



Hanzevast capital N.V.

gevestigd te Groningen

Rapport inzake de jaarrekening 2020

Inhoudsopgave

	Pagina
Bestuursverslag	
Bestuursverslag	2
Geconsolideerde jaarrekening	
Geconsolideerde balans per 31 december 2020	8
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	10
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020	11
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening	12
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020	18
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2020	26
Enkelvoudige jaarrekening	
Enkelvoudige balans per 31 december 2020	31
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2020	33
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de enkelvoudige jaarrekening	34
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2020	35
Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020	41
Overige gegevens	
1. Overige gegevens	45
2. Accountantsverklaring	46

Hanzevast capital N.V.
Groningen

BESTUURSVERSLAG

Hanzevast capital N.V.
Groningen

BESTUURSVERSLAG

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2020 aan van Hanzevast capital N.V.

Algemene informatie

Hanzevast capital N.V. (HVC) structureert en beheert hoog renderende 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).

Corona

Gedurende de verslagperiode was de wereld in de ban van de Corona pandemie.

Waar we vorig jaar nog een afwachtende prognose verwoordden, moeten we nu vaststellen, dat Corona in 2020 een alles overheersende invloed op het leven heeft gekregen. Stringente overheidsmaatregelen hebben tot doel de pandemie te beteugelen. Daarmee wordt het dagelijks leven sterk negatief beïnvloed en de economie schade toegebracht.

Wereldwijd bieden overheden met geleend geld steunmaatregelen aan, om erger te voorkomen. De oplossing wordt verwacht van het vaccineren van de bevolking. Dat programma ziet er hoopgevend uit.

Normalisering van het leven en aansluitend van de economie, is echter op z'n vroegst in de tweede helft van 2021 te verwachten.

HVC beheert een gespreide beleggingsportefeuille bestaande uit vastgoed en zeeschepen. Het vastgoed staat in Nederland en Duitsland en wordt verhuurd aan een gediversifieerde groep huurders. Daarbinnen zijn wonen, overheid, scholing, handel, zakelijke dienstverlening en retail vertegenwoordigd. De schepen varen wereldwijd en vervoeren grondstoffen voor o.a. industrie en voedingsmiddelenindustrie.

Door deze spreiding was het onmogelijk om niet geraakt te worden. Tegelijkertijd is deze spreiding een goede bescherming gebleken tegen grote uitlagen.

Dat betekend niet dat Corona helemaal geen invloed op de bedrijfsvoering van HVC heeft gehad. Door de alom aanwezige onzekerheid heeft HVC geen nieuwe producten geïntroduceerd. Een daling van de emissievergoeding in 2020 is daarvan het gevolg.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Bij het woonfonds Woned NV viel op, dat direct na het uitbreken van de pandemie een verhoogde opname van ingelegd kapitaal plaatsvond. Kennelijk hadden een aantal zittende beleggers de behoefte om hun vermogen liquide te maken. Tegelijkertijd was er ook een toename van nieuwe inleg. De nieuwe inleg overtrof de opname.

Wij duiden dat positief, omdat beleggers daarmee de geboden flexibiliteit van het fonds hebben kunnen ervaren.

Grootste Corona-effecten zijn bij HVS waargenomen. De onzekere toekomst, wellicht aangevuld met de spanningen tussen China en de VS hadden een prijsdrukkend effect op de Day-rates van onze schepen. Dat ontspande aan het eind van 2020.

Daarnaast zorgde Corona ervoor dat het internationaal reizen nagenoeg onmogelijk werd. Het aflossen van onze bemanningen werd daarmee ook onmogelijk. Sommige medewerkers zijn daardoor, noodgedwongen, meer dan een jaar van huis geweest. Meer aandacht van de politiek voor deze problematiek is noodzakelijk.

Wellicht dat het blokkeren van het Suez-kanaal door de Ever-Given, het grote belang van de zeescheepvaart in onze wereld meer in het bewustzijn rukt van de beleidsmakers.

Het is niet goed dat nagenoeg alle landen beschermende maatregelen nemen, zonder rekening te houden met deze voor ons dagelijks bestaan cruciale groep hardwerkende mensen.

De inkomsten uit het beheer van de scheepsfondsen is licht gestegen. Door het gestaag aflossen op de scheepshypothek voldoen een aantal scheepsfinancieringen weer aan de convenanten, waardoor support van Hanzevast niet meer nodig is. De korting op de management vergoeding vervalt daarmee.

Jubileum Hanzevast 25 jaar

In 2020 vierde Hanzevast BV haar vijfde lustrum.

Tijdens het traditionele Hanzevast nieuwjaarsconcert (al 21 jaar) hebben we dat feestelijk luister bijgezet. Bijna duizend genodigden van HVC hebben op 2 januari 2020 in de Oosterpoort te Groningen met ons kunnen genieten van een geweldig concert van het NoordNederlandsOrkest onder leiding van Rossen Gergov. Speciaal voor deze gelegenheid was er een optreden aan het programma toegevoegd van de elfjarige violiste Adinda van Delft en van de 15jarige cellist Thomas Prchal.

Deze twee musici zijn beide in voorgaande jaren onderscheiden met de Hanzevast Young Talent Award, een prijs die jaarlijks op het Peter de Grote Festival (<https://www.peterdegrotefestival.nl>) aan een jonge getalenteerde musicus wordt toegekend.

Thomas Prchal verraste met de wereldpremière van een speciaal voor deze gelegenheid door hem gecomponeerd stuk voor cello en orkest, genaamd Phoenix, waarbij hij zelf de solo partij voor cello voor zijn rekening nam.

Verhuizing

In augustus 2020 is Hanzevast verhuist naar een “nieuw”, oud kantoor aan de Hoge der A 17 te Groningen. Na een verblijf van 25 jaar aan de Verlengde Hereweg 174 in Groningen, was dat opportuun, omdat de nabijheid van de snelweg werd ingeruild voor de nabijheid van het openbaar vervoer.

De overstap van individuele auto's voor de medewerkers naar een aantal “Pool-auto's” voor algemeen gebruik, aangevuld met fietsen, een verbeterde afspraak voor woon-werkverkeer en een aantal OV businesskaarten, maakte dat noodzakelijk.

Duurzaamheid

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Onze duurzaamheidsambitie hebben we in 2020 onder andere zichtbaar gemaakt door weer een aantal kantoorgebouwen te voorzien van een energie Label A. HV Shipping heeft in 2020 op de Hanze Genua tijdens haar 5 jaarlijkse survey, een zogenaamde “Ballast Water Treatment System” ingebouwd. Daarmee wordt het ballastwater dusdanig behandeld dat het geen levende kiemen en organismen meer bevat. De afbouw en certificering heeft helaas substantiële vertraging opgelopen vanwege de Corona gerelateerde reisbeperkingen.

Binnen onze eigen organisatie hebben we een mooie stap gezet om onze CO2 footprint verder te verlagen. De zakelijke/individuele auto's zijn afgeschaft en vervangen door een verbeterde vergoeding woon-werkverkeer, een fiets per medewerker en een OV kaart voor onze buitendienst. Gebleven is een pool van twee (de tweede is in Q1 2021 afgeleverd) elektrische auto's en twee groene fietsen voor algemeen gebruik in Groningen. Onze maatregelen op duurzaamheidsgebied hebben ook de landelijke pers bereikt, met onder andere een artikel in het magazine van het Ministerie van infrastructuur en waterstaat alsmede op de sociale media en het blad van “Groningen bereikbaar”.

In de kwartaal rapportages van de scheepvaart fondsen wordt er uitgebreid ingegaan op de milieu.

Analyse van de financiële resultaten en positie

Bruto winst

De omzet over 2020 is gering hoger ten opzicht van 2019. De inkomsten uit het beheer van de fondsen zijn vergelijkbaar met die van 2019. Lagere inkomsten zijn er in 2020 bij de plaatsingsvergoeding ten gevolge van het uitstellen van nieuwe emissies en bij de transactievergoedingen ten gevolge van minder aan-en verkopen. De vergoeding voor het beheer van Scheepsfondsen was gering hoger.

Som der bedrijfslasten

De som der bedrijfslasten bedraagt in 2020 €0,8 miljoen en zijn met € 0,1 miljoen gedaald ten opzichte van 2019. Alle kostenposten hebben bijgedragen aan de lagere totale kosten. Met name de algemene kosten, waarin de kosten voor externe adviseurs zijn opgenomen, zijn lager.

Netto resultaat

Het netto resultaat over 2020 bedraagt € 0,132 miljoen, vergeleken met € 0,1 miljoen over 2019.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen per ultimo 2020 bedraagt € 737.707. Dit eigen vermogen voldoet aan de minimale wettelijke eisen.

Ontwikkelingen fondsen

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

Voor alle G-schepen was 2020 een lastig jaar. Zusterbedrijf Hanzevast Shipping B.V. heeft desondanks de chartertarieven op niveau kunnen houden. Omdat te kunnen bereiken is er tussentijds een handreiking naar de Charterparty geweest.

Aan het einde van 2020 hebben de tarieven weer een stijging laten zien. In eerste instantie leidt dat alleen tot verbeterde inkomsten voor onze Charteraar. Op basis van die hogere day-rates wordt nu over nieuwe voorwaarden onderhandeld. Op basis van deze inkomsten hebben de G-schepen twee keer een kwartaal aflossing gedaan.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

De Offshore Support Vessel heeft in 2020 zijn laatste termijn aan de bank afgelost en is daarmee schuldenvrij. De inkomsten staan vanaf nu bijna volledig ter beschikking aan de participanten. Een eerste kwartaaluitkering van 3% is in 2020 gedaan.

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan verlenging van de Bareboat overeenkomst met N-Sea, waarna hogere kwartaaluitkeringen tot 5% kunnen worden gedaan.

Positief was de waardeontwikkeling van met name de woningen. Zoals bekend zijn de prijzen, ondanks de dreigende Corona consequenties, het afgelopen jaar met 10+ % gestegen. Dat is goed voor het rendement in WONED. Tegelijkertijd is het daardoor toenemend moeilijk om goed en goed renderend vastgoed aan te kopen.

In 2020 is voor Woned een project in Assen aangekocht waarin acht appartementen.

De verhuurmarkt voor kantoren was na het uitbreken van de pandemie erg rustig. Lopende gesprekken werden afgezegd en nieuwe interesse bleef uit. Aan het eind van 2020 herstelde de markt zich enigszins en kregen afgebroken gesprekken toch een vervolg. In totaal heeft HVRE huurovereenkomsten afgesloten voor 6.350 m².

Op dit moment is het erg moeilijk om te voorspellen wat Corona voor invloed heeft op de kantorenmarkt. Enerzijds denken veel partijen dat ze geheel of gedeeltelijk blijven thuiswerken, waardoor ze met minder meters uitkomen. Anderzijds denken veel partijen dat ze weer meer aparte werkvertrekken voor hun medewerkers moeten realiseren, hetgeen gepaard gaat met grotere oppervlaktes.

Onze huurder in Zoetermeer is ten gevolge van de Corona maatregelen gefailleerd. Aangezien het zeer grote pand en de daarbij behorende zeer grote kavel in een woonomgeving zijn gesitueerd, wordt nu aangestuurd op een verkoop ten behoeve van herontwikkeling.

De Duitse verhuurmarkt laat een steviger beeld zien. De huurprijzen, zowel als de vastgoedprijzen vertonen een stijging. In Hamburg hebben we een nieuwe huurovereenkomst afgesloten met de HAW (Hamburger Akademie für Wissenschaften) voor 650 m². Op dit moment vinden vervolggesprekken plaats voor meer etages.

Investerings

Ten behoeve van WONED zijn voor ca. Euro 2 miljoen acht appartementen aangekocht.

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 momenteel de managementvergoedingen niet of niet volledig betalen. Het hierbij behorende kredietrisico is de laatste jaren toegenomen.

Liquiditeitsrisico

Toegang tot voldoende financiering is van cruciaal belang voor HVC. Alleen dan kunnen nieuwe fondsen in

Hanzevast capital N.V.
Groningen

de markt gezet worden. Al deze activiteiten zijn randvoorwaarden voor het behalen van een gezond financieel resultaat voor Hanzevast. De financiering wordt verstrekt door onafhankelijke financiële instellingen, die hiertoe minder geneigd zijn geraakt. Enerzijds is dit het gevolg van de financiële crisis in zijn algemeenheid, daarnaast is merkbaar dat de sectoren waarin HVC opereert, minder populair zijn bij de financiële instellingen. Als gevolg van het uitblijven van herstel van de financiële markten worden meer en meer de mogelijkheden van alternatieve financiering onderzocht en zullen eventuele nieuwe fondsen een andere verhouding kennen tussen vreemd en eigen vermogen dan in het verleden veelal het geval was. Alhoewel er nog geen sprake is van substantiële verbetering, melden zich toch meer partijen op de markt, waarbij ook acceptabele tarieven gehanteerd worden.

Marktrisico

De markt voor vastgoed en voor schepen is ondanks Corona gestabiliseerd. Dat is geen garantie voor de toekomst en kan binnen een aantal maanden ook weer veranderen. In combinatie met het gestage aflossen, treedt er een lichte verbetering op betreffende de zogenaamde 'loan to value' afspraken met externe financiers.

Wisselkoersrisico

Binnen HVC is sprake van een beperkt wisselkoersrisico omdat een beperkt deel van de beheervergoedingen (scheepsfondsen) ontvangen wordt in buitenlandse valuta (US Dollars).

Geografisch risico

De klanten van Hanzevast zijn voornamelijk woonachtig in Nederland (en in mindere mate in België en Oostenrijk) 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.

Verwachtingen 2021

Door het afronden van een aantal vastgoedfondsen kan de beheervergoeding in 2021 naar verwachting nog licht dalen. De verkoop van objecten en bouwbegeleiding in de verschillende vastgoedfondsen zorgt ook in 2021 nog wel voor extra incidentele opbrengsten. Ook nieuwe acquisities in WONED zorgen voor stijgende inkomsten.

Op basis van een uitgebreid marktonderzoek dat HVC heeft afgerond is interesse in investeringen in kantoren waarneembaar. Ook voor een scheepsfonds is interesse. Beide projecten hebben op dit moment aandacht.

De vaste bedrijfskosten gerelateerd aan de omzet gaan verder dalen. Het herzien van onze ICT omgeving is debet aan deze verwachte ontwikkeling.

De directie,

J.H. Wolters

P.R.A. Dekker

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(vóór resultaatverdeling)

	<u>31-12-2020</u>		<u>31-12-2019</u>	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Financiële vaste activa		225.685		245.779
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren ¹	165.523		170.746	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen ²	19.715		387.909	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgeno- men ³	150.000		150.000	
Overige vorderingen en overlopende acti- va ⁴	44.574		100.197	
		<u>379.812</u>		<u>808.852</u>
Liquide middelen				
ABN AMRO		289.403		197.193
Totaal activazijde		<u><u>894.900</u></u>		<u><u>1.251.824</u></u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

		31-12-2020		31-12-2019	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	5		733.567		949.121
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6	9.273		31.004	
Schulden aan gelieerde vennootschappen	7	23.775		85.000	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	8	51.909		33.268	
Overige schulden en overlopende passiva	9	76.376		153.431	
			161.333		302.703
			894.900		1.251.824
			894.900		1.251.824
Totaal passivazijde					

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020		2019	
		€	€	€	€
Netto-omzet	10	1.644.740		1.627.594	
Inkoopwaarde van de omzet	11	-685.439		-533.842	
			959.301		1.093.752
Brutowinst					
Lasten uit hoofde van personeelsbelo- ningen	12	248.859		273.998	
Overige bedrijfskosten	13	547.144		615.402	
			796.003		889.400
Totaal van som der kosten					
			163.298		204.352
Totaal van bedrijfsresultaat					
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	-		5.009	
Rentelasten en soortgelijke kosten	15	-2.704		-833	
			-2.704		4.176
Financiële baten en lasten					
			160.594		208.528
Totaal van resultaat uit bedrijfsuitoe- fening voor belastingen					
Belastingen over de winst of het verlies			-25.877		-110.463
			134.717		98.065
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	16		-		2.746
Totaal van resultaat na belastingen			134.717		100.811

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		163.298		204.352
<i>Aanpassingen voor</i>				
Toename (afname) van de voorzieningen		-		-100.000
Overige kasstromen		-		119
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Mutatie vorderingen	72.988		-115.772	
Toename (afname) van overige schulden	-141.371		21.707	
		-68.383		-94.065
Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties				
		94.915		10.406
Valutaresultaten 15		-2.703		-833
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		92.212		9.573
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van financiële vaste activa		-		33.813
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		92.210		43.385
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		197.193		153.808
Toename (afname) van geldmiddelen		92.210		43.385
Geldmiddelen aan het einde van de periode		289.403		197.193

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Informatie over de onderneming

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

Informatieverschaffing over continuïteit

Op het moment van het opmaken van de jaarrekening is COVID-19 nog steeds nieuws van de dag. Alhoewel er begonnen is met de vaccinatie in Nederland en er dus ook licht aan het einde van de tunnel gloort zijn de uitkomsten van de crisis nog niet volledig duidelijk. Met name over de gemuteerde Britse variant van het virus is op dit moment nog weinig bekend. De verwachting is dat door het langdurig sluiten van de horeca het aantal ontslagen zal stijgen. Dit kan mogelijk een negatief effect hebben op de fondsen die beheert worden door Hanzevast capital N.V..

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.

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.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

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.

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

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 in vreemde valuta luidende bedragen

Hanzevast capital N.V.
Groningen

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.

Grondslagen

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

Hanzevast capital N.V.
Groningen

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.

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

Hanzevast capital N.V.
Groningen

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-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.

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.

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

Hanzevast capital N.V.
Groningen

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 2020

ACTIVA

Vaste activa

Financiële vaste activa

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige deelnemingen		
Woned N.V.	1.000	1.000
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Woned N.V.		
Boekwaarde per 1 januari	1.000	34.813
Investing	-	-33.813
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

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 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 2020 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>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Latente belasting	224.685	244.779
	<u>224.685</u>	<u>244.779</u>
Latente belasting		
Verrekenbare VPB voorgaande jaren:		-
Verrekenbaar t/m 2020		-
Verrekenbaar t/m 2021		50.524
Verrekenbaar t/m 2022		31.679
Verrekenbaar t/m 2025		140.863
Verrekenbaar t/m 2027		1.619
Totaal		<u>224.685</u>

Ultimo 2020 heeft de vennootschap € 3,5 miljoen aan fiscaal compensabele verliezen (ultimo 2019: € 7,5 miljoen).

Verlies 2012 € 778.697
Verlies 2013 € 488.255
Verlies 2016 € 2.171.041
Verlies 2018 € 24.945
Totaal € 3.462.938

Dit betreft een langjarige vordering.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Flottende activa

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
1 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	769.100	813.667
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	-603.577	-642.921
	<u>165.523</u>	<u>170.746</u>

In de vorderingen op handelsdebiteuren is een bedrag begrepen van € 100.729 (2019: € 4.228) met een looptijd langer dan 1 jaar. Alle overige vorderingen hebben een looptijd met naar verwachting korter dan 1 jaar.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	642.921	534.626
Toevoeging ten laste van het resultaat	74.946	108.295
	<u>717.867</u>	<u>642.921</u>
Ten laste van de voorziening gebracht	-114.290	-
Stand per 31 december	<u>603.577</u>	<u>642.921</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
2 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	19.715	387.909
	<u>19.715</u>	<u>387.909</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</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.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
4 Overige vorderingen en overlopende activa		
Overige vorderingen	44.575	100.199
	<u>44.575</u>	<u>100.199</u>
Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg		
Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg	1.575.375	1.621.524
Voorziening vordering	-1.575.375	-1.621.524
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

De vordering betreft een lening aan Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg, per jaar wordt hier 6% rente over berekend. Deze rente wordt bijgeschreven op de lening. De vordering is volledig voorzien aangezien de liquiditeit van het fonds niet voldoende is om de lening op de korte termijn te betalen. De lening is ultimo 2020 USD 1.934.561 tegen een koers van 1,228 is dit €1.575.375,-. Ultimo 2019 was de lening USD 1.818.377 tegen een koers van 1,1214 was dit €1.621.524,-. Dit betreft een langjarige vordering.

Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg		
Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg	189.042	207.123
Voorziening vordering	-189.042	-207.123
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

De vordering betreft een R/C positie tussen Hanzevast capital N.V. en Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg. De vordering is volledig voorzien aangezien de liquiditeit van het fonds niet voldoende is om de R/C positie op de korte termijn te betalen. De positie is ultimo 2020 USD 232.144 tegen een koers van 1,228 is dit €189.042,-. Ultimo 2019 was de koers 1,1214 en dit maakt de positie €207.123,-. Dit betreft een langjarige vordering.

Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Genua		
Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Genua	1.250.226	1.291.577
Voorziening vordering	-1.250.226	-1.291.577
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

De vordering betreft een lening aan Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Genua, per jaar wordt hier 6% rente over berekend. Deze rente wordt bijgeschreven op de lening. De vordering is volledig voorzien aangezien de liquiditeit van het fonds niet voldoende is om de lening op de korte termijn te betalen. De lening is ultimo 2020 USD 1.535.277 tegen een koers van 1,228 is dit €1.250.226,-. Ultimo 2019 was de lening USD 1.448.375 tegen een koers van 1,1214 was dit €1.291.577,-. Dit betreft een langjarige vordering.

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	949.121
Resultaat boekjaar	134.715
Dividend uitkering	-350.270
Stand per 31 december	<u>733.566</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Voorziening claims		
Stand per 1 januari	-	100.000
Afname ten gunste van resultaat	-	-100.000
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€

6 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>9.273</u>	<u>31.004</u>
	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€

7 Schulden aan gelieerde vennootschappen

Schuld aan Hanzevast Real Estate B.V.	<u>23.775</u>	<u>85.000</u>
	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€

8 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	<u>45.647</u>	<u>26.485</u>
Vennootschapsbelasting	<u>6.262</u>	<u>6.783</u>
	<u>51.909</u>	<u>33.268</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
9 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	76.376	153.431
	<u><u>76.376</u></u>	<u><u>153.431</u></u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

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 2020 bedroegen de doorbelaste kosten van verbonden partijen in totaal € 320.673 (2019 : € 339.360).

Voor het uitvoeren van de diensten inzake makelaarscourtage is door verbonden partijen in totaal € 212.525 (2019 : € 296.758) in rekening gebracht en verantwoord onder de inkoopwaarde van de omzet van Hanzevast capital N.V.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
10 Netto-omzet		
Fee management vastgoedfondsen	585.766	603.883
Plaatsingsfee vastgoed	33.825	198.031
Fee management scheepsfondsen	316.797	311.665
Verkoopcourtage	701.197	513.515
Overige opbrengsten	7.155	500
	<u>1.644.740</u>	<u>1.627.594</u>
	<u><u>1.644.740</u></u>	<u><u>1.627.594</u></u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
11 Inkoopwaarde omzet		
Makelaarscourtage	468.900	296.758
Kosten management vastgoedfondsen	216.539	237.084
	<u>685.439</u>	<u>533.842</u>
	<u><u>685.439</u></u>	<u><u>533.842</u></u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
12 Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Management fee gelieerde vennootschappen	209.986	252.780
Overige personeelslasten	38.873	21.218
	<u>248.859</u>	<u>273.998</u>
	<u><u>248.859</u></u>	<u><u>273.998</u></u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het verslagjaar had de onderneming geen medewerkers in dienst (2019: idem).

Bezoldiging bestuurders

Voor de bezoldiging van bestuurders van de rechtspersoon kwam in 2020 een bedrag van € 107.973 (2019: € 86.580) ten laste van de rechtspersoon en haar dochter- of groepsmaatschappijen. De bezoldiging bestuurders is verantwoord als 'Managementvergoeding' onder de 'Algemene kosten'.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
<i>13 Overige bedrijfskosten</i>		
Huisvestingskosten	30.881	32.341
Verkoopkosten	98.993	66.142
Kantoorkosten	75.684	74.689
Algemene kosten	341.586	493.330
Uitkering Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV	-	-51.100
	<u>547.144</u>	<u>615.402</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Huisvestingskosten		
Betaalde huur	21.267	22.495
Servicekosten	8.017	9.846
Overige huisvestingskosten	1.597	-
	<u>30.881</u>	<u>32.341</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Verkoopkosten		
Sponsoring	46.115	48.289
Representatiekosten	43.733	11.810
Reclame- en advertentiekosten	9.145	5.185
Reis- en verblijfkosten	-	858
	<u>98.993</u>	<u>66.142</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Kantoorkosten		
Automatiserings- en websitekosten	65.643	64.447
Assurantiepremie	8.447	8.026
Telefonie	-	426
Porti	1.151	1.721
Drukwerk	100	-
Borgstelling	343	69
	<u>75.684</u>	<u>74.689</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	5.090	6.765
Nabetaling aan financiers	-	26.843
Managementvergoeding	107.973	86.580
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	55.395	92.302
Juridische kosten	67.015	119.834
Advieskosten	6.308	2.139
Bankkosten	2.252	2.372
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	78.627	108.294
Vergunningskosten	6.663	19.417
Diverse kosten	12.263	28.784
	<u>341.586</u>	<u>493.330</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Uitkering Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV		
Uitdeling Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV	-	-51.100
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
14 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	-	5.009
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
15 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Valutaresultaten	2.704	833
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
16 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Resultaat overige deelnemingen	-	2.746
	<u> </u>	<u> </u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Hanzevast capital N.V.
Groningen

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(vóór winstverdeling)

ACTIVA

		31-12-2020		31-12-2019	
		€	€	€	€
Vaste activa					
Financiële vaste activa					
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	17 18	2.727		1.316	
Overige deelnemingen	19	1.000		1.000	
Overige vorderingen	20	224.685		244.779	
			228.412		247.095
Vlottende activa					
Vorderingen					
Vorderingen op handelsdebiteuren	21	162.498		170.746	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	22	26.464		394.608	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgeno- men	23	150.000		150.000	
Overige vorderingen en overlopende acti- va		44.575		100.198	
			383.537		815.552
Liquide middelen			282.677		189.115
Totaal activazijde		894.626		1.251.762	

Hanzevast capital N.V.
Groningen

PASSIVA

	<u>31-12-2020</u>		<u>31-12-2019</u>	
	€	€	€	€
Eigen vermogen		740.420		956.183
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.273		31.004	
Schulden aan gelieerde vennootschappen ²⁴	23.775		85.000	
Omzetbelasting	32.928		19.305	
Vennootschapsbelasting	6.839		6.839	
Overige belastingen	5.015		-	
Overige schulden en overlopende passiva ²⁵	76.376		153.431	
		<u>154.206</u>		<u>295.579</u>
Totaal passivazijde		<u><u>894.626</u></u>		<u><u>1.251.762</u></u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	27.410		28.878	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	107.097		63.367	
Netto resultaat na belastingen		<u>134.507</u>		<u>92.245</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 2020 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.

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 2020

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 2020	1.316	1.000	244.779	247.095
Resultaat	27.411	-	-	27.411
Ontvangen dividend deelnemin- gen	-26.000	-	-	-26.000
Aflossingen	-	-	-20.094	-20.094
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>2.727</u>	<u>1.000</u>	<u>224.685</u>	<u>228.412</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
18 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		
Deelnemingen	<u>2.727</u>	<u>1.316</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Deelnemingen van Hanzevast capital N.V.		
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 BV	224	933
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 BV	2.502	382
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	<u>2.727</u>	<u>1.316</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
19 Overige deelnemingen		
Woned N.V.	1.000	1.000

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>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
20 Overige vorderingen		
Latente belasting	224.685	244.779
Dit betreft een langjarige vordering.	<u>224.685</u>	<u>244.779</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Vlottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
21 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	762.021	809.613
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	-599.523	-638.867
	<u>162.498</u>	<u>170.746</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	638.867	528.801
Toevoeging ten laste van het resultaat	74.946	110.066
	<u>713.813</u>	<u>638.867</u>
Ten laste van de voorziening gebracht	-114.290	-
Stand per 31 december	<u>599.523</u>	<u>638.867</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
22 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	26.464	394.608
	<u>26.464</u>	<u>394.608</u>

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</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

Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg

Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg	1.575.375	1.621.524
Voorziening vordering	-1.575.375	-1.621.524
Totaal	-	-

De vordering betreft een lening aan Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg, per jaar wordt hier 6% rente over berekend. Deze rente wordt bijgeschreven op de lening. De vordering is volledig voorzien aangezien de liquiditeit van het fonds niet voldoende is om de lening op de korte termijn te betalen. De lening is ultimo 2020 USD 1.934.561 tegen een koers van 1,228 is dit €1.575.375,-. Ultimo 2019 was de lening USD 1.818.377 tegen een koers van 1,1214 was dit €1.621.524,-. Dit betreft een langjarige vordering.

Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg

Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg	189.042	207.123
Voorziening vordering	-189.042	-207.123
Totaal	-	-

De vordering betreft een R/C positie tussen Hanzevast capital N.V. en Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Göteborg. De vordering is volledig voorzien aangezien de liquiditeit van het fonds niet voldoende is om de R/C positie op de korte termijn te betalen. De positie is ultimo 2020 USD 232.144 tegen een koers van 1,228 is dit €189.042,-. Ultimo 2019 was de koers 1,1214 en dit maakt de positie €207.123,-. Dit betreft een langjarige vordering.

Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Genua

Vordering Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Genua	1.250.226	1.291.577
Voorziening vordering	-1.250.226	-1.291.577
Totaal	-	-

De vordering betreft een lening aan Vlootfonds Hanzevast 3 - ms Hanze Genua, per jaar wordt hier 6% rente over berekend. Deze rente wordt bijgeschreven op de lening. De vordering is volledig voorzien aangezien de liquiditeit van het fonds niet voldoende is om de lening op de korte termijn te betalen. De lening is ultimo 2020 USD 1.535.277 tegen een koers van 1,228 is dit €1.250.226,-. Ultimo 2019 was de lening USD 1.448.375 tegen een koers van 1,1214 was dit €1.291.577,-. Dit betreft een langjarige vordering.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

PASSIVA

Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio- reserve	Algemene reserve	Onverdeeld resultaat (incl. resul- taat boek- jaar)	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	1.312.500	4.711.097	-5.159.658	92.245	956.184
Resultaatverdeling vorig boekjaar	-	-	92.245	-92.245	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	134.507	134.507
Uitgekeerd dividend	-	-	-350.270	-	-350.270
Totaal	<u>1.312.500</u>	<u>4.711.097</u>	<u>-5.417.683</u>	<u>134.507</u>	<u>740.421</u>

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt € 740.421. Het groepsvermogen bedraagt € 733.567. Het verschil tussen deze vermogens wordt verklaard door de negatieve vermogens van de diverse deelnemingen.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Voorzieningen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Voorziening claims		
Stand per 1 januari	-	100.000
Afname ten gunste van resultaat	-	-100.000
	<u> </u>	<u> </u>
Stand per 31 december	<u> </u>	<u> </u>

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

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
24 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan Hanzevast Real Estate B.V.	<u>23.775</u>	<u>85.000</u>
	<u> </u>	<u> </u>
25 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	<u>76.376</u>	<u>68.431</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

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>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Inkoopwaarde van de omzet		
Inkoopwaarde omzet	685.439	533.842
	<u><u>685.439</u></u>	<u><u>533.842</u></u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Inkoopwaarde omzet		
Makelaarscourtage	468.900	296.758
Kosten management vastgoedfondsen	216.539	237.084
	<u>685.439</u>	<u>533.842</u>
	<u><u>685.439</u></u>	<u><u>533.842</u></u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Management fee gelieerde vennootschappen	-107.973	-86.580
Overige personeelslasten	38.873	21.218
	<u>-69.100</u>	<u>-65.362</u>
	<u><u>-69.100</u></u>	<u><u>-65.362</u></u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Management fee gelieerde vennootschappen		
Doorberekende lonen	-107.973	-86.580
	<u><u>-107.973</u></u>	<u><u>-86.580</u></u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Gemiddeld aantal werknemers

2020

Aantal

Gemiddeld aantal werknemers
2019

-

Aantal

Gemiddeld aantal werknemers

-

<u>2020</u>	<u>2019</u>
€	€

Overige personeelslasten

Kantinekosten	14.728	16.785
Wervingskosten	23.650	-
Studie- en opleidingskosten	495	3.850
Overige personeelsbeloningen	-	583

<u>38.873</u>	<u>21.218</u>
---------------	---------------

<u>2020</u>	<u>2019</u>
€	€

Overige bedrijfskosten

Huisvestingskosten	30.881	32.341
Verkoopkosten	98.993	66.142
Kantoorkosten	75.684	74.689
Algemene kosten	657.948	833.193
Uitkering Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV	-	-51.100

<u>863.506</u>	<u>955.265</u>
----------------	----------------

<u>2020</u>	<u>2019</u>
€	€

Huisvestingskosten

Betaalde huur	21.267	22.495
Servicekosten	8.017	9.846
Overige huisvestingskosten	1.597	-

<u>30.881</u>	<u>32.341</u>
---------------	---------------

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Verkoopkosten		
Reclame- en advertentiekosten	9.145	5.185
Sponsoring	46.115	48.289
Representatiekosten	43.733	11.810
Reis- en verblijfkosten	-	858
	<u>98.993</u>	<u>66.142</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Kantoorkosten		
Porti	1.151	1.721
Telefonie	-	426
Drukwerk	100	-
Borgstelling	343	69
Automatiserings- en websitekosten	65.643	64.447
Assurantiepremie	8.447	8.026
	<u>75.684</u>	<u>74.689</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Uitkering Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV		
Uitdeling Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 CV	-	-51.100
	<u>€</u>	<u>€</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	-	676
	<u>€</u>	<u>€</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Valutaresultaten	2.704	833
	<u> </u>	<u> </u>
Belastingen over de winst of het verlies		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Resultaat deelnemingen	27.410	26.132
Resultaat overige deelnemingen	-	2.746
	<u>27.410</u>	<u>28.878</u>
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€

Resultaatbestemming

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

Het resultaat over 2020 ad € 134.507 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 2020 van de vennootschap.

Groningen, 30 april 2021

J.H. Wolters
Directeur

P.R.A. Dekker
Directeur

Hanzevast capital N.V.
Groningen

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 en worden gehouden door de te Groningen gevestigde Stichting Administratiekantoor Woned. De bestuurders van deze stichting zijn: de heer T. Soet, de heer J.T. Dantuma en de heer J.K. Gerlofs.

Hanzevast capital N.V.
Groningen

2. Accountantsverklaring