.000	26.557.000
<i>Mutaties</i>		
Opname in boekjaar	6.420.000	19.017.000
Aflossing	-1.245.145	-2.258.500
Saldo mutaties	5.174.855	16.758.500
Stand per 31 december		
Hoofdsom	52.337.000	45.917.000
Cumulatieve aflossing	-3.846.645	-2.601.500
Kortlopende deel	-742.500	-443.000
Saldo per 31 december	47.747.855	42.872.500

Het saldo (langlopende) schulden aan kredietinstellingen met een per 31 december 2020 resterende looptijd van langer dan vijf jaar bedraagt € 4.267.000.

Alle hypothecaire leningen zijn afgesloten bij ING Real Estate Finance. ING Real Estate Finance is met de Werkmaatschappijen Groenwoningen als kredietnemer een lening convenant overeengekomen waarin is bepaald dat voor de gehele lening portefeuille de Loan to Value (LTV) ratio en de Debt-Service Coverage Ratio (DSCR) binnen bepaalde grenzen moeten blijven.

Indien de LTV voor een periode van 3 maanden hoger is dan 70%, dan wordt een "cash-sweep" ingevoerd voor tenminste twee kwartalen, hetgeen wil zeggen dat per kwartaal alle (huur-)inkomsten van de onderpanden, die resteren na voldoening van de in dat kwartaal aan de geldgever verschuldigde rente, aflossing en exploitatiekosten, dienen te worden afgelost. Verder zal een "cash-sweep" worden uitgevoerd als de lange termijn 5-jaars IRS rente > 3%. De overeengekomen norm voor de DSCR bedraagt 1,3. Eind december 2020 voldoet de lening portefeuille in zijn geheel aan de in het convenant gestelde eisen.

Als zekerheden voor de geldleningen zal gelden het eerste recht van hypotheek en het eerste pandrecht.

In onderstaande tabel zijn de kerngegevens ten aanzien van de leningportefeuille per ultimo verslagperiode weergegeven:

Omschrijving	Waarde	Grens
LTV	48,31%	< 70%
DSCR	2,4	> 1,3
IRS	-0,46%	> 3,0%
Gemiddelde rentevoet	2,35%	
Ingeschreven (eerste) recht van bankhypotheek	€ 120.484.000	

8. Winstdelende leningen

Onderstaand een overzicht van de door het Groenwoningen Fonds beschikbaar gestelde winstdelende leningen aan de werkmaatschappijen.

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Saldo uitstaande leningen per 1 januari	53.600.000	44.600.000
Verstrekking gedurende boekjaar	11.750.000	9.000.000
Saldo uitstaande leningen per 31 december	65.350.000	53.600.000

De vaste (oplopende) rentevergoeding op de winstdelende leningen is gelijk aan 6% gedurende het kalenderjaar waarin de winstdelende lening is afgesloten en loopt in de volgende drie kalenderjaren jaarlijks met 0,4% op. Gedurende de resterende looptijd van de winstdelende lening blijft de rente gelijk aan 7,2%. De rente wordt elke drie maanden uitgekeerd, voor het eerst op de ultimo van het kalenderkwartaal waarin de betaling van de aankoop van woningen heeft plaatsgevonden.

Zolang minimaal één winstdelende lening nog niet in zijn geheel is afgelost, is het fonds gerechtigd op een variabele winstdeling gelijk aan 80% van de bruto jaarwinst van de Werkmaatschappijen Groenwoningen. De winstdelende leningen worden beheerst door Nederlands recht. De Stichting Bewaarder houdt via de winstdelende leningen het tweede hypotheekrecht op de woningportefeuille.

9. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Aflossingsverplichting hypotheke o/g	742.500	443.000
Aflossingsverplichting bouwfinancieringen	2.170.582	
Totaal	2.913.082	443.000

10. Schulden aan groepsmaatschappijen

Per rapportagedatum stonden onderstaande kortlopende schulden open aan het Groenwoningen Fonds:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Rekening courant Groenwoningen Fonds	5.162.311	2.810.558
Totaal	5.162.311	2.810.558

Het saldo in rekening-courant bestaat uit het door het Groenwoningen Fonds voorgeschooten kosten, welke door de Werkmaatschappijen Groenwoningen op korte termijn worden verrekend. Over het saldo wordt derhalve geen interest berekend.

11. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.

12. Crediteuren

De post crediteuren bestaat primair uit aan de aannemer verschuldigde termijnbetalingen uit hoofde van aangegane koop/ aanneemovereenkomsten.

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Crediteuren	1.293.450	49.260
Totaal	1.293.450	49.260

13. Belastingen

Deze post betreft de over het resultaat verschuldigde vennootschapsbelasting, ad. € 700.053.

Aansluiting tussen de opgenomen belasting en het resultaat voor belastingen over 2020:

Omschrijving	31-12-2020 (€)
Resultaat voor belastingen	0
Correctie fiscaal gerealiseerde herwaardering	5.764.232
Bijstelling maximering rente-aftrek *	1.198.152
Fiscaal belastbaar resultaat voor verliesverrekening	6.962.384
Fiscaal compensable verlies	-4.153.568
Fiscaal belastbaar bedrag	2.808.816
Verschuldigde vennootschapsbelasting	685.203
Lumpsum heffing vennootschapsbelasting	14.850
Totaal verschuldigde vennootschapsbelasting	700.053

* Per werkmaatschappij zijn de rente-uitgaven jaarlijks maximaal aftrekbaar tot € 1 miljoen of 30% van de fiscale EBITDA.

14. Overige schulden en overlopende passiva

De overige schulden en overlopende passiva bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Nog te betalen rentelasten	5.735	267.233
Nog te betalen kosten	17.031	34.911
Vooruit ontvangen huuropbrengsten	356.851	331.022
Nog te betalen winstdeling	5.711.137	4.804.352
Totaal	6.090.072	5.437.518

De nog te betalen winstdeling betreft de winstdeling over 2020. De definitieve winstuitkering zal in het 2e kwartaal 2021 worden afgewikkeld.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Per balansdatum hebben de werkmaatschappijen nog € 15,0 miljoen aan totale investeringsverplichtingen openstaan voor de in aanbouw zijnde woningen te Leerdam, Enschede en Nieuwegein.

Per 1 november 2018 is een overeenkomst afgesloten met Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (CLVB) voor het beheer van de woningportefeuille. CLVB zorgt o.a. voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder)verhuur van de woningen. De jaarlijkse kosten voor het beheer van het vastgoed bedragen in 2020 € 120.421 en zijn afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille.

Gebeurtenissen na balansdatum

In januari is er een contract getekend voor de aankoop van 43 woningen in Middelburg voor een totale som van € 11.696.000. De oplevering van deze woningen staan gepland voor het najaar.

In maart is er een contract getekend met ING Real Estate voor een financiering van € 16.314.500 voor een vijftal projecten, tevens worden twee bestaande bouw financieringen verlengd naar beleggingsfinancieringen.

17. Toelichting op de samengevoegde winst-en-verliesrekening Werkmaatschappijen

15. Bruto huuropbrengsten

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Bruto huuropbrengsten	4.348.579	3.381.469
Totaal	4.348.579	3.381.469

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de opgeleverde en verhuurde woningen. Deze woningen liggen allen in Nederland en de huuropbrengsten zijn derhalve volledig in Nederland gerealiseerd.

16. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Beheervergoeding	655.441	507.178
Taxatiekosten	60.839	30.579
Accountantskosten	25.022	29.657
Bestuurskosten van Werkmaatschappijen Groenwoningen	50.259	25.817
Notariskosten	61.142	11.417
Advieskosten	40.458	7.932
Administratiekosten	24.715	32.507
Overige kosten	9.077	22.024
Totaal	926.953	667.111

De in de tabel vermelde accountantskosten hebben betrekking op een reservering voor de controle van de jaarrekening.

17. Netto rentelasten leningen

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Netto rentelasten en kosten hypothecaire financieringen	1.125.392	876.988
Winstdelende leningen	3.913.170	3.216.298
Totaal	5.038.562	4.093.286

18. Winstdeling aan Groenwoningen Fonds

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Uit te keren variabele winstdeling	4.568.910	2.819.080
Totaal	4.568.910	2.819.080

19. Winstdeling aan beheerder

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Uit te keren variabele winstdeling	1.142.227	704.770
Totaal	1.142.227	704.770

Zolang minimaal één winstdelende lening nog niet in zijn geheel is afgelost, zijn zowel het Groenwoningen Fonds als de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer) gerechtigd op een variabele vergoeding gelijk aan respectievelijk 80% en 20% van de bruto jaarwinst van de werkmaatschappijen.

18. Overige gegevens

18.1 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Aan: de aandeelhouders van de Werkmaatschappijen Groenwoningen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen samengevoegde jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de samengevoegde jaarrekening 2020 van Werkmaatschappij Groenwoningen B.V. te Soest en Werkmaatschappij Groenwoningen 2 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 3 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 4 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 5 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 6 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 7 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 8 B.V., Werkmaatschappij Groenwoningen 9 B.V. en Werkmaatschappij Groenwoningen 10 B.V. te Baarn (hierna te noemen: Werkmaatschappijen Groenwoningen) gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag in hoofdstuk 12 tot en met 17 opgenomen samengevoegde jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Werkmaatschappijen Groenwoningen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De samengevoegde jaarrekening bestaat uit:

4. de samengevoegde balans per 31 december 2020;
5. de samengevoegde winst-en-verliesrekening over 2020; en
6. 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 de Werkmaatschappijen Groenwoningen zoals vereist in 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de samengevoegde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de samengevoegde jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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 samengevoegde jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de samengevoegde jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de samengevoegde jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de samengevoegde 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 samengevoegde jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de samengevoegde jaarrekening moet het bestuur afwegen of iedere entiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de samengevoegde jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om een entiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of een entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de samengevoegde 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 samengevoegde 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 samengevoegde 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 entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de samengevoegde jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of een entiteit 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 samengevoegde 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 entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de samengevoegde jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de samengevoegde jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur 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.

Amstelveen, 26 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.

namens deze,

w.g.

drs. R.H. van Leersum RA CIA

19. Gecombineerde balans voor resultaatbestemming

Omschrijving	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Activa		
Beleggingen		
Onroerend goed - woningen	121.845.072	95.826.218
	121.845.072	95.826.218
Vorderingen		
Debiteuren	16.100	33.107
Overlopende activa	500.612	478.427
	516.712	511.534
Overige activa		
Geactiveerde fondskosten	3.202.103	2.728.818
Geactiveerde exploitatiekosten	136.083	129.677
Liquiditeiten	23.476.827	17.336.696
	26.815.013	20.195.191
Totaal activa	149.176.797	116.532.943
Passiva		
Eigen vermogen		
Gestort kapitaal	17.206.492	13.560.618
Agio reserve	70.287.381	54.242.457
Reserve geactiveerde fondskosten	3.338.185	2.728.818
Herwaarderingsreserve	18.248.445	10.025.809
Egalisatie reserve	-14.378.126	-4.576.632
Onverdeeld resultaat	-8.702.327	-11.204.773
Resultaat voor de periode	6.735.521	5.269.361
	92.735.572	70.045.658
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	47.640.903	42.786.721
	47.640.903	42.786.721
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	2.913.082	443.000
Waarborgsommen	647.508	536.738
Crediteuren	1.708.297	61.016
Belastingen	700.053	-
Overige schulden en overlopende passiva	2.831.382	2.659.808
	8.800.322	3.700.562
Totaal passiva	149.176.797	116.532.943

20. Gecombineerde winst-en-verliesrekening

Omschrijving	2020	2019
	€	€
Opbrengsten		
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	4.348.579	3.381.469
Exploitatiekosten	-615.255	-426.309
Netto opbrengst uit beleggingen	3.733.324	2.955.160
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	139.956	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	7.891.566	5.379.997
Totaal opbrengsten beleggingen	11.764.846	8.335.157
Lasten		
Lasten		
Lasten in verband met beheer van beleggingen	1.127.620	791.743
Netto rentelasten leningen	1.125.392	876.988
Afschrijving op fondskosten	813.706	622.413
Bankrente en -kosten	120.328	69.882
Totaal lasten	3.187.046	2.361.026
Resultaat voor winstdeling	8.577.800	5.974.131
Winstdeling beheerder	1.142.226	704.770
Resultaat na winstdeling	7.435.574	5.269.361
Belastingen	-700.053	-
Netto resultaat na belastingen	6.735.521	5.269.361

21. Gecombineerd kasstroomoverzicht

Omschrijving	2020	2019
Beleggingsactiviteiten	€	€
Netto resultaat na belastingen	6.735.521	5.269.361
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-7.891.566	-5.379.997
Aankopen onroerend goed	-18.582.332	-26.269.332
Verkopen onroerend goed	455.044	-
Ontvangen waarborgsommen huur	110.770	243.908
Mutatie geactiveerde fondskosten	-473.285	-418.979
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	-6.406	-129.677
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	17.007	-33.107
- Mutaties overlopende activa	-22.185	-135.813
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	755.043	617.265
- Mutaties crediteuren	1.647.281	-352.036
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-17.255.108	-26.588.409
Financieringsactiviteiten		
Storting aandelenkapitaal	-	2
Uitgifte participaties	20.294.580	14.490.000
Inkoop participaties	-765.099	-440.208
Interim-dividend uitkeringen	-3.458.505	-2.642.880
Ontvangen langlopende schulden aan kredietinstellingen	8.606.632	19.017.000
Aflossing langlopende schulden aan kredietinstellingen	-1.245.145	-2.258.500
Betaalde afsluitprovisie langlopende schulden	-16.050	-43.500
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	-21.174	18.160
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.395.239	28.140.074
Mutatie Liquide middelen	6.140.131	1.551.666
Liquide middelen primo periode	17.336.696	15.785.030
Liquide middelen ultimo periode	23.476.827	17.336.696

22. Beknopte toelichting

Algemeen

Het Groenwoningen Fonds is een beleggingsinstelling die wordt aangegaan in de vorm van een transparant fonds voor gemene rekening onder het Nederlands recht. Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het fonds is gevestigd ten kantore van de beheerder.

De bedragen in deze jaarcijfers luiden in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Beloning voor de beheerder

Over 2020 heeft de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer) onderstaande beloningen uit het fonds ontvangen:

Beloning voor de beheerder	Bedrag (€)
Structureringsvergoeding	406.694
Marketingvergoeding	143.509
Beheervergoeding	655.441
Selectie- en acquisitievergoeding	251.116
Totale beloning voor de beheerder	1.456.760

Lopende kosten ratio

De lopende kosten ratio voor de 2020 (inclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) is gelijk aan 2,01% (2019: 1,84%). De fondskosten ratio (gelijk aan de lopende kosten ratio exclusief de kosten voor de exploitatie van het vastgoed) komt over 2020 uit op 1,35% (2019: 1,23%).

Toegepaste standaarden

Het jaarverslag is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving.

23. Toelichting op de gecombineerde balans

1. Onroerend goed - woningen

De woningen, waarvan de overeenkomst tot realisatie onherroepelijk is geworden of voltooid zijn opgenomen tegen de getaxeerde marktwaarde. De overige kosten met betrekking tot woningen worden op de balans opgenomen tegen de kosten die gemaakt zijn ter verwerving van het onroerend goed. De marktwaarde representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Met peildatum 31 december 2020 zijn alle woningcomplexen getaxeerd door Capital Value, Capital Value is een onafhankelijk taxateur die de taxaties heeft uitgevoerd in lijn met de volgende standaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), nrvt.nl;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, rics.org;
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), ivsc.org;
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), tegova.org.

De belangrijkste veronderstellingen en specifieke uitgangspunten gehanteerd in de berekening zijn:

- Er is van uitgegaan dat de objecten op peildatum volledig zijn gerealiseerd en opgeleverd en volledig zijn verhuurd tegen marktconforme voorwaarden;
- De woningen zijn gewaardeerd op basis van het markthuurkapitalisatie model.
- Een bijzonder uitgangspunt in de waardering van het onroerend goed betreft de impact van COVID-19 hierop, hiermee is in de taxatiestandaarden rekening gehouden middels waardering in verschillende scenario's.

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Balanswaarde primo	95.826.218	64.176.889
Investeringsbestaande projecten	6.159.703	16.319.661
Verkoop woningen	-455.044	-
Kosten bestaande projecten	6.254	47.112
Herwaardering bestaande projecten	6.700.946	5.236.135
Subtotaal	12.411.859	21.602.908
Investeringsnieuwe projecten	11.971.838	9.688.189
Kosten nieuwe projecten	444.537	214.370
Herwaardering nieuwe projecten	1.190.619	143.862
Subtotaal	13.606.995	10.046.421
Balanswaarde ultimo	121.845.072	95.826.218
Totaal projecten in uitvoering	17.395.072	6.146.420
Totaal projecten in exploitatie	104.450.000	89.679.798
Totaal	121.845.072	95.826.218

Op 31 december 2020 bestaat de woningportefeuille uit 506 woningen waarvan 123 in aanbouw en dus nog niet opgeleverd. De waardering van deze woningen in aanbouw heeft plaatsgevonden op basis van de getaxeerde waarde, waarbij waarde mutaties op basis van deze getaxeerde waardes direct ten laste of ten gunste van het resultaat zijn verantwoord.

Per 31 december 2020 bedraagt het totaal aan herwaarderingen € 18.248.445 (2019: € 10.009.297).

2. Debiteuren

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Debiteuren	16.100	33.107
Totaal	16.100	33.107

3. Overlopende activa

De overlopende activa bestaan uit:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Nog te ontvangen huren	-	16.654
Nog te ontvangen bedragen	24.758	2.501
Rekening courant vastgoedbeheerder	475.854	459.272
Totaal	500.612	478.427

Het saldo in rekening courant fondsbeheerder betreft van de vastgoedbeheerder (Credit Linked Vastgoed Beheer B.V.) te ontvangen bedragen uit hoofde van de exploitatie van de woningportefeuille. Het saldo wordt maandelijks verrekend, derhalve wordt over het saldo in rekening courant ook geen rente berekend.

4. Geactiveerde fondskosten

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	2.728.818	2.309.840
Geactiveerde kosten	1.286.991	1.041.391
Afschrijving geactiveerde kosten	-813.706	-622.413
Totaal	3.202.103	2.728.818

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Kostprijs geactiveerde fondskosten	5.295.355	4.008.364
Gecumuleerde afschrijving geactiveerde kosten	-2.093.252	-1.279.546
Totaal	3.202.103	2.728.818

5. Geactiveerde exploitatiekosten

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Saldo geactiveerde fondskosten primo periode	129.677	-
Geactiveerde kosten	39.242	143.723
Afschrijving geactiveerde kosten	-32.836	-14.046
Totaal	136.083	129.677

Het afschrijvingspercentage over de geactiveerde kosten bedraagt 20% per jaar.

6. Liquiditeiten

Het gehele saldo aan liquiditeiten wordt aangehouden middels rekening couranten. De liquiditeiten dienen voornamelijk ter dekking van huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van aangegane woningaankopen.

7. Eigen vermogen

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

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Reserve geactiveerde fondskosten (€)	Herwaar- derings reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2019	10.735.002	42.940.000	2.309.839	4.832.003	-4.389.321	-2.795.993	53.631.530
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-2.795.993	2.795.993	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	5.269.359	5.269.359
Uitgegeven participaties	2.898.000	11.592.000	-	-	-	-	14.490.000
Uitgekeerd stock dividend	15.656	62.623	-	-	-	-	78.279
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-2.983.303	-	-2.983.303
Mutatie wettelijke reserve	-	-	548.656	-	-	-548.656	-
Mutatie herwaarderings reserve	-	-	-	5.193.806	-	-5.193.806	-
Kapitaalstorting	2	-	-	-	-	-	2
Terugkoop participaties	-88.042	-352.166	-	-	-	-	-440.208
Stand per 31 december 2019	13.560.618	54.242.457	2.858.495	10.025.809	-10.168.617	-473.103	70.045.658

	Geplaatst kapitaal (€)	Agio reserve (€)	Reserve geactiveerde fondskosten (€)	Herwaar- derings reserve (€)	Egalisatie reserve (€)	Onverdeeld resultaat (€)	Totaal (€)
Stand per 1 januari 2020	13.560.618	54.242.457	2.858.495	10.025.809	-10.168.617	-473.103	70.045.660
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	-	-473.103	473.103	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	6.735.521	6.735.521
Uitgegeven participaties	3.766.611	15.066.444	-	-	-	-	18.833.056
Uitgekeerd stock dividend	32.262	129.047	-	-	-	-	161.309
Interim-dividend uitkering	-	-	-	-	-3.736.406	-	-3.736.406
Mutatie wettelijke reserve	-	-	479.060	-	-	-479.690	-
Mutatie herwaarderings- reserve	-	-	-	8.222.636	-	-8.222.636	-
Kapitaalstorting	6	-	-	-	-	-	6
Terugkoop participaties	-153.020	-612.079	-	-	-	-	-765.099
Agio/disagio bij koop/terugkoop	14	1.461.511	-	-	-	-	1.461.525
Stand per 31 december 2020	17.206.492	70.287.381	3.338.185	18.248.445	-14.378.126	-1.966.806	92.735.572

Het fonds is groeiende en de woningportefeuille is verder in opbouw. Nog niet alle aangekochte woningen zijn opgeleverd. Deze woningen leveren derhalve nog geen bijdrage aan het exploitatieresultaat van het fonds. Hierdoor is nog sprake van een lager direct resultaat dan het geprognosticeerde dividend, waarbij het fonds streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de interimdividenduitkeringen. Hierdoor zal het fonds tijdelijk een hoger interimdividend uitkeren dan het resultaat van het fonds. Dit leidt tot een lagere liquiditeitspositie en kan leiden tot een afname van de Netto Vermogenswaarde van het fonds. Om het verschil tussen de cumulatief gerealiseerde resultaten en interimdividenduitkeringen tot uiting te brengen is een egalisatiereserve gevormd.

Onder de reserve voor geactiveerde fondskosten wordt verstaan: de wettelijke reserve voor lasten in verband met de emissie van het fonds.

Onder interim-dividend wordt verstaan: winstuitkeringen of eventuele uitkeringen ten laste van de reserves.

Onderstaande tabel toont het verloop van de intrinsieke waarde per participatie over de afgelopen 3 jaar:

Verloop intrinsieke waarde over laatste 3 jaar	2020	2019	2018
Intrinsieke waarde fonds (€)	92.735.569	70.045.660	53.631.530
Aantal uitstaande participaties	17.206	13.560	10.735
Intrinsieke waarde per participatie (€)	5.390	5.165	4.996

8. Langlopende schulden aan kredietinstellingen

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Hypotheke	47.747.855	42.872.500
Saldering geactiveerde financieringskosten	-106.952	-85.779
Totaal	47.640.903	42.786.721

Voor nadere toelichting omtrent de hypothecaire financieringen wordt verwezen naar de toelichting van de samengevoegde werkmaatschappijen op pagina 42 in dit verslag.

9. Kortlopende schulden aan kredietinstellingen

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Aflossingsverplichting hypotheke o/g	2.913.082	443.000
Totaal	2.913.082	443.000

10. Waarborgsommen

De waarborgsommen hebben betrekking op van huurders ontvangen borgbetalingen.

11. Crediteuren

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Crediteuren	1.708.296	61.016
Totaal	1.708.296	61.016

12. Belastingen

Deze post betreft de over het resultaat verschuldigde vennootschapsbelasting.

Te betalen vennootschapsbelasting € 700.053.

13. Overige schulden en overlopende activa

De overige schulden en overlopende passiva bestaan uit de volgende posten:

Omschrijving	31-12-2020 (€)	31-12-2019 (€)
Nog te betalen rentelasten	5.735	267.234
Nog te betalen kosten	433.262	575.065
Vooruit ontvangen huren	356.167	331.022
Nog te betalen winstdelende rente	1.142.226	704.770
Uit te keren interim-cashdividend Q4 lopend boekjaar	893.992	781.717
Totaal	2.831.382	2.659.808

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

Per balansdatum hebben de werkmaatschappijen nog € 15,0 miljoen aan totale investeringsverplichtingen openstaan voor de in aanbouw zijnde woningen te Leerdam, Enschede en Nieuwegein.

Per 1 november 2018 is een overeenkomst afgesloten met Credit Linked Vastgoed Beheer B.V. (CLVB) voor het beheer van de woningportefeuille. CLVB zorgt o.a. voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder)verhuur van de woningen. De jaarlijkse kosten voor het beheer van het vastgoed bedragen in 2020 € 120.421 en zijn afhankelijk van de omvang van de woningportefeuille.

Gebeurtenissen na balansdatum

In januari 2021 is er een contract getekend voor de aankoop van 43 woningen in Middelburg voor een totale som van € 11.696.000. De oplevering van deze woningen staan gepland voor het najaar 2021.

In maart 2021 is er een contract getekend met ING Real Estate voor een financiering van € 6.314.500 voor een vijftal projecten, tevens worden twee bestaande bouw financieringen verlengd naar beleggingsfinancieringen.

24. Toelichting op de gecombineerde winst-en-verliesrekening

14. Bruto huuropbrengsten

De bruto huuropbrengsten zijn de opbrengsten van de opgeleverde en verhuurde woningen. Deze woningen liggen allen in Nederland en de huuropbrengsten zijn derhalve volledig in Nederland gerealiseerd.

15. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

De lasten in verband met het beheer van beleggingen bestaat uit de volgende posten:

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Beheervergoeding	655.441	507.178
Accountantskosten	49.401	33.469
Taxatiekosten	60.839	30.579
Bestuurskosten van Werkmaatschappijen Groenwoningen	13.910	37.872
Advieskosten	103.230	9.555
Toezichtkosten aan AIFMD Bewaarder	77.787	36.602
Administratiekosten	33.207	92.559
Notariskosten	112.324	11.417
Overige kosten	21.481	32.512
Totaal	1.127.620	791.743

De in de tabel vermelde accountantskosten hebben betrekking op een reservering voor de controle van de jaarrekening.

16. Winstdelende vergoeding aan fondsbeheerder

Omschrijving	2020 (€)	2019 (€)
Uit te keren variabele winstdeling	1.142.226	704.770
Totaal	1.142.226	704.770

Zolang minimaal één winstdelende lening nog niet in zijn geheel is afgelost, zijn zowel het Groenwoningen Fonds als de fondsbeheerder (Credit Linked Beheer) na afloop boekjaar gerechtigd op een variabele rentevergoeding gelijk aan respectievelijk 80% en 20% van de bruto jaarwinst van de werkmaatschappijen.

Bijlage I. Overzicht woningportefeuille per 31 december 2020



Hazerswoude-Dorp - Weidelanden

Aantal woningen	10
Opleverdatum / oplevering	2016



Tiel - Passewaaij

Aantal woningen	10
Opleverdatum / oplevering	2016



Dongen - De Beljaart

Aantal woningen	14
Opleverdatum / oplevering	2016



Meppel - Nieuwveense landen

Aantal woningen	8
Opleverdatum / oplevering	2017



Tholen - Veste Tuin

Aantal woningen	7
Opleverdatum / oplevering	2017



Oijen - Mooljen

Aantal woningen	6
Opleverdatum / oplevering	2018



Waddinxveen - Park Triangel

Aantal woningen 20

Opleverdatum / oplevering 2017



Steenwijk-Tuk - Bergstein

Aantal woningen 14

Opleverdatum / oplevering 2017



Molenhoek - Het Buitenerf

Aantal woningen 9

Opleverdatum / oplevering 2017



Swalmen - De Kolk

Aantal woningen 14

Opleverdatum / oplevering 2017



Landerd - Zeeland - Repelakker

Aantal woningen 26

Opleverdatum / oplevering 2017



Ewijk - 't Hof van Campe

Aantal woningen 12

Opleverdatum / oplevering 2018



Schiedam - Park Harga

Aantal woningen

30

Opleverdatum / oplevering

2018



Arnhem - Schuytgraaf

Aantal woningen

21

Opleverdatum / oplevering

2018



Ede - Parkweg

Aantal woningen

42

Opleverdatum / oplevering

2019



Haelen - De Lingst

Aantal woningen

8

Opleverdatum / oplevering

2018



Hilvarenbeek - Diessen en Esbeek

Aantal woningen

8

Opleverdatum / oplevering

2018



Hilvarenbeek - Haghorst

Aantal woningen

5

Opleverdatum / oplevering

2019



Emmen - Delftlanden

Aantal woningen	36
Opleverdatum / oplevering	2019



Helvoirt - Den Hoek

Aantal woningen	6
Opleverdatum / oplevering	2018



Zevenaar - Stederijck

Aantal woningen	17
Opleverdatum / oplevering	2019



Steenbergen - Bultenveste

Aantal woningen	19
Opleverdatum / oplevering	2019



Leerdam - Broekgraaf

Aantal woningen	21
Opleverdatum / oplevering	2020



Huis ter Heide - Sterrenberg

Aantal woningen	10
Opleverdatum / oplevering	2019



Oud Beijerland - Poortwijk

Aantal woningen	14
Opleverdatum / oplevering	2020



Enschede - Lage Bothofstraat

Aantal woningen	17
Opleverdatum / oplevering	2020



Nieuwegein - Hildo Kropstraat

Aantal woningen	16
Opleverdatum / oplevering	2021



Vlijmen - Geerpark

Aantal woningen	23
Opleverdatum / oplevering	2021



Tilburg - Boothuis

Aantal woningen	12
Opleverdatum / oplevering	2021



Etten-leur - Couperuspark

Aantal woningen	19
Opleverdatum / oplevering	2022



Middelburg - Mortlere

Aantal woningen	43
Opleverdatum / oplevering	2021



Bergen op Zoom - Nieuwe Vesting

Aantal woningen	32
Opleverdatum / oplevering	2022

