



Hanzevast capital N.V.
gevestigd te Groningen
Rapport inzake de jaarrekening 2021



Inhoudsopgave

	Pagina
Bestuursverslag	
Bestuursverslag	2
Geconsolideerde jaarrekening	
Geconsolideerde balans per 31 december 2021	8
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	10
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021	11
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening	12
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021	17
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	21
Enkelvoudige jaarrekening	
Enkelvoudige balans per 31 december 2021	25
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2021	27
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de enkelvoudige jaarrekening	28
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2021	29
Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	34
Overige gegevens	
1. Overige gegevens	38
2. Accountantsverklaring	39

Hanzevast capital N.V.
Groningen

BESTUURSVERSLAG



BESTUURSVERSLAG

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2021 aan van Hanzevast Capital N.V.

Algemene informatie

Hanzevast Capital N.V. (HVC) structureert en beheert hoogrenderende en fiscaal geoptimaliseerde, (besloten) scheeps- en vastgoedfondsen voor particuliere en institutionele beleggers. Voor HVC zijn grondige kennis van product en markt, voorwaarden voor het aanbieden van haar beleggingsfondsen. Het feitelijke beheer van de scheepsfondsen wordt uitgevoerd door Hanzevast Shipping B.V. en van de vastgoedfondsen door Hanzevast Real Estate B.V., die daarmee tevens kenniscentra zijn voor genoemde productsegmenten.

HVC, opgericht op 9 januari 1998, heeft haar statutaire zetel aan de Hoge der A 17 te Groningen. De aandelen van de vennootschap worden voor 92,5% gehouden door moedermaatschappij Hanzevast B.V.

Vanaf de oprichting heeft HVC grote aandacht voor duurzaamheid, toen nog omschreven als “respect voor spullen”. Sindsdien is deze aandacht van HVC voor “de wereld rondom ons” verder toegenomen. Aandacht voor duurzame relaties met onze stakeholders maken deel uit van ons beleid. Zowel in het dagelijks beheer van de lopende fondsen, als bij de selectie van nieuwe investeringsproposities, zijn duurzaamheidscriteria nadrukkelijk voorwaarde.

HVC heeft een vergunning om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen conform artikel 2:65 van de Wft (Wet op het financieel toezicht). Met ingang van 22 juli 2014 is de Wft-vergunning van Hanzevast capital N.V. van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. Bijgevolg staat HVC onder permanent toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB).

COVID-19

De eerst maanden van 2021 kenmerkten zich nog door restrictieve overheidsmaatregelen, alle met het doel om Covid te beteugelen. De omvangrijke vaccinaties en de vele ziektegevallen zorgden gestaag voor toenemende immuniteit van de bevolking. Daarnaast zorgde een weliswaar zeer infectieuze, maar veel minder virulente mutatie van het Covid virus voor minder ernstige ziekte gevallen, waardoor het aantal ziekenhuis opnames afnam. Met het afschaffen van de overheidsrestricties kwam het normale leven weer op gang en daarmee de economie. De voor Q3 verwachte economische opleving bleek uiteindelijk stevig. Aan het einde van 2021 was de economie met 3,5 punten gegroeid ten opzichte van het hoogste punt in 2019. Met de economische opleving nam ook de inflatie toe. Eind 2021 lag die al boven de 5%. Alhoewel HVC eind 2021, onder andere door de vele reisbeperkingen, in de dagelijkse bedrijfsvoering nog behoorlijk hinder ondervond van Covid, profiteerden we zakelijk van de toegenomen economische dynamiek en de hogere prijzen. In de vastgoedportefeuille waren de jaarlijkse huurverhogingen hoger. De opleving in de scheepvaart zorgde voor meer dan gemiddeld hoge prijzen. Indirect groeiden daarmee ook de inkomsten voor Hanzevast.

Duurzaamheid

Het verduurzamen van vloot en vastgoedportefeuille heeft ook in 2021 veel aandacht gehad. Ondertussen zijn twee van de vier G-schepen voorzien van zogenaamde BallastWater Treatment Systemen (BWTS). De resterende twee schepen volgen tijdens hun eerstvolgende bezoek aan het droogdok in 2022 en 2023. Ook de OSV Pathfinder is in 2021 voorzien van een BWTS. Voor de aandrijving zijn de schepen omgesteld naar Ultralow Sulfer brandstof.

De uitstoot van CO2 wordt doorlopend en per schip bijgehouden en voor alle stakeholders inzichtelijk gemaakt. Zowel de KVNRR als de participanten worden hierover geïnformeerd.

De gemiddelde CO2 uitstoot van de G-schepen bedraagt 12,5 gram per nautische mijl (1.85 km) per ton.



Vrachtverkeer over de weg heeft ongeveer 7 keer zoveel uitstoot.

In totaal is het zeetransport verantwoordelijk voor 3,6 % van de wereldwijde CO2 uitstoot. Deze hoeveelheid is in de afgelopen 15 jaar in absolute zin met 22% gedaald, terwijl het vervoerde volume in dezelfde tijd met ca. 40% gestegen is. Zeescheepvaart is daarmee de meest duurzame wijze van vervoer, tevens voorbeeldig met haar innovatieve daadkracht.

In overleg met de bemanningen wordt aan boord van de schepen doorlopend gewerkt aan de reductie van afval, o.a. door het verminderen en van het gebruik van plastic.

Door de aanschaf van nieuw vervaardigd energie efficiënt vastgoed en de verduurzaming van bestaande panden is de gemiddelde CO2 footprint van de HV portefeuille in 2020 verder gedaald. In Amersfoort is overeenstemming bereikt over de renovatie van het pand aan de Display weg. In nauwe samenwerking met de nieuwe gebruiker wordt het pand verduurzaamd naar een A+ Label. Oplevering is voorzien in september 2022

Analyse van de financiële resultaten en positie

Bruto winst

De omzet over 2021 is lager ten opzicht van 2020. Lagere inkomsten zijn er in 2021 bij de fee management vastgoed fondsen ten gevolge van een kleinere portefeuille en bij de transactievergoedingen ten gevolge van minder aan-,en verkopen. De vergoeding voor het beheer van Scheepsfondsen was gering lager ten gevolge van prijsschommelingen op de chartermarkt. De plaatsingsfee vastgoed was hoger door de instroom van nieuwe investeerders in Woned NV. Over het geheel zijn de sustainable inkomsten in 2021 met 10% gedaald van € 0,94 miljoen naar € 0,85 miljoen.

Som der bedrijfslasten

De som der bedrijfslasten bedraagt in 2021 € 0,68 miljoen en is met € 0,12 miljoen gedaald ten opzichte van 2020. Alle kostenposten hebben bijgedragen aan de lagere totale kosten.

Netto resultaat

Het netto resultaat over 2021 bedraagt € 8.249, vergeleken met € 134.717 over 2020.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen per ultimo 2021 bedraagt € 1.092.086. Dit eigen vermogen voldoet ruimschoots aan de minimale wettelijke eisen.

Ontwikkelingen fondsen

HVC voert het beheer over vastgoedfondsen, scheepsfondsen en private equity fondsen.

Het aflossen van bemanningsleden, het bezoeken van de schepen door zowel Hanzevast als klasse en het versturen/importeren van spare-parts bleek ook in 2021 een lastige opgave. Landen hanteerden veelal hun eigen regels, “subject to change with or without notice“, waardoor met name het plannen van een bemanningswisselingen een enorme opgave bleef

Voor de G-schepen liepen de chartercontracten halverwege 2021 af. Teneinde het “Down-wards” risico te beperken en gelijktijdig te kunnen profiteren van een opgaande markt, is gekozen voor het afsluiten van twee contracten. De helft van de vloot heeft nu een chartercontract tegen een vaste day-rate, aangevuld met een profitshare voor goede tijden. De overige twee schepen varen in een vrachtenpool, waardoor ze direct participeren van de actuele vrachtprijs ontwikkelingen. Aangezien de schepen, als voorheen in een



onderlinge pool varen worden kosten en inkomsten gelijkelijk verdeeld over de vier schepen.

In de tweede helft van 2021 zijn de charterprijzen behoorlijk gestegen, waardoor een herfinanciering van de vloot tegen goede condities mogelijk bleek.

Parallel met de herfinanciering zijn ook de afspraken met de AGL houders gerevideerd. In plaats van het bijschrijven van de jaarlijks oplopende rentevorderingen zijn er afspraken met de leninghouders gemaakt, waarin zij akkoord gaan met een afkoopsom. Binnen drie jaar dient deze afkoopsom te zijn voldaan. Daarna verlenen de bondhouders algehele kwijting aan de respectievelijke fondsen. De fondsen hebben daarmee weer een gezond perspectief gekregen.

Door de verbeterde marktomstandigheden, is verdere ondersteuning van de scheepsfondsen door HVC men HVS niet meer nodig. De normale contractuele vergoeding wordt nu gefactureerd en het is de verwachting dat achterstallige vergoedingen door de scheepsfondsen aan HV kunnen worden betaald.

De OSV Pathfinder is schuldenvrij en heeft in 2021 onder charter gevaren bij N-Sea. In 2021 is er per kwartaal 5 procent uitgekeerd. In 2022 loopt het chartercontract met N-Sea af. Naar het zich laat aanzien proberen we de tienjarige relatie met N-Sea te continueren middels een verlenging van de bestaande overeenkomst.

De vastgoedfondsen konden zich het afgelopen jaar wederom verheugen op een stevige positieve waardeontwikkeling. Met name de woningen profiteerden daarvan. De commerciële waarde van de residentiële WONED portefeuille is met ca. 20% gestegen ten opzichte van 2020. Dit is positief voor het rendement van WONED. Deze stijging zorgt er echter ook voor dat het nog meer een uitdaging wordt om kwalitatief goed, en tegelijkertijd goed renderend vastgoed aan te kopen.

De huren binnen de woningportefeuille zijn met ca. 4% gestegen. Dit ondanks het feit dat de indexatie van de huurprijzen ook voor de vrije sector huur door de overheid in 2021 is beperkt tot maximaal 2,4%. Deze stijging wordt veroorzaakt door huurdersmutaties, waarbij de huurprijs voor de nieuwe huurders aan de markt wordt aangepast.

De kantoorportefeuille van HVCapital is in 2021 ingekrompen door de verkoop van 2 kantoorpanden à Euro 21 miljoen.

De verhuurmarkt voor de kantoren heeft zich over 2021 verbeterd ten opzichte van 2020. Veel in 2020 vanwege Corona op de lange baan geschoven huisvestingsvraagstukken, zijn in 2021 weer opgepakt en hebben dit jaar zijn beslag gevonden.

In totaal heeft HVRE over 2021 voor 4.373 m2 kantoorruimte nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. De grotere metrages zijn: 1.280 vierkante meter aan de Zonnelaan in Utrecht verhuurd aan N.V. Nederlandse Gasunie, 630 vierkante meter aan de Hengelosestraat in Enschede aan Axign en 1.360 vierkante meter aan de Heinrich-Hertz-Strasse in Dortmund aan Green IT. Allen afgesloten voor een periode van minimaal 5 jaar.

Eind 2021 waren er ook al gesprekken gaande met de TÜV-Nord, inzake 910 vierkante meter kantoorruimte aan de Heinrich-Hertz-Strasse in Dortmund. Deze huurovereenkomst is later in 2022 ondertekend. Daarnaast waren er in 2021 gesprekken gaande met Nedasco, een dochteronderneming van Aegon, met betrekking tot de aanhuur van de gehele Displayweg in Amersfoort. Deze huurovereenkomst is begin 2022 voor een periode van 8 jaar tot stand gekomen.

Private Equity Fondsen ; De beheerder is in gesprek met de Duitse belastingdienst ten aanzien van de liquidatie van GE 5 en GE 6. Dit blijkt een meerjarige proces welke in 2023 kan worden afgerond. GE 8 wordt echter afgerond in 2022.

Investerings

In 2021 zijn er voor WONED een tweetal projecten aangekocht: 10 grondgebonden nieuwbouw woningen en 8 nieuwbouw appartementen in De Rijk welke de eerste 5 jaar onder de liberalisatiegrens verhuurd dienen te worden. Tevens een pand in Amsterdam bestaande uit 4 appartementen, een kantoor en een



horecaruimte.

Risico's en onzekerheden

Algemeen

Blootstellingen aan risico's door HVC en groepsmaatschappijen voor prijs-, krediet-, liquiditeits- en cashflow risico's worden gekwantificeerd waar mogelijk. Noodzakelijke maatregelen om deze risico's te beperken worden waar mogelijk en waar zinvol getroffen. Dit geldt met name voor de invloed van de US dollar. Hanzevast handelt niet actief in deze financiële instrumenten.

Kredietrisico

Het kredietrisico speelt vooral ten aanzien van vorderingen op fondsen die de managementvergoedingen niet of niet volledig hebben betaald. Door de verbeterde marktomstandigheden is een deel van deze vorderingen alsnog geïnd. Het hierbij behorende kredietrisico is derhalve in 2021 afgenomen.

Liquiditeitsrisico

Toegang tot voldoende financiering is van cruciaal belang voor HVC. Mede door de verbetering van de marktomstandigheden, melden zich meer partijen op de markt, waarbij ook acceptabele tarieven gehanteerd worden. HVC heeft daar gebruik van kunnen maken door de herfinanciering van Vlootfonds 3 tegen gunstiger condities. De hogere inkomsten zorgen voor een verbeterde liquiditeit, waardoor in bijna alle fondsen de uitkeringen aan de participanten zijn hervat.

Marktrisico

Op dit moment laat de scheepvaartmarkt een neergaande beweging op hoog niveau zien. Eind 2021 beleefden we een "All-Time High". Ook de vastgoedprijzen bleven stijgen, waardoor het toenemend moeilijk geworden is om goede objecten aan te kopen. Een stabilisatie van de markt, of zelfs kleine correctie van de markt is daarom niet onwenselijk voor een gedegen rendement op termijn.

Wisselkoersrisico

Binnen HVC is sprake van een beperkt wisselkoersrisico omdat een beperkt deel van de beheervergoedingen (scheepfondsen) ontvangen wordt in buitenlandse valuta (US Dollars). Om het wisselkoersrisico te beperken, worden de buitenlandse valuta na ontvangst direct gewisseld in Euro's

Geografisch risico

De klanten van Hanzevast zijn voornamelijk woonachtig in Nederland en daarom is de organisatie blootgesteld aan de economische situatie aldaar. Het beheerde vastgoed is gelegen in Nederland en Duitsland, derhalve is Hanzevast afhankelijk van de vastgoedmarkten in deze landen. De schepen opereren mondiaal en zijn afhankelijk van de mondiale economische situatie.

Overige risico's

Op grond van geleden verliezen in het verleden is een actieve belastinglatentie op de balans opgenomen. Realisatie van deze actieve latentie is afhankelijk van toekomstige winsten en lijkt op dit moment reëel.

Verwachtingen 2022

Door de verkoop van kantoor panden alsmede het afronden van een aantal kantorenfondsen zal de beheervergoeding dalen. Incidentele opbrengsten worden verkregen uit de transactievergoedingen en (ver)bouw begeleiding. Daarentegen investeert WONED in uitbreiding van de woningportefeuille, hetgeen resulteert in stijgende inkomsten.

De oorlog in Ukraine en de daaruit voortvloeiende sanctiemaatregelen hebben gevolgen voor de wereldwijde scheepvaartmarkt. Dat kan invloed hebben op de prijsontwikkeling. De sterk gestegen energieprijzen vormen ook een risico voor de economie in en buiten Nederland. Hanzevast Capital handelt daarom



voorzichtig en naar bevindt van zaken

Bijkomend gevolg van de Sanctiemaatregelen is het toegenomen belang van het CDD proces.

Dit strekt zich uit van lading eigenaren tot huurders, van terminal operators tot investeerders.

De vaste bedrijfskosten gerelateerd aan de omzet gaan verder dalen. Het besluit voor een alomvattend “fit for purpose” toekomst bestendig en kosten efficiënt IT systeem is in 2021 genomen. De implementatie, de training en data migratie is voor het eerste half jaar van 2022 voorzien.

De directie,

J.H. Wolters

P.R.A. Dekker

S.J. Delsman

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(vóór resultaatverdeling)

	<u>31-12-2021</u>		<u>31-12-2020</u>	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Financiële vaste activa		175.160		225.685
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren 1	112.599		165.523	
Vorderingen op gelieerde 2 vennootschappen	105.940		19.715	
Vorderingen op participanten en op 3 maatschappijen waarin wordt deelgeno- men	500.270		150.000	
Overige vorderingen en overlopende acti- 4 va	2.742		44.575	
		<u>721.551</u>		<u>379.813</u>
Liquide middelen		431.557		289.403
Totaal activazijde		<u><u>1.328.268</u></u>		<u><u>894.901</u></u>

		<u>31-12-2021</u>		<u>31-12-2020</u>	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	5		1.092.086		733.567
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6	18.298		9.273	
Schulden aan gelieerde vennootschappen	7	21.660		23.775	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	8	55.221		51.909	
Overige schulden en overlopende passiva	9	141.003		76.377	
			<u>236.182</u>		<u>161.334</u>
Totaal passivazijde			<u><u>1.328.268</u></u>		<u><u>894.901</u></u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Netto-omzet	10	1.076.668		1.644.740	
Inkoopwaarde van de omzet	11	-330.718		-685.439	
		<hr/>		<hr/>	
Brutowinst			745.950		959.301
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	12	344.663		248.859	
Overige bedrijfskosten	13	334.271		547.144	
		<hr/>		<hr/>	
Totaal van som der kosten			678.934		796.003
		<hr/>		<hr/>	
Totaal van bedrijfsresultaat			67.016		163.298
Financiëlebat en -lasten	14		8.638		-2.704
		<hr/>		<hr/>	
Totaal van resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen			75.654		160.594
Belastingen over de winst of het verlies			-67.405		-25.877
		<hr/>		<hr/>	
Totaal van resultaat na belastingen			8.249		134.717
		<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>	

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		67.016		163.298
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Mutatie vorderingen	-341.738		72.986	
Toename (afname) van overige schulden	32.968		-141.371	
		-308.770		-68.385
Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties		-241.754		94.913
Financiële baten en lasten		33.638		-2.703
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		-208.116		92.210
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Betaald dividend		350.270		-
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		142.154		92.210
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		289.403		197.193
Toename (afname) van geldmiddelen		142.154		92.210
Geldmiddelen aan het einde van de periode		431.557		289.403

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Hanzevast capital N.V. is feitelijk en statutair gevestigd op Hoge der A 17, 9712AD te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 32067248.

Algemene toelichting

Continuïteit

Informatieverschaffing over continuïteit

Er kunnen mogelijk op macro-economisch vlak ook gevolgen zijn welke de onderneming raken. Gedacht kan worden aan verminderde mogelijkheden om kapitaal op te halen bij certificaathouders, beperkte mogelijkheden voor het investeren in rendabel vastgoed en scheepvaart of dalingen van de marktwaarde van de vastgoed- en scheepsbeleggingen. Het effect op de winstgevendheid en/of schattingen ten behoeve van het opmaken van de jaarrekening is nog onduidelijk. De directie ziet momenteel geen risico's voor de continuïteit van de bedrijfsvoering, mede gebaseerd op de steunmaatregelen van de overheid voor de ondersteuning van bedrijven en de economie. De directie blijft op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en past, waar nodig, zijn beleid en bedrijfsvoering hierop aan. In het bestuursverslag is een nadere uiteenzetting over mogelijke gevolgen van het corona virus op de onderneming nader uiteen gezet. Op basis hiervan is de jaarrekening door de directie opgesteld op basis van continuïteit van de vennootschap.

Groepsverhoudingen

Informatieverschaffing over groepsverhoudingen

Hanzevast capital N.V. maakt deel uit van de Hanzevast groep gevestigd te Groningen. Aan het hoofd van deze groep staat Hanzevast B.V. De aandelen van Hanzevast capital N.V. worden voor 92,5% gehouden door de directe moedermaatschappij Hanzevast B.V. gevestigd te Groningen en voor 7,5% door Laska Beheer B.V. gevestigd te Vught.

Consolidatie

Informatieverschaffing over consolidatie

In de geconsolideerde jaarcijfers van Hanzevast capital N.V. zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarcijfers zijn opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Hanzevast capital N.V.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarcijfers opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De betaalde goodwill wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur. De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

De volgende maatschappijen zijn in de consolidatie opgenomen:

- Hanzevast capital N.V.
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 45 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 B.V., Groningen (100%)
- MPC Private Equityfonds Global 8 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 12 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 18 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 19 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 21 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 25 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 27 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 33 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 34 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 39 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 41 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoed Fusiefonds Hanzevast B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V., Groningen (100%)

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Omrekening van vreemde valuta

Omrekening van in vreemde valuta luidende bedragen

Vorderingen, schulden en verplichtingen in vreemde valuta's worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. Transacties in vreemde valuta's gedurende de verslagperiode worden in de jaarrekening verwerkt tegen de koers die geldt op de datum van de transactie. De uit de omrekening per balansdatum voortvloeiende koersverschillen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

De buitenlandse groepsmaatschappijen en deelnemingen kwalificeren als bedrijfsuitoefening in het buitenland met een andere functionele valuta dan die van de vennootschap. Voor de omrekening van de jaarrekening van deze bedrijfsuitoefening in het buitenland wordt de koers op balansdatum gehanteerd voor de balansposten en de wisselkoersen op de transactiedata voor de posten van de winst-en

verliesrekening.

De omrekeningsverschillen die optreden, worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van het groepsvermogen gebracht.

Financiële instrumenten

Grondslagen

De waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

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

De onder financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde onder aftrek van transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, welke in het algemeen gelijk is aan de nominale waarde. Bij de waardering wordt rekening gehouden met eventuele waardeverminderingen.

Effecten (aandelen) worden gewaardeerd op de verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde per balansdatum.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden

gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening gebracht.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

De bepaling van het resultaat

De bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Omzetverantwoording

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Belastingen over de winst of het verlies

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Grondslagen: Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen op geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

Vaste activa

Financiële vaste activa

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overige deelnemingen		
Woned N.V.	1.000	1.000
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Latente belasting	174.160	224.685
	<u>174.160</u>	<u>224.685</u>

Dit betreft een langjarige vordering.

Vlottende activa

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
1 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	606.290	769.100
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	-493.691	-603.577
	<u>112.599</u>	<u>165.523</u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	603.577	642.921
Toevoeging ten laste van het resultaat	37.160	74.946
	<u>640.737</u>	<u>717.867</u>
Ten laste van de voorziening gebracht	-147.046	-114.290
	<u>493.691</u>	<u>603.577</u>
Stand per 31 december	<u>493.691</u>	<u>603.577</u>

Als gevolg van een herfinanciering per 28 februari 2022 van een debiteur die voor € 192.000 was voorzien verwacht de directie dat deze vordering alsnog geïncasseerd kan worden. Deze gebeurtenissen na balansdatum heeft ertoe geleid dat deze voorziening in maart 2022 voor € 192.000 is vrijgevallen ten gunste van het resultaat 2022.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
2 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	105.940	19.715

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
3 Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering op aandeelhouder(s)	361.520	11.250
Vordering op Hanzevast B.V.	138.750	138.750
	<u>500.270</u>	<u>150.000</u>

Op 1 september 2022 heeft volledige terugbetaling van deze vorderingen uit hoofde van terug te betalen dividenduitkeringen door de aandeelhouders plaatsgevonden.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
4 Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen	2.742	44.575

PASSIVA

5 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans bij de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
6 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	18.298	9.273
	<u>18.298</u>	<u>9.273</u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
7 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan Hanzevast Shipping B.V.	7.237	-
Schuld aan Hanzevast Real Estate B.V.	14.423	23.775
	<u>21.660</u>	<u>23.775</u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
8 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	37.418	45.647
Vennootschapsbelasting	17.803	6.262
	<u>55.221</u>	<u>51.909</u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
9 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	141.003	76.377
	<u>141.003</u>	<u>76.377</u>

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Tekstuele toelichting

De aard van niet uit de balans blijvende verplichtingen

Transacties met verbonden partijen.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan die niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de onderneming goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

In 2021 bedroegen de doorbelaste kosten van verbonden partijen in totaal € 613.586 (2020 : € 320.673). Voor het uitvoeren van de diensten inzake makelaarscourtage is door verbonden partijen in totaal € 355.090 (2020 : € 212.525) in rekening gebracht en verantwoord onder de inkoopwaarde van de omzet van Hanzevast capital N.V.

De niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake de fiscale eenheid

De vennootschap vormt met een aantal vennootschappen een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de Invorderingswet zijn deze vennootschappen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde omzetbelasting.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
10 Netto-omzet		
Fee management vastgoedfondsen	464.175	585.766
Plaatsingsfee vastgoed	82.025	33.825
Fee management scheepsfondsen	301.848	316.797
Verkoopcourtage	226.870	701.197
Overige opbrengsten	1.750	7.155
	<u>1.076.668</u>	<u>1.644.740</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
11 Inkoopwaarde omzet		
Makelaarscourtage	234.695	468.900
Kosten management vastgoedfondsen	96.023	216.539
	<u>330.718</u>	<u>685.439</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
12 Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Management fee gelieerde vennootschappen	293.786	209.986
Overige personeelslasten	50.877	38.873
	<u>344.663</u>	<u>248.859</u>

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het verslagjaar had de onderneming geen medewerkers in dienst (2020: idem).

Bezoldiging bestuurders

Voor de bezoldiging van bestuurders van de rechtspersoon kwam in 2021 een bedrag van € 226.950 (2020: € 107.973) ten laste van de rechtspersoon en haar dochter- of groepsmaatschappijen. De bezoldiging bestuurders is verantwoord als 'Managementvergoeding' onder de 'Algemene kosten'.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
13 Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	53.256	30.881
Verkoopkosten	34.717	98.993
Kantoorkosten	111.622	75.684
Algemene kosten	134.676	341.586
	<u>334.271</u>	<u>547.144</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Huisvestingskosten		
Betaalde huur	34.000	21.267
Servicekosten	19.256	8.017
Overige huisvestingskosten	-	1.597
	<u>53.256</u>	<u>30.881</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Verkoopkosten		
Sponsoring	16.774	46.115
Representatiekosten	2.029	43.733
Reclame- en advertentiekosten	15.914	9.145
	<u>34.717</u>	<u>98.993</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Kantoorkosten		
Automatiserings- en websitekosten	110.331	65.643
Assurantiepremie	841	8.447
Porti	450	1.151
Drukwerk	-	100
Borgstelling	-	343
	<u>111.622</u>	<u>75.684</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	4.102	5.090
Managementvergoeding	226.950	107.973
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	63.304	55.395
Juridische kosten	18.527	67.015
Advieskosten	-	6.308
Bankkosten	2.265	2.252
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-230.311	78.627
Vergunningskosten	35.978	6.663
Diverse kosten	13.861	12.263
	<u>134.676</u>	<u>341.586</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
14 Financiëlebat en -lasten		
Rentebaten en -lasten	<u>8.638</u>	<u>-2.704</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(vóór resultaatverdeling)

ACTIVA

		31-12-2021		31-12-2020	
		€	€	€	€
Vaste activa					
Financiële vaste activa					
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	15 16			2.727	
Overige deelnemingen	17	1.000		1.000	
Overige vorderingen	18	174.160		224.685	
			175.161		228.412
Vlottende activa					
Vorderingen					
Vorderingen op handelsdebiteuren	19	112.099		162.498	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	20	114.464		26.464	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgeno- men	21	500.270		150.000	
Overige vorderingen en overlopende acti- va		2.742		44.575	
			729.575		383.537
Liquide middelen			429.956		282.677
Totaal activazijde			<u>1.334.692</u>		<u>894.626</u>

ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	22.874		27.410	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	<u>-15.166</u>		<u>107.097</u>	
Netto resultaat na belastingen		<u>7.708</u>		<u>134.507</u>

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Algemene toelichting

Algemene toelichting

De locatie van de feitelijke activiteiten

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2021 van Hanzevast capital N.V. Voor zover posten uit de balans en winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers, daar waar nodig, aangepast.

Consolidatie

Informatieverschaffing over consolidatie

De financiële gegevens van Hanzevast capital N.V. zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de winst- en verliesrekening van Hanzevast capital N.V. conform artikel 402 Titel 9 BW 2 slechts het aandeel in de winst na belasting van ondernemingen waarin wordt deelgenomen en het overige resultaat na belasting.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

Vaste activa

15 Financiële vaste activa

	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaat- schappijen	Overige deelnemingen	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2021	2.727	1.000	224.685	228.412
Resultaat	22.874	-	-1	22.873
Ontvangen dividend deelnemin- gen	-25.600	-	-	-25.600
Verdamping latente VPB	-	-	-50.524	-50.524
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>1</u>	<u>1.000</u>	<u>174.160</u>	<u>175.161</u>

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
16 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		

Deelnemingen	1	2.727
--------------	---	-------

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€

Deelnemingen van Hanzevast capital N.V.

Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 BV	-	224
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 BV	-	2.502
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV	-	-
Hanzevast 12 BV	-	-
Hanzevast 18 BV	-	-
Hanzevast 19 BV	-	-
Hanzevast 21 BV	-	-
Hanzevast 25 BV	-	-
Hanzevast 27 BV	-	-
Hanzevast 33 BV	-	-
Hanzevast 34 BV	-	-
Hanzevast 39 BV	-	-
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 45 BV	-	-
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 BV	-	-
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 BV	-	-
Vastgoedfusiefonds Hanzevast BV	-	-
Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V.	1	1
Totaal	1	2.727

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€

17 Overige deelnemingen

Woned N.V.	1.000	1.000
------------	-------	-------

Betreft 100 prioriteitsaandelen van nominaal € 10.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€

18 Overige vorderingen

Latente belasting	174.160	224.685
-------------------	---------	---------

Dit betreft een langjarige vordering.

Flottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
19 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	596.711	762.021
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	-484.612	-599.523
	<u>112.099</u>	<u>162.498</u>

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	599.523	638.867
Toevoeging ten laste van het resultaat	32.135	74.946
	<u>631.658</u>	<u>713.813</u>
Ten laste van de voorziening gebracht	-147.046	-114.290
Stand per 31 december	<u>484.612</u>	<u>599.523</u>

Als gevolg van een herfinanciering per 28 februari 2022 van een debiteur die voor € 192.000 was voorzien verwacht de directie dat deze vordering alsnog geïncasseerd kan worden. Deze gebeurtenissen na balansdatum heeft ertoe geleid dat deze voorziening in maart 2022 voor € 192.000 is vrijgevallen ten gunste van het resultaat 2022.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
20 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	114.464	26.464
	<u>114.464</u>	<u>26.464</u>

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
21 Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering op aandeelhouder(s)	361.520	11.250
Vordering op Hanzevast B.V.	138.750	138.750
	<u>500.270</u>	<u>150.000</u>

Op 1 september 2022 heeft volledige terugbetaling van deze vorderingen uit hoofde van terug te betalen dividenduitkeringen door de aandeelhouders plaatsgevonden.

PASSIVA

Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio- reserve	Algemene reserve	Onverdeeld resultaat (incl. resul- taat boek- jaar)	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	1.312.500	4.711.097	-5.417.684	134.507	740.420
Resultaatverdeling vorig boekjaar	-	-	134.507	-134.507	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	7.708	7.708
Teruggevorderd dividend	-	-	350.270	-	350.270
Totaal	1.312.500	4.711.097	-4.932.907	7.708	1.098.398

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt € 1.098.398. Het groepsvermogen bedraagt € 1.092.086. Het verschil tussen deze vermogens wordt verklaard door de negatieve vermogens van de diverse deelnemingen.

Resultaatbestemming

Opgave van het voorstel voor de bestemming van de winst of de verwerking van het verlies

De leiding van de vennootschap stelt voor het resultaat de volgende bestemming te geven:

Het resultaat over 2021 ad € 7.708 wordt geheel toegevoegd aan de algemene reserve.

Dit voorstel dient nog te worden vastgesteld door de Algemene Vergadering en is derhalve nog niet verwerkt in de jaarrekening 2021 van de vennootschap.

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
22 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan Hanzevast Shipping B.V.	7.237	-
Schuld aan Hanzevast Real Estate B.V.	14.423	23.775
	<hr/>	<hr/>
	21.660	23.775
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
23 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	141.003	76.376
Betalingen onderweg	-200	-
	<hr/>	<hr/>
	140.803	76.376
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

De financiële gegevens van Hanzevast capital N.V. zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de winst- en verliesrekening van Hanzevast capital N.V. conform artikel 402 Titel 9 BW slechts het aandeel in de winst na belasting van ondernemingen waarin wordt deelgenomen en het overige resultaat na belasting.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Inkoopwaarde van de omzet		
Inkoopwaarde omzet	330.718	685.439
	<u><u>330.718</u></u>	<u><u>685.439</u></u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Inkoopwaarde omzet		
Makelaarscourtage	234.695	468.900
Kosten management vastgoedfondsen	96.023	216.539
	<u>330.718</u>	<u>685.439</u>
	<u><u>330.718</u></u>	<u><u>685.439</u></u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Management fee gelieerde vennootschappen	293.786	-107.973
Overige personeelslasten	50.877	38.873
	<u>344.663</u>	<u>-69.100</u>
	<u><u>344.663</u></u>	<u><u>-69.100</u></u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Management fee gelieerde vennootschappen		
Doorberekende lonen	293.786	-107.973
	<u>293.786</u>	<u>-107.973</u>
	<u><u>293.786</u></u>	<u><u>-107.973</u></u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Overige personeelslasten		
Inleen derden	6.000	14.728
Wervingskosten	39.595	23.650
Studie- en opleidingskosten	4.580	495
Overige personeelsbeloningen	702	-
	<u>50.877</u>	<u>38.873</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	53.256	30.881
Verkoopkosten	34.717	98.993
Kantoorkosten	111.622	75.684
Algemene kosten	128.341	657.948
	<u>327.936</u>	<u>863.506</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Huisvestingskosten		
Betaalde huur	34.000	21.267
Servicekosten	19.256	8.017
Overige huisvestingskosten	-	1.597
	<u>53.256</u>	<u>30.881</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Verkoopkosten		
Reclame- en advertentiekosten	15.914	9.145
Sponsoring	16.774	46.115
Representatiekosten	2.029	43.733
	<u>34.717</u>	<u>98.993</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Kantoorkosten		
Porti	450	1.151
Drukwerk	-	100
Borgstelling	-	343
Automatiserings- en websitekosten	110.331	65.643
Assurantiepremie	841	8.447
	<u>111.622</u>	<u>75.684</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	4.102	5.090
Voorziening claim Kifid	-	2.963
Managementvergoeding	226.950	425.932
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	63.304	55.396
Juridische kosten	18.527	67.015
Advieskosten	-	6.308
Bankkosten	1.178	1.057
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-235.336	78.627
Vergunningskosten	35.978	6.663
Diverse kosten	13.638	8.897
	<u>128.341</u>	<u>657.948</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Resultaat deelnemingen	<u>22.874</u>	<u>27.410</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Groningen, 19 september 2022

J.H. Wolters
Directeur

P.R.A. Dekker
Directeur

S.J. Delsman
Directeur

Groningen, 19 september 2022

Ondertekening commissarissen:

A. Laning

W.J.R.J. Punte

H.M. Wolters



1. Overige gegevens

Verwijzing naar de accountantsverklaring

De bij de jaarrekening verstrekte controleverklaring is hierbij separaat verstrekt.

Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

Conform de statuten staat de winst ter vrije beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Bijzondere statutaire zeggenschapsrechten

Aan prioriteits aandelen zijn rechten verbonden tot het doen van bindende voordrachten voor de benoeming van directie en commissarissen. De prioriteits aandelen worden gehouden door de te Groningen gevestigde Hanzevast Capital NV. De bestuurder van deze vennootschap is de heer J.H. Wolters.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

2. Accountantsverklaring