

20
22

Jaarverslag 2022

funda

Jaarverslag 2022
Funda B.V. - Amsterdam

Inhoudsopgave	Pagina
1 Verslag van de Raad van Commissarissen	4
2 Directieverslag	10
3 Geconsolideerde jaarrekening	17
3.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2022	18
3.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	20
4 Overige gegevens	21
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	22

1 Verslag van de Raad van Commissarissen

Algemeen

De markt

2022 is voor funda wederom een zeer bewogen jaar geweest. De dalende huizenprijzen, de oorlog in de Oekraïne en de als gevolg daarvan sterk oplopende energieprijzen leidde tot veel onzekerheid in de markt. Inmiddels spreekt men in de media al geruime tijd van een vastlopende huizenmarkt, waarbij de moeilijke toetreding voor starters de aandacht van de politiek heeft getrokken. Dit heeft geleid tot een maatschappelijke discussie over transparantie van het proces van aan- en verkoop, waarbij funda zich vanzelfsprekend betrokken voelt. Ondanks de vertraging in de markt en de stevige incidentele kosten – als gevolg van onder meer de hierna aangegeven procedure bij de Ondernemingskamer – is de EBITDA boven de 20 miljoen euro uitgekomen.



Afgelopen jaar heeft funda haar diensten verder versterkt. Om de inkomstenbronnen te verbreden, heeft funda meer focus gelegd op sectoren gelieerd aan de woningmarkt, zoals energie, telecommunicatie en verzekeringen. Dit leidde in 2022 tot meer en intensievere samenwerkingen met advertentiepartners, met een hogere advertentieomzet als resultaat.

Een belangrijke ontwikkeling voor de toekomst is de overeenstemming met de aandeelhouders met betrekking tot het ontwikkelen en introduceren van de hypotheekpropositie. Aan de implementatie daarvan wordt momenteel gewerkt. Dit vergt veel extra werk en kosten, omdat er eerst een basis moet

worden gelegd voor verbreding van de dienstverlening voor consumenten. Uiteindelijk zal dit leiden tot een sterkere relatie met consumenten en een extra en stabiele inkomstenbron voor funda.

Funda is een toekomstgericht en goed renderend bedrijf, gebouwd op sterke marktposities en goed ontwikkelde competenties. De RvC kijkt met vertrouwen naar de toekomst, mits de onderneming voldoende ruimte heeft om haar positie in de markt snel en daadkrachtig te kunnen verdedigen.

Procedure bij de Ondernemingskamer

Op 10 februari 2022 heeft de Ondernemingskamer een onderzoek bevolen naar het beleid en de gang van zaken binnen funda en tevens de oproep gedaan tot herstel van verhoudingen. Naar aanleiding hiervan is de heer mr. Harmen de Mol van Otterloo aangesteld als onderzoeker door de Ondernemingskamer. Dit onderzoek loopt sinds maart 2022. De RvC laat zich ter zake bijstaan door externe adviseurs. De RvC waardeert de door de onderzoeker gehanteerde aanpak en ondersteunt deze volledig. De RvC participeert in dit verband waar nodig in het overleg met de onderzoeker en betrokken partijen. De RvC is daarbij in dialoog met de CEO van funda bij het onderzoeken van oplossingsrichtingen. De RvC van funda zal zich naar vermogen blijven inzetten om dit proces te bevorderen.

Tegen de hiervoor aangegeven beschikking van de Ondernemingskamer heeft NVM op 12 mei 2022 cassatie ingesteld. Funda voert verweer in cassatie. De verwachting is dat de Hoge Raad in Q4 2023 tot een definitieve uitspraak komt. De cassatie heeft geen invloed op het lopende onderzoek geleid door de onderzoeker.

Benoeming interim-CEO

Hangende de uitspraak van de Ondernemingskamer, is na breed overleg tussen de RvC en NVM Holding, gekozen voor een interim-oplossing. Met Joost Dop, die per 1 januari 2022 is aangetreden, beschikt funda over een ervaren interim-CEO. In nauw overleg met de ondernemingsraad en de aandeelhouders is aan Joost Dop gevraagd om als interim-CEO aan te blijven gedurende het onderzoek geleid door de onderzoeker.

De medewerkers

Funda heeft begin 2022 last gehad van een relatief hoog personeelsverloop. Joost Dop heeft daar veel

aandacht aan gegeven, waardoor het verloop in de tweede helft van 2022 onder het gemiddelde in de branche lag. We hopen dat het lagere verloop en de dus meer stabiele werkomgeving vol goede gezondheid – zonder corona – het jaar 2023 weer volop energie oplevert voor de teams en dat daarmee de retentie van medewerkers nog verder omhooggaat.



Activiteiten RvC

Door ziekte heeft de RvC begin 2022 helaas afscheid moeten nemen van zeer gewaardeerde collega Inge Brakman. Zij heeft zich de afgelopen jaren een constructieve strategie getoond, met veel aandacht voor het team. In samenspraak met de aandeelhouders is de RvC een gedegen zoektocht gestart in samenwerking met een executivesearchbureau. Dit heeft geleid tot een afgestemd profiel, meerdere gesprekken met kandidaten en uiteindelijk de benoeming van Aukje Haan per 20 januari 2023. Daarmee is de RvC weer voltallig. In de tussentijd heeft de RvC gebruikgemaakt van zeer ervaren adviseurs om continu een breed perspectief op alle lopende en toekomstige zaken te hebben. 2022 is voor de RvC wederom een zeer intensief jaar geweest vanwege alle ontwikkelingen. Er zijn acht reguliere RvC-vergaderingen gehouden in aanwezigheid van de directie, drie (B)AVA's en tientallen formele en informele gesprekken met directie en stakeholders als de NVM, STAK, de onderzoeker – naar aanleiding van de uitkomsten van de procedure bij de Ondernemingskamer en het vervolg daarop – en grote trajecten als de

goedkeuring en ontwikkeling van de hypotheekpropositie.

Natuurlijk heeft de RvC ook dit jaar een aantal keren overleg gehad met de ondernemingsraad en individuele gesprekken gevoerd met leden van het managementteam. De voorzitter van de RvC heeft ten minste eenmaal per maand met de CEO van funda overlegd over lopende zaken en de start van Joost Dop begeleid. Hierover werden mededelingen gedaan tijdens de reguliere RvC-vergadering of, indien nodig, separaat aan de overige commissarissen. Het functioneren van de voorzitter van de RvC Marc Renne is geëvalueerd, waarna besloten is hem voor te dragen voor herbenoeming door de AVA van mei 2022, waarin zijn herbenoeming door de aandeelhouders is bekrachtigd.

De RvC ontving maandelijks een overzicht van de financiële situatie binnen funda. Deze overzichten werden iedere RvC-vergadering besproken. Ook werd bij iedere vergadering gesproken over de voortgang van de jaarplanning, zoals deze in het begin van het jaar was vastgesteld.

Specifieke onderwerpen

Eind 2022 heeft de RvC de plannen en het budget voor 2023 definitief goedgekeurd.

In de vergadering van 16 maart 2023 heeft de RvC de Jaarrekening 2022 en winstbestemming besproken. De accountants van Deloitte hebben tijdens deze vergadering een nadere toelichting gegeven. Zij gaven een positief oordeel over de voorliggende stukken. De RvC besloot tijdens deze vergadering de jaarrekening en het voorstel tot de winstbestemming, zoals is voorgelegd, ter goedkeuring aan te bieden aan de AVA.

AVA en BAVA's

De AVA werd gehouden op 18 mei 2022. Voor het eerst sinds de coronapandemie betrof dit een fysieke bijeenkomst. Tijdens deze vergadering werd de Jaarrekening 2021 vastgesteld en het voorstel voor de winstbestemming aangenomen. De RvC en de directie werd decharge verleend.

Op 12 december 2022 is er op verzoek van NVM Holding een BAVA gehouden waarin een tweetal voorstellen tot tussentijdse uitkeringen waren geagendeerd. De voorstellen, waarvoor ook een beperkte wijziging van de statuten van Funda B.V. nodig was, zijn tijdens die BAVA aangenomen.

Op 20 januari 2023 heeft een BAVA plaatsgevonden ter zake van de benoeming van Aukje Haan als commissaris. Deze positie stond reeds geruime tijd open wegens vervroegd vertrek van mevrouw Inge Brakman in 2022. Beide aandeelhouders oordeelden positief over deze benoeming.

De RvC is dankbaar voor de open opstelling van de CEO, CFO en de rest van het managementteam. De commissarissen stellen de samenwerking zeer op prijs en hebben veel vertrouwen in de toekomst van funda. Tenslotte wil de RvC het gehele personeel van funda en de ondernemingsraad bedanken voor hun inzet in 2022.

Amsterdam, 18 april 2023

Namens de Raad van Commissarissen,

Marc Renne (voorzitter)

2022 in het kort



Financieel beste jaar in de geschiedenis van funda

In 2022 behaalden we een recordomzet en recordwinst. O.a. door de stijging van het aanbod met 20% en de succesvolle groei van het aantal presentatie- en promotieproducten.



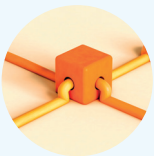
Verbeterde zoekervaring voor consumenten

We hebben de nieuwe zoekfunctionaliteit geïntroduceerd en zijn hard aan het werk met nieuwe, toekomstbestendige technologie.



Transitie naar een brand-experience organisatie

We vinden het belangrijk een sterke en onderscheidende merkervaring te bieden. Daarom hebben BX geïntegreerd in onze manier van werken.



Makelaar nog meer centraal in de organisatie

Meer leads dan ooit via kantoorpagina's en veel initiatieven rondom funda's belangrijkste rol voor makelaars; het vergroten van de efficiëntie en effectiviteit van hun marketinginspanningen.



Verdere groei van advertentieopbrengsten

Meer en intensievere samenwerkingen met advertentiepartners leverden een hogere advertentieomzet op.



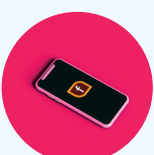
Goede voortgang gemaakt strategische koers

Zodat funda voor zowel de makelaar als de consument het beste woonplatform blijft, voor nu en in de toekomst.



Enorme inzet en flexibiliteit medewerkers

Ook 2022 vroeg extra veel van onze medewerkers in verband met de beperkingen én nasleep van corona. We zijn iedereen dankbaar.



Opensourceframework Flutter

We zetten Flutter niet alleen in voor nieuwe ontwikkelingen, maar herschrijven ook bestaande iOS- en Android-applicaties in Flutter.

2 Directieverslag

Het jaar 2022 werd in grote mate beïnvloed door de oorlog in de Oekraïne. Oorspronkelijk waren we bij de totstandkoming van het financiële budget voor 2022 uitgegaan van een verdere inkrimping van de woningmarkt, zoals we die ook in 2021 hadden ervaren. Na de inval in Oekraïne, de daarmee gepaard gaande stijging van de energieprijzen en de oplopende algehele inflatie, zagen we het aantal te koop aangeboden woningen snel stijgen.

Door de stijging van het aanbod met 20% en de succesvolle groei van het aantal presentatie- en promotieproducten, was 2022 het beste jaar in de geschiedenis van funda, met een recordomzet en recordwinst. Door de stijging van de omzet met bijna 30% en een geringe stijging van de kosten (+0,9%) is de winst voor belastingen gestegen met bijna 97% ten opzichte van 2021.

Het goede resultaat is uiteraard echt een teamprestatie. We danken al onze adverteerders en vooral de makelaars die weer massaal hebben geadverteerd op ons platform. Daarnaast willen we als directie van funda bovenal onze dankbaarheid uitspreken aan onze medewerkers, die iedere dag hard en slim (samen)werken om funda het leidende woonplatform van ons land, voor zowel consumenten als makelaars, te laten blijven.

2022 was ook het jaar waarin er gelukkig een einde kwam aan de beperkingen als gevolg van de coronapandemie. Dit bood onze medewerkers de kans om weer op kantoor met elkaar samen te werken, en minstens zo belangrijk, we konden ook weer sociale activiteiten tijdens en na werktijd organiseren voor de funda-medewerkers. Dit is altijd een essentieel onderdeel van onze cultuur geweest en we zijn blij dat hier veelvuldig en actief door de funda-crew aan is meegedaan.

De woonmarkt

2022 werd gekenmerkt door een stijging van het aantal te koop aangeboden woningen. Het aantal verkochte huizen daalde in 2022 met 15% ten opzichte van 2021. Hierdoor nam het aantal te koop staande woningen wel toe, waardoor de koper meer keuze had.



Strategie

In het jaar 2022 hebben we goede voortgang gemaakt met het uitvoeren van de belangrijkste initiatieven, zoals die zijn vastgelegd in onze strategische koers die in 2021 al was vormgegeven en ook was goedgekeurd door de RvC. Onze strategie is erop gericht om continu initiatieven te ontwikkelen zodat funda voor zowel de makelaar als voor de consument het beste woonplatform blijft, nu en in de toekomst.

Makelaars

Makelaars zijn de belangrijkste klantengroep van funda. De woningen die zij namens hun verkopers op het platform plaatsen, zorgen ervoor dat onze 4,6 miljoen unieke bezoekers per maand het beste aanbod van Nederland te zien krijgen.

In 2022 hebben we de makelaar nog meer centraal gesteld in de organisatie. Zo hebben we samen met een merkconsultancybureau duidelijkheid gecreëerd over wat onze missie en onze belofte is richting de makelaar. Ook hebben we een groot aantal medewerkers van funda een dag laten meelopen bij makelaars op hun kantoor tijdens de zogenaamde Meedraaidagen, en zijn later in het jaar ook meerdere groepen makelaars op onze uitnodiging een middag bij funda 'in de keuken' komen kijken. Het doel is uiteraard om elkaar nog beter te gaan begrijpen.

Verder zagen we natuurlijk dat door het verruimende aanbod makelaars weer meer behoefte hadden aan tips en advies om succesvol zaken te doen op funda. Hiertoe organiseerden we veel succesvolle workshops, zowel op locatie als via online webinars, waarbij we meer dan tweeduizend deelnemers bereikten.

De belangrijkste rol die funda heeft voor de makelaars is uiteraard het vergroten van de efficiëntie en effectiviteit van hun marketinginspanningen. Met andere woorden, makelaars willen hun kantoor kunnen profileren op funda en willen zo veel mogelijk leads genereren richting hun diensten.

In 2022 zorgde funda voor meer leads dan ooit via kantoorpagina's: 1,2 miljoen (een groei van ruim 30% ten opzichte van 2021). Het Kantoorprofiel is nu ook in de mobiele app zichtbaar. Dit was een grote wens van makelaars.

Een andere productintroductie waar we trots op zijn – en die al frequent wordt afgenomen – is funda Premium, een bundeling van de meest populaire producten Compleet en Blikvanger op funda.

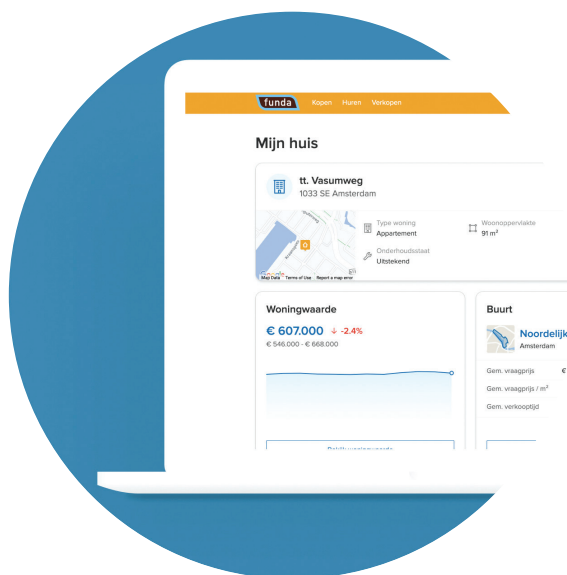


Ten slotte hebben we Podiumplaats verbeterd, zodat het nu ook mogelijk is voor makelaars om hun eigen huisstijl aan te brengen.

Consumenten

Funda luistert continu naar de consument. Het zoeken van een woning, maar ook het verkopen van de bestaande woning, is de grootste financiële stap in het leven van consumenten. Funda speelt een grote rol in het verschaffen van informatie en gemak voor consumenten tijdens het (ver)koopproces. Door de digitalisering hebben consumenten in alle aspecten van de maatschappij meer controle en willen ze begrijpen hoe het (ver)koopproces in elkaar steekt. Dat betekent zeker niet dat de consument de makelaar niet meer nodig heeft. Integendeel: bij koop of verkoop wil de consument geadviseerd worden door een expert. Het betreft immers de grootste transactie in je leven.

Een goede illustratie van funda's voortdurende focus op het verbeteren van de gebruikerservaring is de introductie van de nieuwe zoekfunctionaliteit. Zoeken is en blijft immers de basis van funda.nl. Om het zoeken naar een woning op funda gemakkelijker en nog betrouwbaarder te maken, zijn onze engineers en productontwikkelaars al geruime tijd hard aan het werk om deze zoekfunctie met nieuwe, toekomstbestendige technologie voor iedereen beschikbaar te maken. In 2022 hebben we als beta-versie die nieuwe zoekfunctie als test beschikbaar gesteld voor consumenten. Zo verzamelen we waardevolle feedback voor het ontwikkelingsproces. We verwachten de definitieve versie in 2023 te kunnen lanceren.



Funda werkt aan de verdere verbreding van het platform met producten en diensten voor de huiseigenaar. In 2022 lanceerde funda met succes de 'Mijn Huis'-omgeving voor deze doelgroep. Mijn Huis biedt inzicht in de belangrijkste zaken omtrent het bezitten van een woning: gepersonaliseerde informatie over woningwaarde, buurtinformatie en woningen die in de omgeving te koop staan of recent verkocht zijn. Daarnaast bieden we de huiseigenaar informatie op het gebied van waardevermeerdering, kostenbesparing en verduurzaming.

Uit marktonderzoek blijkt dat consumenten zeer tevreden blijven over funda. Ze beoordelen funda ook dit jaar weer met een 8 (gemiddelde Q4 2022). Ook de bekendheid van funda blijft onverminderd hoog: 97% van de Nederlanders kent funda.

Vergeleken met concurrenten scoort funda erg goed op gebruiksvriendelijkheid en het meest complete en actuele woningaanbod. Ook wordt funda gezien als een betrouwbaar merk. Daar zijn we trots en zuinig op.

Toekomstige strategische initiatieven

We zijn verheugd te kunnen melden dat in 2022 goede voortgang is geboekt in de voorbereidingen voor de lancering van een eigen hypotheekpropositie in samenwerking met een financiële partner. In dit verband is in de zomer ook toestemming verleend door (de Ledenraad van) NVM.

Transitie naar een brand-experience-organisatie

In 2022 is onze focus onverminderd gericht geweest op het verbeteren van de gebruikerservaring van onze belangrijkste doelgroepen: de consument, de makelaar en onze adverteerders. Om dit naar een nog hoger niveau te tillen, is het belangrijk om niet alleen een sterke merkervaring te bieden, maar ook een onderscheidende merkervaring. Dit wordt ook wel brand experience genoemd.

Daarom hebben we in 2022 scherper gedefinieerd waar funda als merk voor staat, onder begeleiding van een gespecialiseerd brand-experiencebureau. Daarnaast hebben we tijd en energie gestoken in het consistent doorvertalen van het funda-merk in de belangrijkste interacties met onze doelgroepen. En we hebben gewerkt aan het integreren van brand

experience in onze manier van werken, zodat alle doelgroepen op elk moment dat ze met funda in contact komen, dezelfde gewenste merkervaring zullen hebben.



Product, technologie en marketing

Algemeen

Ook in 2022 zijn we verder gegaan met het moderniseren van onze tooling en gerelateerde processen, waarbij de focus altijd ligt op stabiliteit, performance en gebruiksvriendelijkheid. De unieke code van funda is verplaatst naar de cloud, net als onze data- en business intelligence dashboards. Deze dashboards worden nu gevoed door onze moderne datastack.

Funda in business

Ook op de commerciële vastgoedmarkt is er in 2022 meer aanbod beschikbaar gekomen. Afgelopen jaar zijn er circa 14% meer objecten op funda in business geplaatst dan in 2021.

In 2022 is er meer invulling gegeven aan de pilot voor Kantoorverzamelgebouwen door meer bedrijfsmakelaars toegang te geven. Zodoende zijn wij beter in staat om de potentie aan zowel de makelaars- als gebruikerszijde te testen. Net als bij Wonen is het product Premium gelanceerd, de Podiumplaats verbeterd en is de makelaarsbeoordelingfunctie aangepast aan nieuwe wetgeving.

Tijdens de Provada in juni heeft funda in business samen met de NVM Business een groot netwerk-event georganiseerd voor circa vijfhonderd relaties binnen het commercieel vastgoed.

Technologie

We zijn positief over het gebruik van Flutter, een open-sourceframework, voor onze crossplatform-ontwikkelingen. Om deze reden hebben we besloten Flutter niet alleen in te zetten voor nieuwe ontwikkelingen, maar ook om onze bestaande iOS- en Android-applicaties volledig te herschrijven in Flutter. We verwachten dit in 2023 af te ronden. Dit geeft ons de mogelijkheid om nieuwe toepassingen te ontwikkelen voor zoekers, maar ook voor huizenbezitters en makelaars.

Onze datateams hebben onze oude rapportagetools volledig vervangen door een nieuwe omgeving waarbij data en gerelateerde rapportages eenvoudig beschikbaar zijn voor iedereen binnen funda. Deze data kunnen ook worden geïntegreerd met onze verschillende producten. Hiervan is in 2022 al gebruikgemaakt voor verschillende initiatieven gericht op consumenten en makelaars.

Personeel & organisatie

De medewerkers vormen voor funda de hoeksteen van de organisatie. Ook in 2022 zijn daarom veel initiatieven genomen om ons medewerkersbestand op peil houden. Desondanks is het aantal medewerkers licht gedaald. Funda blijft last houden van een erg krappe arbeidsmarkt waarbij met name rollen in het technisch domein moeilijk zijn in te vullen.

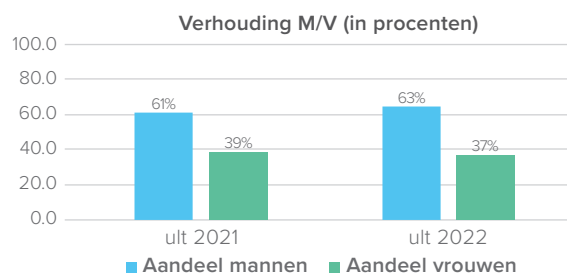
De maatregelen die we in 2021 in werking hadden in verband met COVID-19, hebben we in 2022 na enkele maanden gelukkig los kunnen laten. Hoewel we hybride werken, is er een stijgend aantal medewerkers dat op kantoor werkt.

In 2022 is het aantal medewerkers licht gedaald van 132 fte eind december 2021 naar 128 fte eind 2022. In het afgelopen jaar hebben 38 medewerkers de organisatie verlaten en kwamen 35 medewerkers ons versterken. Een nettoafname (-3) dus, in tegenstelling tot een toename in 2021 (+3). Het verloop in de eerste helft van 2022 lag iets boven het landelijk gemiddelde, maar daalde in de tweede helft van het jaar tot ruim onder het landelijk gemiddelde. Het

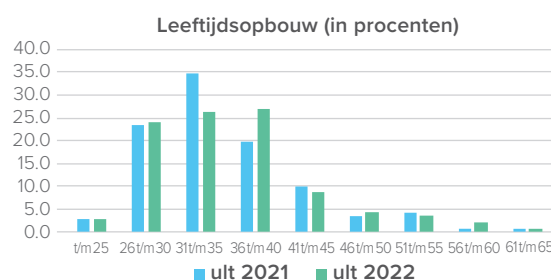
kortlopend ziekteverzuim bedroeg in 2022 1,91% (2021: 1,66%).

Ook in 2022 is er aan het eind van het jaar weer een tevredenheidsonderzoek onder medewerkers uitgevoerd. De overallscore was 7,5 (in 2021: 7,7) en de NPS bleef boven de 50.

De verhouding man-vrouw was in 2022 63:37. Dit is nagenoeg gelijk aan 2021 (61:39). Wat betreft leidinggevende functies is de verhouding eveneens 63:37, een lichte verschuiving ten opzicht van 2021 (67:33). Funda streeft bij werving en selectie naar een zo divers mogelijke teamsamenstelling.



De leeftijdsopbouw binnen funda blijft redelijk gelijk aan die van 2021. Van alle medewerkers valt 80% in de leeftijdscategorie t/m 40 jaar (in 2021: 81%). Net als in 2021 zien we een verdere toename van medewerkers in de categorie 36 t/m 40 jaar (van 15% in 2020 en 20% in 2021 naar 27% in 2022).



Er is in totaal elf keer vergaderd met de ondernemingsraad.

Financiële resultaten

Na een zwakker 2021 is 2022 een uitzonderlijk goed jaar geworden. Omzet en winst stegen tot recordhoogtes. De omzet steeg met 29,8% ten opzichte van 2021 (2021 vs. 2020: -7,0%). Niet alleen groeide het aantal plaatsingen op funda, ook het gebruik van presentatiemiddelen nam toe. Daarnaast liet ook de advertentieomzet een verder herstel zien. Door de

combinatie van een sterk gestegen omzet en de slechts met 0,9% gestegen kosten (2021 vs. 2020: +16,3%), is het resultaat voor belastingen ten opzichte van 2021 met 96,5% gestegen (2021 vs. 2020: -36,4%).



Ten opzichte van 2021 is de liquiditeitspositie eind 2022 gedaald. Dit is het gevolg van een extra dividenduitkering in december 2022: dit was de combinatie van een interim-dividend over het resultaat van 2022 en een extra dividend uit de algemene reserves. Deze extra uitkering is op verzoek van de grootaandeelhouder gedaan. Ondanks de daling is de liquiditeitspositie nog steeds uitstekend.

Kosten

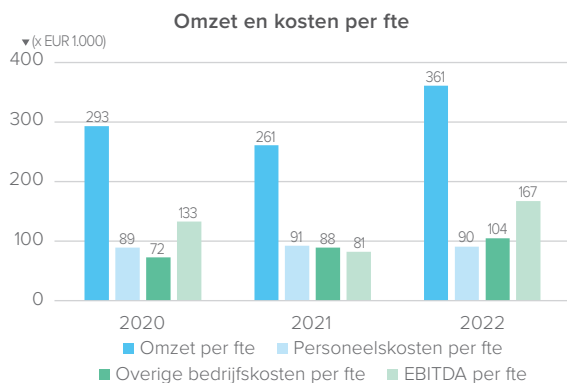
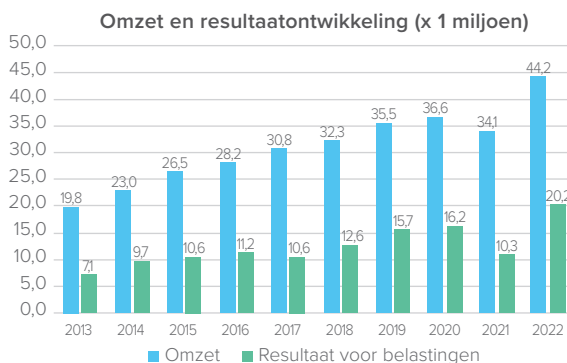
Ten opzichte van 2021 stegen de kosten met slechts 0,9% (2021 vs. 2020: +16,3%). De personele kosten daalden onder andere door een lager aantal medewerkers. Daarentegen stegen de overige bedrijfskosten, ondanks dat de juridische en advieskosten alsook de kosten voor de STAK afnamen. De stijging werd veroorzaakt door de forse toename van kosten voor tijdelijke krachten, voor zowel vervanging van vast personeel als voor projecten waarvoor funda de expertise zelf niet in huis heeft.

Afschrijvingslasten

De afschrijvingslasten op materiële vaste activa daalden ten opzichte van 2021, vooral omdat op investeringen uit oude jaren in 2022 het laatste deel werd afgeschreven.

Nettowinst

De nettowinst is in 2022, ten opzichte van 2021, gestegen met 95,2% (2021 vs. 2020: -36,9%). De belastingdruk op het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening is gestegen tot 20,2% (2021: 19,6%).



De financiële resultaten reflecteren uiteraard ook in de kengetallen. De omzet per fte is in 2022 met 38,3% gestegen ten opzichte van 2021 (2021 vs. 2020: -10,9%). De personeelskosten per fte daalden met 1,6% (2021 vs. 2020: +3,1%). De overige bedrijfskosten per fte lieten een stijging zien van 18,2% (2021 vs. 2020: +22,9%). Zoals eerder aangegeven zijn deze kosten vooral gestegen door de hogere kosten van tijdelijke krachten. Per saldo steeg de EBITDA per fte met 105,1% (2021 vs. 2020: -38,6%).

Maatschappelijke projecten

Onze maatschappelijke projecten hebben we in 2022 gecontinueerd. Een veilige woning is niet overal vanzelfsprekend. De donatie voor het liefdadigheidsproject voor 2022 gaat naar een project in Latijns-Amerika. In dit project zullen in meerdere landen 100.000 vloeren worden gelegd in huizen waar de vloer nu uit zand of modder bestaat. Dit levert een positieve bijdrage aan de veiligheid en gezondheid van de bewoners van de huizen.



Ook in 2022 hebben we een financiële bijdrage gedaan aan IT4Kids om kansarme kinderen in de gelegenheid te stellen om te sporten. Het afgelopen jaar hebben we ook weer gedoneerd aan Trees For All, waarmee dit keer bomen in Twente en in Madagaskar zijn geplant. Ten slotte is ook een donatie gedaan aan Oekraïne. Hierbij is de donatie van het personeel door funda verdubbeld.

Onzekerheden en risico's voor 2023

De combinatie van gestegen hypotheekrente en de toegenomen economische onzekerheden heeft een dempend effect op de huizenmarkt. Tegelijkertijd houdt de schaarste in de huizenmarkt aan. We gaan dan ook uit van een beperkt lager aanbod op funda in 2023 ten opzichte van 2022.

In onze opinie zijn overige operationele, financiële en juridische risico's, en risico's van commerciële verplichtingen of aansprakelijkheden welke een materieel gevolg zouden kunnen hebben voor de jaarrekening, tot een minimum beperkt.

Privacy & security

In het najaar van 2022 heeft funda wederom een externe privacy-audit laten uitvoeren om haar privacy compliance blijvend te monitoren. Samengevat is de conclusie dat funda nog altijd een hoog niveau van compliance kent. Er is een beperkt aantal aanbevelingen gedaan. Geen daarvan vormt een

hoog risico voor funda. Deze aanbevelingen zijn meegenomen in de plannen voor 2023.

Procedure Ondernemingskamer

De beschikking van de Ondernemingskamer van 10 februari 2022 heeft geleid tot de aanstelling van een onderzoeker, die sinds maart 2022 het onderzoek leidt naar het beleid en de gang van zaken binnen funda vanaf september 2016. De directie staat achter het door de onderzoeker voorgestane plan van aanpak en draagt daar maximaal aan bij. De voortgang en ontwikkelingen in dat verband worden doorlopend gecommuniceerd en overlegd met de RvC. Ook funda's ondernemingsraad blijft via periodieke updates vanuit de directie geïnformeerd.

Tegen de beschikking van de Ondernemingskamer heeft de NVM op 12 mei 2022 cassatie ingesteld. Funda voert verweer in cassatie. De verwachting is dat de Hoge Raad in oktober 2023 tot een definitieve uitspraak komt. De cassatie heeft geen invloed op het lopende onderzoek geleid door de onderzoeker.

Blik op de toekomst

In 2023 blijven wij verder investeren in initiatieven zodat funda voor zowel de makelaar als de consument het beste woonplatform blijft, nu en in de toekomst. Funda is een tweezijdig platform. We zullen voortgaan op de ingezette koers van 2022 waarbij makelaars meer mogelijkheden krijgen om zichzelf te profileren. Voor de consument bieden we rond de objectpagina's relevante content en worden de zoek- en filtermogelijkheden wederom fors verbeterd. Overal waar dat relevant en mogelijk is, bieden we consumenten de kans direct contact op te nemen met makelaars.

In 2023 willen we ook de informatievoorziening en dienstverlening voor huiseigenaren verbeteren (binnen de Mijn Huis-omgeving).

De advertentiemarkt zal op onderdelen een verdere verbetering laten zien. Echter, door de stap die funda in de hypotheekmarkt wil gaan zetten, zal een deel van de advertentieomzet ook wegvallen. Maar op termijn zal dit meer dan gecompenseerd worden. Om onze plannen te verwezenlijken en het aantal tijdelijke krachten terug te brengen, zal het personeelsbestand in 2023 verder groeien, wat in de huidige arbeidsmarkt een fikse uitdaging is. Ondanks de nog steeds hoge inflatie en rente, en de oorlog in de Oekraïne hebben wij geen reden

om aan de continuïteit van de onderneming te twijfelen. Daar waar nodig heeft het borgen van onze onafhankelijke positie vanuit het belang van onze strategie en vanuit het belang van alle bij funda betrokken stakeholders uiteraard ook in 2023 onze aandacht.

Het management van funda is van mening dat er sprake is van een beperkt frauderisico binnen de onderneming. Desondanks zullen wij in 2023 wederom een frauderisico-analyse uitvoeren en op basis daarvan een beleid opstellen en waar nodig adequate maatregelen treffen om dergelijke risico's ook pro-actief te mitigeren.

Tot slot, wegens invoering van het structuurregime door de NVM geldt voor funda een wettelijke vrijstelling. De opgave bij de Kamer van Koophandel met betrekking tot het voldoen aan de voorwaarden voor bijzondere structuur is om die reden door funda recent ingetrokken.

Amsterdam, 18 april 2023

Namens de directie van funda,

Joost Dop
CEO a.i.

3 Geconsolideerde jaarrekening

3.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)

Bedragen in euro's

	2022	2021
Vaste activa		
Materiële vaste activa (1)	423.359	398.255
	<u>423.359</u>	<u>398.255</u>
Vlottende activa		
Vorderingen en overlopende activa (2)	4.955.508	3.749.484
Liquide middelen (3)	10.597.023	17.935.578
	<u>15.552.531</u>	<u>21.685.062</u>
	15.975.890	22.083.317

Bedragen in euro's	2022	2021
Groepsvermogen (4)		
Geplaast en gestort aandelen kapitaal	8.750.000	8.750.000
Agio reserve	7.104.799	7.104.799
Overige reserves	(11.229.916)	(6.244.014)
Onverdeelde winst	6.145.730	8.270.098
	10.770.613	17.880.883
Vlottende passiva (5)		
Overige schulden en overlopende passiva	5.205.277	4.202.434
	15.975.890	22.083.317

3.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022

Bedragen in euro's	2022	2021
Netto omzet (7)	44.224.297	34.082.316
Lonen, salarissen & sociale lasten (8)	11.018.086	11.940.432
Afschrijvingen op materiële vaste activa (9)	158.992	220.375
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa (10)	2.096	26.984
Overige bedrijfskosten (11)	12.773.744	11.521.342
Som der bedrijfslasten	23.952.918	23.709.133
Financiële baten en (lasten) (12)	(48.279)	(83.480)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	20.223.100	10.289.703
Belastingen (13)	4.077.370	2.019.605
Resultaat na belastingen	16.145.730	8.270.098

4 Overige gegevens

Verklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Funda B.V.

Ons oordeel

De samengevatte jaarrekening 2022 (hierna 'de samengevatte jaarrekening') van Funda B.V. te Amsterdam is ontleend aan de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekening 2022 van Funda B.V.

Naar ons oordeel is de bijgesloten samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent met de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Funda B.V. op basis van de grondslagen zoals beschreven in punt 3.4 in de toelichting.

De samengevatte jaarrekening bestaat uit:

1. De samengevatte geconsolideerde balans per 31 december 2022.
2. De samengevatte geconsolideerde winst-en-verliesrekening over boekjaar 2022.

Samengevatte jaarrekening

De samengevatte jaarrekening bevat niet alle toelichtingen die zijn vereist op basis van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het kennisnemen van de samengevatte jaarrekening en onze verklaring daarbij kan derhalve niet in de plaats treden van het kennisnemen van de gecontroleerde jaarrekening van Funda B.V. en onze controleverklaring daarbij. De samengevatte jaarrekening en de gecontroleerde jaarrekening bevatten geen weergave van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden sinds de datum van onze controleverklaring van 18 april 2023.

De gecontroleerde jaarrekening en onze controleverklaring daarbij

Wij hebben een goedkeurend oordeel verstrekt bij de gecontroleerde jaarrekening 2022 van Funda B.V. in onze controleverklaring van 18 april 2023.

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de samengevatte jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de samengevatte jaarrekening op basis van de grondslagen zoals beschreven in punt 3.4 van de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening van Funda B.V.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel of de samengevatte jaarrekening in alle van materieel belang zijnde aspecten consistent is met de gecontroleerde jaarrekening op basis van onze werkzaamheden, uitgevoerd in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 810 'Opdrachten om te rapporteren betreffende samengevatte financiële overzichten'.

Amsterdam, 18 april 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: C.A.M. Renne RA

Colofon

Funda B.V.

Postbus 94591
1090 GN Amsterdam
T 020 5618200
F 020 5618201
funda.nl

Productie

Rijser Studio Print Druk, Purmerend

