

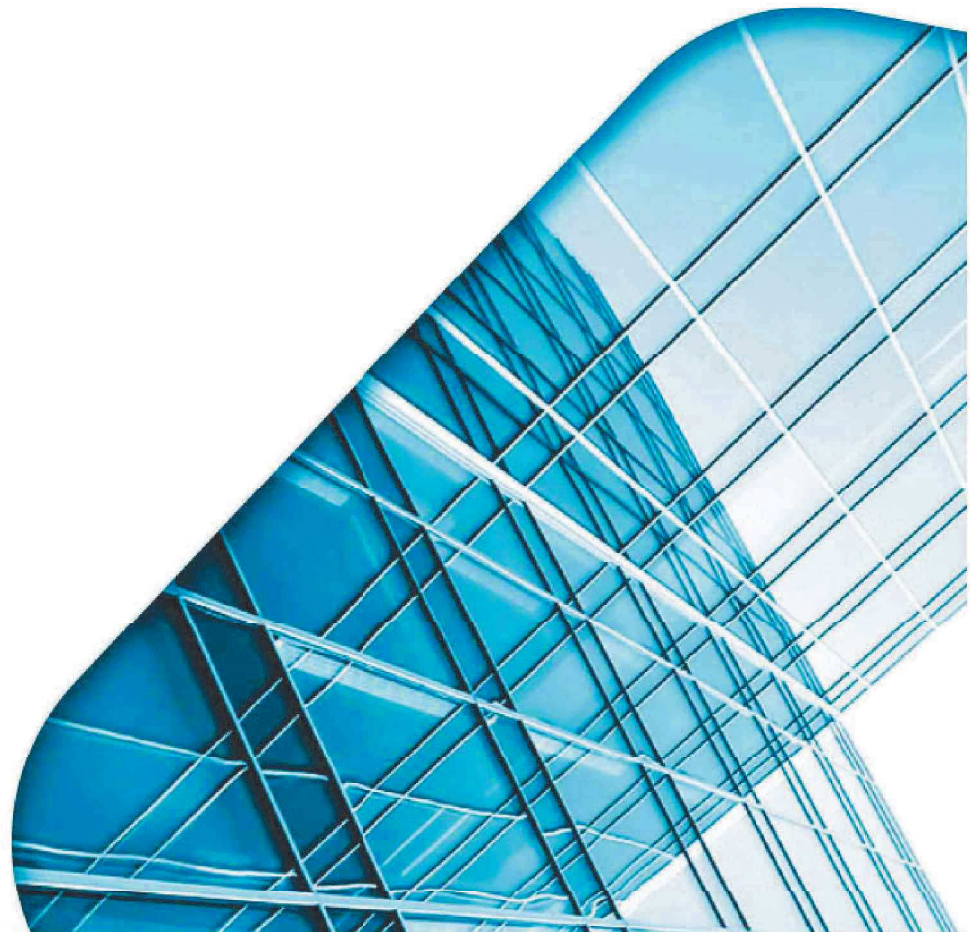


Hanzevast capital

Hanzevast capital N.V.

gevestigd te Groningen

Rapport inzake de jaarrekening 2019





Inhoudsopgave

	Pagina
Bestuursverslag	1
Geconsolideerde jaarrekening	
Geconsolideerde balans per 31 december 2019	3
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	5
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019	6
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening	7
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2019	12
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	19
Enkelvoudige jaarrekening	
Enkelvoudige balans per 31 december 2019	25
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2019	27
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de enkelvoudige jaarrekening	28
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019	29
Overige gegevens	
1. Gebeurtenissen na balansdatum	
2. Accountantsverklaring	36

Hanzevast capital N.V.
Groningen

BESTUURSVERSLAG

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2019 aan van Hanzevast Capital N.V.

Algemene informatie

Hanzevast Capital N.V. (HVC) structureert hoog renderende en fiscaal geoptimaliseerde, 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.

HVC, opgericht op 9 januari 1998 te Huizen, heeft haar statutaire zetel aan de Verlengde Hereweg 174 te Groningen. De aandelen van de vennootschap worden voor 92,5% gehouden door moedermaatschappij Hanzevast B.V.

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).

Hanzevast heeft in 2016 met haar financiers overeenstemming bereikt over het afbouwen van de financiering van de groep tegen finale kwijting. De afgesproken desinvesteringen hebben in 2017 plaatsgevonden. Een nabetaling afhankelijk van de winst over de jaren 2017 t/m 2019 maakt deel uit van de afspraken. De financiering en de zekerheden zijn in 2019 afgewikkeld.

Het digitaal portaal en het beleggingsadministratiesysteem is in 2019 verder ontwikkeld. Hierdoor is de dienstverlening van HVC naar haar Cliënten sterk verbeterd. Onze beleggers hebben nu een vollediger en uitgebreider overzicht van hun investeringen. Deze informatie is 24x7 beschikbaar.

Op het moment van opmaken van de jaarrekening is de wereld getroffen door de uitbraak van het COVID-19 virus. Het effect van deze Pandemie op het toekomstig resultaat van HVC is nog moeilijk voorspelbaar. De directie volgt de ontwikkelingen nauwkeurig en past, waar nodig zijn beleid en bedrijfsvoering daarop aan.

Maatschappelijke verantwoordelijkheid

HVC ontwikkelt, implementeert en voert een duurzaam beleid. Bij het investeren in en het verbouwen van de verschillende vastgoedobjecten staat duurzaamheid steeds voorop. Bij de kantoorgebouwen wordt er minimaal een duurzaamheidslabel A nagestreefd, maar is het doel een energieneutraal en circulair kantoorgebouw.

De operationele inzet van de schepen vindt plaats volgens de aangescherpte milieuregels om te komen tot verdere reductie van de uitstoot van CO2 door middel van het stoken met Ultra Low Sulphur olie . Een ballast water behandelingssysteem verhindert het " vervoer " van micro organismes in het zeewater.Dit door middel van het innemen van ballast water in A en het ont-ballasten in de laadhaven B. .

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Hanzevast, en haar werknemers, maken deel uit van de samenleving en steunen dan ook, onder andere het Noord-Nederlandse Orkest, Het Peter de Grote Festival, Donar-basketbal, Mercy Ships en Museum Buitenplaats.

Hanzevast is zich bewust van de noodzaak om, beter, zorg te dragen voor het milieu. Dit doen wij onder andere door het terugdringen van het gebruik van papier en plastic, het elektrificeren van het wagenpark, het stimuleren van het gebruik van de fiets voor het woon-werkverkeer door middel van het subsidiëren van een "fiets van de zaak" en het beschikbaar stellen van NS OV business kaarten. In 2019 zijn de individuele auto's van de medewerkers vervangen door een Pool met auto's. Deze vervoersmiddelen staan alle medewerkers, naar behoefte, ter beschikking.

Analyse van de financiële resultaten en positie

Bruto winst

De omzet over 2019 is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2018. De inkomsten uit het beheer van de fondsen zijn in 2019 € 0,1 mln. lager ten opzichte van 2018. De lagere inkomsten uit beheer is het gevolg van de dispositie van met name vastgoedobjecten in de vastgoedfondsen en een lagere fee van de scheepsfondsen. In 2019 is de plaatsingsvergoeding voor nieuw product € 0,1 mln. hoger dan 2018. Dit is met name het gevolg van de verdere groei van het nieuwe vastgoedfonds Woned NV.

De som der bedrijfslasten bedraagt € 0,9 miljoen in 2019 en is met € 0,1 miljoen gedaald ten opzichte van 2018. Lagere personeelskosten € 0,2 mln en hogere algemene kosten € 0,1 mln zijn hier debet aan. De afname van de personeelskosten is het gevolg van een reductie van de formatie en het vertraagd invullen van vacatures.

De mogelijke oninbaarheid van vorderingen heeft in 2019 geleid tot een iets hogere dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren ten opzichte van 2018.

Minder juridische adviezen hebben in 2019 geleid tot lagere juridische kosten dan in 2018.

De algemene efficiëntieverbetering van de organisatie heeft bijgedragen aan een verdere daling van de bedrijfslasten.

Netto resultaat

Het netto resultaat over 2019 bedraagt € 0,1 miljoen, vergeleken met € -/0,01 miljoen over 2018.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen per ultimo 2019 bedraagt € 949.21. Dit is ruim boven het wettelijke minimale vereiste.

Ontwikkelingen fondsen

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

Hanzevast Shipping B.V., verantwoordelijk voor het feitelijke Scheepsmanagement, heeft ondanks een zeer moeilijk jaar voor de markt waarin onze zogenaamde G-schepen opereren (droge Bulk markt) de chartertarieven op niveau kunnen houden. Daardoor konden rentekosten en aflossingen vanuit de operationele cashflow worden voldaan. Ondanks deze bemoedigende resultaten, blijven de convenanten in de financieringsovereenkomsten punt van aandacht. Met name door de schommelende waardering van de Assets zijn nog niet alle fondsen, ondanks de gedane aflossingen, steeds compliant.

De situatie bij de scheepsfondsen is per fonds verschillend. Bij het merendeel zijn dividenduitkeringen opgeschort.

Hanzevast capital N.V.

Groningen

Voor de vastgoedfondsen hebben in 2019 wel uitbetalingen plaatsgevonden. Dit is het gevolg van het volledig aflossen van de oorspronkelijke hypothecaire schuld, of van een stabiele herfinanciering tegen gunstige voorwaarden, waardoor een goed resultaat kon worden behaald, dat ter beschikking staat van de beleggers.

Met de introductie van Woned, een investeringsfonds dat investeert in vrije sector woningen, met een deelname vanaf € 1.000 en maandelijkse in- en uitstapmogelijkheden, gebruikmakend van het volledige digitale portaal, is door Hanzevast een weg ingeslagen passend bij de wensen van onze investeerders. In 2019 is het ingelegd vermogen van Woned NV met € 4,3 mln. toegenomen. Er is onder andere geïnvesteerd in een duurzaam appartementencomplex in de vrije huursector in de stad Groningen.

Investerings

Er zijn geen significante investeringen zijn gedaan in 2019.

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 financiële instrumenten.

Kredietrisico

Het kredietrisico speelt uitsluitend bij fondsen die de managementvergoedingen niet volledig betalen. Vaak is dit een gevolg van afspraken met de financier daarover. Aangezien alle scheepsfondsen (G-schepen) dit jaar hebben afgelost op de scheepshypothek, schatten we het risico iets gunstiger. Bij een aantal vastgoedfondsen heeft een doorrol van financiering plaatsgevonden, een herfinanciering tegen betere voorwaarden of een volledige aflossing van de hypothecaire schuld. Deze ontwikkelingen leiden tot een verder afname van het kredietrisico.

Liquiditeitsrisico

De (alternatieve) financieringsmarkt voor met name commercieel vastgoed blijft lastig. Ondanks dat hebben we voor een aantal vastgoedfondsen een doorrol van de financiering of een herfinanciering kunnen realiseren.

Ook voor de scheepsfondsen is weinig (alternatieve) financiering in de markt beschikbaar. De focus ligt daarom vooral op het aflossen van de bestaande faciliteiten. In 2019 hebben alle fondsen verder afgelost. Daarnaast is de getaxeerde waarde van de Assets toegenomen. Alhoewel de situatie als geheel zich iets heeft ontspant zijn een aantal fondsen nog niet compliant.

Marktrisico

De markt voor vastgoed en voor schepen is in afgelopen jaar niet verder verslechterd. Er valt een lichte verbetering ten opzichte van 2018 waar te nemen. Voor de G schepen is een contractverlenging met de Charteraar tot 2021 overeengekomen.

Ook bij de vastgoedfondsen konden in 2019 meerdere langjarige huurovereenkomsten worden afgesloten, waardoor de inkomsten zich verder hebben gestabiliseerd.

Wisselkoersrisico

Binnen HVC is sprake van een beperkt wisselkoersrisico omdat een beperkt deel van de beheervergoedingen (scheepsfondsen) ontvangen wordt in buitenlandse valuta (US Dollars). Hier worden geen instrumenten voor gekocht

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Geografisch risico

Aangezien de vastgoed portefeuille zich bevindt in Nederland en Noord Duitsland, is de economische situatie in West Europa van invloed op het resultaat van deze fondsen en HVC zelf.

De schepen van Hanzevast Shipping varen wereldwijd. Derhalve zijn Globale economische ontwikkelingen van invloed op het resultaat van deze schepen en indirect ook op HVC.

In 2019 was de situatie stabiel goed. Naar de toekomst toe is het moeilijk voorspelbaar, met name door de actuele ontwikkelingen rondom het Corona virus. De vele en zeer ingrijpende maatregelen die wereldwijd worden genomen, kunnen ernstige economische gevolgen hebben.

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.

Verwachtingen 2020

Nieuwe initiatieven in Woned en een gepland scheepsfonds zorgen voor verwachte groei van omzet en resultaat.

Door het afronden van een aantal vastgoedfondsen daalt de beheervergoeding in 2020. De verkoop van objecten en bouwbegeleiding in de verschillende vastgoedfondsen zorgen daarnaast ook in 2020 voor incidentele opbrengsten.

De Hanzevast groep, waar HVC onderdeel van uit maakt, is zo ingericht dat op basis van sustainables een positief EBITDA gerealiseerd wordt. Hiermee ligt er naar de toekomst toe een solide basis.

HVC blijft sturen op een efficiency verbetering. Ook in 2019 is hier veel aandacht aan besteed. De bedrijfskosten gerelateerd aan de omzet blijven zorgvuldig gemonitord. Projectmatige omzetten kunnen daardoor meteen bijdragen aan het resultaat van de onderneming

De directie,

J.H. Wolters

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(vóór resultaatverdeling)

	<u>31-12-2019</u>		<u>31-12-2018</u>	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Financiële vaste activa		245.779		382.417
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren	1	170.746		528.667
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	2	387.909		14.000
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgeno- men	3	150.000		150.000
Overige vorderingen en overlopende acti- va	4	100.199		415
		<u>808.854</u>		<u>693.082</u>
Liquide middelen ABN AMRO		197.191		153.807
Totaal activazijde		<u>1.251.824</u>		<u>1.229.306</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

		<u>31-12-2019</u>		<u>31-12-2018</u>	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	5		949.121		848.310
Voorzieningen					
Voorziening claims			-		100.000
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6	116.004		4.899	
Schulden aan gelieerde vennootschappen	7	-		218.552	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	8	33.268		39.868	
Overige schulden en overlopende passiva	9	153.431		17.677	
		<u>302.703</u>		<u>280.996</u>	
Totaal passivazijde		<u>1.251.824</u>		<u>1.229.306</u>	

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
Netto-omzet	10	1.627.594		1.646.589	
Inkoopwaarde van de omzet	11	-533.842		-657.936	
Brutowinst			1.093.752		988.653
Lasten uit hoofde van personeelsbelo- ningen	12	273.998		453.537	
Overige bedrijfskosten	13	615.403		526.029	
Totaal van som der kosten			889.401		979.566
Totaal van bedrijfsresultaat			204.351		9.087
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	5.009		67.048	
Rentelasten en soortgelijke kosten	15	-833		-	
Financiële baten en lasten			4.177		67.048
Totaal van resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen			208.527		76.135
Belastingen over de winst of het verlies			-110.463		-87.402
			98.064		-11.267
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	16		2.746		-
Totaal van resultaat na belastingen			100.811		-11.267

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten

Bedrijfsresultaat	204.351	9.087
-------------------	---------	-------

Aanpassingen voor Toename (afname) van de voorzieningen	-100.000	-
Overige kasstromen	119	-

Verandering in werkkapitaal		
Mutatie vorderingen	-115.772	-528.126
Toename (afname) van overige schulden	21.707	72.749
	<hr/>	<hr/>
	-94.065	-455.377

Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties	<hr/>	<hr/>
	10.405	-446.290

Ontvangen interest	-	3.003
Valutareresultaten	-833	-
Belastingen over de winst of het verlies	-	-15.117
	<hr/>	<hr/>
	-833	-12.114

Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<hr/>	<hr/>
	9.572	-458.404

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten

Verwerving van financiële vaste activa	-	-1.276
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van financiële vaste activa	33.813	-
	<hr/>	<hr/>

Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<hr/>	<hr/>
	33.813	-1.276

Totaal van toename (afname) van geldmiddelen	<hr/>	<hr/>
	43.385	-459.680

Verloop van toename (afname) van geldmiddelen

Geldmiddelen aan het begin van de periode	153.808	613.488
Toename (afname) van geldmiddelen	43.385	-459.680
	<hr/>	<hr/>
Geldmiddelen aan het einde van de periode	197.193	153.808
	<hr/>	<hr/>

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 Verlengde Hereweg 174, 9722AM te Groningen en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 32067248.

Algemene toelichting

Op het moment van opmaken van de jaarrekening is de wereld getroffen door de uitbraak van het COVID-19 virus. Het effect op de winstgevendheid is nog onduidelijk, zeker gezien het feit dat het nieuws nog elke dag in ontwikkeling is. De directie blijft op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en past. Waar nodig zijn beleid en bedrijfsvoering aan.

Op het moment van het opmaken van de jaarrekening is de uitbraak van het nieuwe corona virus COVID-19 nieuws van de dag. De directie heeft een risico analyse met impact analyse gemaakt van de financiële impact voor de scheeps- en vastgoedfondsen. Wij verwachten een beperkte impact op onze organisatie. Wanneer in Nederland geen totale lock-down van kracht is en de huurders in onze panden hun activiteiten (aangepast) operationeel draaiende kunnen houden, verwachten wij een (relatief beperkte) negatieve impact op onze organisatie. Het effect op de winstgevendheid en/of schattingen ten behoeve van het opmaken van de jaarrekening is nog onduidelijk, zeker gezien het feit dat het nieuws nog elke dag in ontwikkeling is. Wat de huidige ontwikkelingen in het kader van de corona virus COVID-19 voor een invloed hebben op de lange termijn is nog zeer moeilijk in te schatten. Momenteel ziet de directie geen risico's voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van Hanzevast Capital N.V. De directie volgt de ontwikkelingen nauwkeurig en past, waar nodig zijn beleid en bedrijfsvoering daarop aan.

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.

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 Holland 64 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

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 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 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.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

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

Grondslagen

Financiële vaste activa

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.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Pensioenvoorzieningen worden gewaardeerd op basis van actuariële grondslagen. De overige voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer het de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

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.

Grondslagen voor 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.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa.

Belastingen over de winst of het verlies

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

In de jaarrekening van dochtervennootschappen wordt een belastinglast berekend op basis van het behaalde fiscale resultaat. De door dochtervennootschappen verschuldigde belasting wordt verrekend in rekening-courant met Hanzevast capital N.V.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

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.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

Vaste activa

Financiële vaste activa

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Overige deelnemingen		
Woned N.V.	1.000	34.813
	<hr/>	<hr/>
	2019	2018
	€	€
Woned N.V.		
Boekwaarde per 1 januari	34.813	-
Resultaat	-	-10.187
Investing	-33.813	45.000
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde per 31 december	1.000	34.813
	<hr/>	<hr/>

Woned N.V. heeft een aandelenkapitaal van 45.000 bestaande uit 100 prioriteitsaandelen en 4.400 gewone aandelen van elk nominaal € 10. De 4.400 gewone aandelen in Woned NV zijn in 2018 om niet in beheer overgedragen aan de STAK Woned en gelijktijdig gecertificeerd. De certificaten zijn bij de certificering in handen gekomen van Hanzevast Capital N.V. Bij uitgifte van een certificaat op een aandeel in Woned N.V. wordt de deelneming van Hanzevast Capital N.V. met de nominale waarde van € 10 verlaagd. Per 31 december 2019 zijn alle certificaten uitgegeven aan participanten en beschikt Hanzevast capital N.V alleen nog over 100 prioriteitsaandelen met een nominale waarde van € 10.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Latente belasting	244.779	347.604
<hr/>		
Latente belasting		
Verrekenbare VPB voorgaande jaren:		-
Verrekenbaar t/m 2020		100.552
Verrekenbaar t/m 2021		32.432
Verrekenbaar t/m 2022		20.335
Verrekenbaar t/m 2025		90.421
Verrekenbaar t/m 2027		1.039
Totaal		<hr/> 244.779 <hr/>

Ultimo 2019 heeft de vennootschap € 7,5 miljoen aanfiscaal compensabele verliezen (ultimo 2018: € 7,7 miljoen).

Verlies 2011 € 4.095.032
Verlies 2012 € 778.697
Verlies 2013 € 488.255
Verlies 2016 € 2.171.041
Verlies 2018 € 24.945
Totaal € 7.557.970

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Vlottende activa

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
1 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	813.667	1.063.293
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	-642.921	-534.626
	<u>170.746</u>	<u>528.667</u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	534.626	523.821
Toevoeging ten laste van het resultaat	108.295	72.091
	<u>642.921</u>	<u>595.912</u>
Ten laste van de voorziening gebracht	-	-61.286
Stand per 31 december	<u>642.921</u>	<u>534.626</u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
2 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	387.909	14.000
	<u>387.909</u>	<u>14.000</u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
3 Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering op aandeelhouder(s)	11.250	11.250
Vordering op Hanzevast B.V.	138.750	138.750
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>

De vordering op Hanzevast B.V. is omgezet in een kortlopende lening met een rentepercentage van 3%

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
4 Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen	100.199	415
	<hr/>	<hr/>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

PASSIVA

5 Groepsvermogen

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

	<u>Totaal</u>
	€
Stand per 1 januari	848.310
Resultaat boekjaar	100.811
Stand per 31 december	<u>949.121</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Voorziening claims		
Stand per 1 januari	100.000	100.000
Dotatie ten laste van resultaat	-	100.000
	<u>100.000</u>	<u>200.000</u>
Afname ten gunste van resultaat	-100.000	-100.000
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>100.000</u>

In 2018 is een voorziening ad € 100.000 gevormd ten behoeve van een claim inzake verhuurcourtage. Deze voorziening is in 2019 vrijgevallen.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
6 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	116.004	4.899
	<u>116.004</u>	<u>4.899</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
7 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan gelieerde vennootschappen	-	183.739
Schuld aan Woned N.V.	-	34.813
	<u>-</u>	<u>218.552</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
8 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	26.485	34.195
Vennootschapsbelasting	6.783	5.673
	<hr/>	<hr/>
	33.268	39.868
	<hr/>	<hr/>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
9 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	153.431	17.677
	<hr/>	<hr/>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

De aard van niet uit de balans blijvende verplichtingen

De drie deelnemingen Hanzevast capital N.V., Hanzevast Shipping B.V. en Hanzevast Real Estate B.V. en alle onderliggende entiteiten zijn op 22 juni 2017 uitgetreden uit Stichting Administratiekantoor Gorecht (hierna: Gorecht). De uitgetreden entiteiten houden zich vooral bezig met beheeractiviteiten. Onderhandelingen tussen Gorecht en haar financiers hebben in 2016 geleid tot overeenstemming over een regeling waarbij de financieringen worden beëindigd en de vastgoedportefeuille van Gorecht wordt verkocht. De overeenkomst tussen Gorecht en de financiers is in januari 2017 getekend. Partijen zullen - nadat de gehele vastgoedportefeuille is verkocht en alle overige zekerheden van de financiers te gelde zijn gemaakt - Gorecht solvent liquideren. Op de drie deelnemingen Hanzevast capital N.V., Hanzevast Shipping B.V. en Hanzevast Real Estate B.V. en alle onderliggende entiteiten rust hoofdelijke aansprakelijkheid met betrekking tot verplichtingen ontstaan uit deze overeenkomst met de financiers van Gorecht. Onder voorwaarden kunnen zij worden ontslagen uit de hoofdelijkheid en worden dan schuldenvrij voortgezet. Deze voorwaarden hebben betrekking op wijze van afwikkeling van de activiteiten in Gorecht. Het niet voldoen aan de voorwaarden en daarmee een hoofdelijke aansprakelijkheid voor de schulden van Gorecht zal een direct gevolg hebben voor de continuïteit van de Hanzevast groep. Het bestuur gaat ervanuit dat voldaan zal worden aan de voorwaarden. De overige entiteiten van Gorecht staan onder bestuur van een Stichting Administratiekantoor (STAK). De STAK is enig aandeelhouder en kent een van partijen onafhankelijk bestuur. De doelstelling van de STAK is de afwikkeling van de financiering en de zekerheden. De uitgetreden entiteiten hebben daarnaast een nabetalingsregeling met de financier over de EBITDA van 2017 t/m 2019. Dit heeft in 2017 en 2018 geleid tot een nabetaling. In 2019 bedraagt de nabetaling 26.716. In november 2017 is de vastgoedportefeuille van Gorecht verkocht en is een belangrijke stap gezet in de afwikkeling van de financieringen. In 2018 is een aanvang gemaakt met de verkoop van de resterende bezittingen. Naar verwachting zal dit in 2020 worden afgerond.

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 2019 bedroegen de doorbelaste kosten van verbonden partijen in totaal € 339.360 (2018 : € 566.031). Voor het uitvoeren van de diensten inzake makelaarscourtage is door verbonden partijen in totaal € 296.758 (2018 : € 253.800) in rekening gebracht en verantwoord onder de inkoopwaarde van de omzet van HV Capital N.V.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
10 Netto-omzet		
Fee management vastgoedfondsen	603.883	667.796
Plaatsingsfee vastgoed	198.031	84.674
Fee management scheepsfondsen	311.665	373.659
Verkoopcourtage	513.515	507.600
Fee management private equity fondsen	-	8.099
Overige opbrengsten	500	4.761
	<u>1.627.594</u>	<u>1.646.589</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
11 Inkoopwaarde omzet		
Makelaarscourtage	296.758	253.800
Kosten management vastgoedfondsen	237.084	404.136
	<u>533.842</u>	<u>657.936</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
12 Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Management fee gelieerde vennootschappen	252.780	434.211
Overige personeelsbeloningen	21.218	19.326
	<u>273.998</u>	<u>453.537</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het verslagjaar had de onderneming geen medewerkers in dienst.

Bezoldiging bestuurders

Voor de bezoldiging van bestuurders van de rechtspersoon kwam in 2019 een bedrag van € 86.580 (2018: € 131.820) ten laste van de rechtspersoon en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
13 Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	32.341	1.605
Verkoopkosten	66.142	57.417
Kantoorkosten	74.689	60.022
Algemene kosten	493.331	406.985
Uitkering Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV	-51.100	-
	<u>615.403</u>	<u>526.029</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Huisvestingskosten		
Betaalde huur	22.495	1.605
Servicekosten	9.846	-
	<u>32.341</u>	<u>1.605</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Verkoopkosten		
Sponsoring	48.289	36.284
Representatiekosten	11.810	11.919
Reclame- en advertentiekosten	5.185	7.343
Reis- en verblijfkosten	858	1.871
	<u>66.142</u>	<u>57.417</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Kantoorkosten		
Automatiserings- en websitekosten	64.447	45.675
Assurantiepremie	8.026	10.275
Telefonie	426	3.446
Porti	1.721	510
Drukwerk	-	116
Borgstelling	69	-
	<u>74.689</u>	<u>60.022</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	6.765	5.366
Voorziening claim Kifid	-	-100.000
Nabetaling aan financiers	26.843	-
Managementvergoeding	86.580	131.820
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	92.303	40.920
Juridische kosten	119.834	153.702
Advieskosten	2.139	6.669
Bankkosten	2.372	2.731
Voorziening claim inzake verhuurcourtage	-	100.000
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	108.294	72.091
Vergunningskosten	19.417	-
Diverse kosten	28.784	-6.314
	<u>493.331</u>	<u>406.985</u>

De in 2019 verantwoorde accountantskosten betreffen de kosten van de controle van de diverse jaarrekeningen ad € 60.795. Daarnaast betreft dit kosten voor niet-controle-opdrachten ad € 28.507.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Uitkering Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV		
Uitdeling Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV	-51.100	-
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
14 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	5.009	67.048
	<u> </u>	<u> </u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
15 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Valutaresultaten	833	-
	<hr/>	<hr/>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
16 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Resultaat overige deelnemingen	2.746	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Hanzevast capital N.V.
Groningen

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(na voorstel resultaatverdeling)

ACTIVA

		31-12-2019		31-12-2018	
		€	€	€	€
Vaste activa					
Financiële vaste activa	17				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	18	1.316		9.935	
Overige deelnemingen	19	1.000		34.813	
Overige vorderingen	20	244.779		347.604	
			247.095		392.352
Vlottende activa					
Vorderingen					
Vorderingen op handelsdebiteuren	21	170.746		518.372	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	22	394.608		20.750	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	23	150.000		150.000	
Overige vorderingen en overlopende activa		100.198		-	
			815.552		689.122
Liquide middelen			189.115		150.643
Totaal activazijde		<u>1.251.762</u>		<u>1.232.117</u>	

Hanzevast capital N.V.
Groningen

PASSIVA

	31-12-2019		31-12-2018	
	€	€	€	€
Eigen vermogen		956.183		863.938
Vorzieningen				
Overige voorzieningen	24	-		100.000
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		116.004		4.899
Schulden aan gelieerde vennootschappen	25	-		218.413
Omzetbelasting		19.305		24.963
Vennootschapsbelasting		6.839		6.839
Overige schulden en overlopende passiva	26	153.431		13.065
		<u>295.579</u>		<u>268.179</u>
Totaal passivazijde		<u><u>1.251.762</u></u>		<u><u>1.232.117</u></u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	28.878		31.028	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	63.367		-25.916	
Netto resultaat na belastingen		<u>92.245</u>		<u>5.112</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Algemene toelichting

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2019 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.

Op het moment van opmaken van de jaarrekening is de wereld getroffen door de uitbraak van het COVID-19 virus. Het effect op de winstgevendheid is nog onduidelijk, zeker gezien het feit dat het nieuws nog elke dag in ontwikkeling is. De directie blijft op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en past. Waar nodig zijn beleid en bedrijfsvoering aan

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.

Grondslagen

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.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

ACTIVA

Vaste activa

17 Financiële vaste activa

	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaat- schappijen	Overige deelnemingen	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2019	9.935	34.813	347.604	392.352
Resultaat	26.131	-	-	26.131
Verstrekingen	-	-33.813	-	-33.813
Ontvangen dividend deelnemingen	-34.750	-	-	-34.750
Aflossingen	-	-	-102.825	-102.825
Boekwaarde per 31 december 2019	1.316	1.000	244.779	247.095

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
18 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		
Deelnemingen	<u>1.316</u>	<u>9.935</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Deelnemingen van Hanzevast capital N.V.		
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 BV	933	-
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 BV	382	9.519
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	-	415
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 BV	-	-
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 BV	-	-
Vastgoedfusiefonds Hanzevast BV	-	-
Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V.	1	-
Totaal	<u>1.316</u>	<u>9.934</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
19 Overige deelnemingen		
Woned N.V.	1.000	34.813

Woned N.V. heeft een aandelenkapitaal van 45.000 bestaande uit 100 prioriteitsaandelen en 4.400 gewone aandelen van elk nominaal € 10. De 4.400 gewone aandelen in Woned NV zijn in 2018 om niet in beheer overgedragen aan de STAK Woned en gelijktijdig gecertificeerd. De certificaten zijn bij de certificering in handen gekomen van Hanzevast Capital N.V. Bij uitgifte van een certificaat op een aandeel in Woned N.V. wordt de deelneming van Hanzevast Capital N.V. met de nominale waarde van € 10 verlaagd. Per 31 december 2019 zijn alle certificaten uitgegeven aan participanten en heeft Hanzevast Capital NV alleen nog 100 prioriteitsaandelen van nominaal € 10.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
20 Overige vorderingen		
Latente belasting	244.779	347.604

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Vlottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
21 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	809.613	1.047.173
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	-638.867	-528.801
	<u>170.746</u>	<u>518.372</u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	528.801	512.174
Toevoeging ten laste van het resultaat	110.066	66.269
	<u>638.867</u>	<u>578.443</u>
Ten laste van de voorziening gebracht	-	-49.642
Stand per 31 december	<u>638.867</u>	<u>528.801</u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
22 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	394.608	20.750
	<u>394.608</u>	<u>20.750</u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
23 Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering op aandeelhouder(s)	11.250	11.250
Vordering op Hanzevast B.V.	138.750	138.750
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

PASSIVA

Eigen vermogen

	<u>Geplaatst kapitaal</u>	<u>Agio- reserve</u>	<u>Algemene reserve</u>	<u>Onverdeeld resultaat (incl. resul- taat boek- jaar)</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2019	1.312.500	4.711.097	-5.164.770	5.112	863.938
Resultaatverdeling vorig boekjaar	-	-	5.112	-5.112	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	92.245	92.245
Uitgekeerd dividend	-	-	-	-	-
Totaal	<u>1.312.500</u>	<u>4.711.097</u>	<u>-5.159.658</u>	<u>92.245</u>	<u>956.183</u>

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt € 956.183. Het groepsvermogen bedraagt € 949.121. Het verschil tussen deze vermogens wordt verklaard door de negatieve vermogens van de diverse deelnemingen.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Vorzieningen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
24 Overige voorzieningen		
Voorziening claims	-	100.000
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Voorziening claims		
Stand per 1 januari	100.000	100.000
Dotatie ten laste van resultaat	-	100.000
Afname ten gunste van resultaat	-100.000	-100.000
Stand per 31 december	-	100.000

In 2018 is de in 2017 gevormde voorziening claims ad 100.000 vrijgevallen ten gunste van het resultaat. In 2018 is een voorziening gevormd ten behoeve van een claim inzake verhuurcourtage. Deze voorziening is in 2019 vrijgevallen.

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
25 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan gelieerde vennootschappen	-	183.600
Schuld aan Woned N.V.	-	34.813
	-	218.413
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
26 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	153.431	13.065

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

De aard van niet uit de balans blijvende verplichtingen

De drie deelnemingen Hanzevast capital N.V., Hanzevast Shipping B.V. en Hanzevast Real Estate B.V. en alle onderliggende entiteiten zijn op 22 juni 2017 uitgetreden uit Stichting Administratiekantoor Gorecht (hierna: Gorecht). De uitgetreden entiteiten houden zich vooral bezig met beheeractiviteiten. Onderhandelingen tussen Gorecht en haar financiers hebben in 2016 geleid tot overeenstemming over een regeling waarbij de financieringen worden beëindigd en de vastgoedportefeuille van Gorecht wordt verkocht. De overeenkomst tussen Gorecht en de financiers is in januari 2017 getekend. Partijen zullen - nadat de gehele vastgoedportefeuille is verkocht en alle overige zekerheden van de financiers te gelde zijn gemaakt - Gorecht solvent liquideren. Op de drie deelnemingen Hanzevast capital N.V., Hanzevast Shipping B.V. en Hanzevast Real Estate B.V. en alle onderliggende entiteiten rust hoofdelijke aansprakelijkheid met betrekking tot verplichtingen ontstaan uit deze overeenkomst met de financiers van Gorecht. Onder voorwaarden kunnen zij worden ontslagen uit de hoofdelijkheid en worden dan schuldenvrij voortgezet. Deze voorwaarden hebben betrekking op wijze van afwikkeling van de activiteiten in Gorecht. Het niet voldoen aan de voorwaarden en daarmee een hoofdelijke aansprakelijkheid voor de schulden van Gorecht zal een direct gevolg hebben voor de continuïteit van de Hanzevast groep. Het bestuur gaat ervanuit dat voldaan zal worden aan de voorwaarden. De overige entiteiten van Gorecht staan onder bestuur van een Stichting Administratiekantoor (STAK). De STAK is enig aandeelhouder en kent een van partijen onafhankelijk bestuur. De doelstelling van de STAK is de afwikkeling van de financiering en de zekerheden. De uitgetreden entiteiten hebben daarnaast een nabetalingsregeling met de financier over de EBITDA van 2017 t/m 2019. Dit heeft in 2017 en 2018 geleid tot een nabetaling. In 2019 bedraagt de nabetaling € 28.415. In november 2017 is de vastgoedportefeuille van Gorecht verkocht en is een belangrijke stap gezet in de afwikkeling van de financieringen. In 2018 is een aanvang gemaakt met de verkoop van de resterende bezittingen. Naar verwachting zal dit in 2020 worden afgerond.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Voorstel resultaatverwerking

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

Het resultaat over 2019 ad € 92.245 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 2019 van de vennootschap.

Groningen, 29 april 2019

J.H. Wolters
Directeur



Overige gegevens

Op het moment van opmaken van de jaarrekening is de wereld getroffen door de uitbraak van het COVID-19 virus. Het effect op de winstgevendheid is nog onduidelijk, zeker gezien het feit dat het nieuws nog elke dag in ontwikkeling is. De Nederlandse overheid heeft aangekondigd dat haar beleid er op is gericht de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. Er zijn inmiddels belangrijke maatregelen genomen door de overheid om de gevolgen te beperken. De directie blijft op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en past. Waar nodig zijn beleid en bedrijfsvoering aangepast..

Accountantsverklaring