



Hanzevast capital

Hanzevast capital N.V.

gevestigd te Groningen

Rapport inzake de jaarrekening 2017

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum **17 APR. 2018**

Behorende bij briefnr. **021** d.d. **17/4/2018**
paraaf **SD**





Hanzevast capital N.V.
Groningen

Inhoudsopgave

	Pagina
Bestuursverslag	1
Geconsolideerde jaarrekening	
Geconsolideerde balans per 31 december 2017	6
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017	8
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2017	9
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening	10
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2017	15
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2017	21
Enkelvoudige jaarrekening	
Enkelvoudige balans per 31 december 2017	27
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2017	29
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de enkelvoudige jaarrekening	30
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2017	31
Overige gegevens	
Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming	38

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf

Hanzevast capital N.V.
Groningen

BESTUURSVERSLAG

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2017 aan van Hanzevast capital N.V.

Algemene informatie

Hanzevast Capital N.V. (HVC) maakt deel uit van de Hanzevast groep te Groningen, met aan het hoofd Hanzevast B.V. Naast HVC betreft dit onder meer Hanzevast Real Estate B.V. en Hanzevast Shipping B.V. De Hanzevast groep had gedurende 2017 gemiddeld 30 medewerkers in dienst. HVC structureert hoog renderende en fiscaal geoptimaliseerde, (besloten) scheeps- en vastgoedfondsen voor particuliere en institutionele beleggers. Zij is de grootste bankonafhankelijke aanbieder van dit type producten in Nederland. 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. Op 22 juni 2017 heeft Hanzevast B.V. de aandelen van Gorecht Capital B.V. overgenomen.

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). In 2017 heeft de AFM een onderzoek gedaan bij beheerders met een van rechtswege omgezette AIFM-vergunning. Ook HVC is door de AFM onderzocht. Aanbevelingen welke hieruit zijn voortgekomen zijn door HVC op adequate wijze opgepakt.

Bespreking van de toestand per balansdatum en de gang van zaken gedurende het boekjaar.

Onderhandelingen tussen Hanzevast en haar financiers hebben in 2016 geleid tot overeenstemming over een regeling waarbij de financieringen worden beëindigd en de vastgoedportefeuille van Hanzevast wordt verkocht. De overeenkomst tussen Hanzevast 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 – Hanzevast solvent liquideren. Een drietal vennootschappen, Hanzevast Capital N.V., Hanzevast Real Estate B.V. en Hanzevast Shipping B.V. en alle onderliggende entiteiten zijn op 22 juni 2017 uitgetreden en zullen onder voorwaarden worden ontslagen uit de hoofdelijkheid. De overige entiteiten 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 worden na ontslag uit hoofdelijkheid schuldenvrij voortgezet. De uitgetreden entiteiten houden zich vooral bezig met beheeractiviteiten. De uitgetreden entiteiten hebben een nabetalingsregeling met de financier over de EBITDA van 2017 t/m 2019. Dit heeft in 2017 geleid tot een nabetaling. Ook in 2018 en 2019 wordt in verband hiermee een nabetaling verwacht. In november 2017 is de vastgoedportefeuille van Hanzevast verkocht en is een belangrijke stap gezet in de afwikkeling van de financieringen. De continuïteit van de onderneming is hiermee in belangrijke mate gewaarborgd.

Door omvangrijke ICT investeringen in het verleden, kan het werk snel en goed worden uitgevoerd. Dit sluit aan bij de vraag van onze klanten naar snellere en frequentere informatie. In 2017 zijn voorbereidingen

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.
datum 17 APR. 2018



Hanzevast capital N.V.
Groningen

getroffen voor een verdere digitalisering van de informatievoorziening. Dit betreft een vernieuwing van de website, het digitaal portaal en het beleggingsadministratiesysteem. In 2018 zal het nieuwe systeem in gebruik worden genomen.

Analyse van de financiële resultaten en positie

Bruto winst

De inkomsten uit het beheer van de fondsen zijn in 2017 gestegen ten opzichte van 2016 (€ 2,0 miljoen t.o.v. € 1,5 miljoen in 2016). De belangrijkste oorzaak betreft de in 2017 gerealiseerde verkoopcourtage van € 0,8 mln. door verkoop van kantoorgebouwen in het fusiefonds. De reguliere beheervergoedingen met betrekking tot de vastgoedfondsen zijn in 2017 gedaald met € 0,2 miljoen naar € 0,9 miljoen doordat het beheer van fonds 24, fonds 49 en fonds 58 is vervallen en door de afname van het beheer in het fusiefonds. De beheervergoedingen met betrekking tot de scheepsfondsen zijn in 2017 gedaald met € 0,1 miljoen naar € 0,3 miljoen door het wegvallen van het beheer van enkele schepen in 2016.

Naast de stijging van de omzet in 2017 met € 0,46 miljoen is ook de inkoopwaarde van de omzet met € 0,22 miljoen gestegen, waardoor de bruto winst met € 0,24 miljoen is gestegen.

Som der bedrijfslasten

De som der bedrijfslasten bedraagt in 2017 € 0,8 miljoen en zijn met € 2,3 miljoen gedaald ten opzichte van 2016. Dit is met name het gevolg van afwaardering van niet inbare vorderingen op groepsmaatschappijen na de herstructurering en afwikkeling met financiers van € 2,5 miljoen in 2016. De overige bedrijfslasten in 2017 zijn € 0,2 miljoen hoger vanwege uitgaven voor juridische zaken en voor adviseurs en automatisering in verband met de voorbereidingen voor de verdere digitalisering van de informatievoorziening.

Netto resultaat

Het netto resultaat over 2017 bedraagt € 0,2 miljoen, vergeleken met € - 2,1 miljoen over 2016. Het netto resultaat over 2017 is daarmee € 2,3 miljoen hoger.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen per ultimo 2017 is gestegen tot € 0,8 miljoen door het positieve netto resultaat in 2017. Er zijn geen dividenduitkeringen gedaan in 2017. Dit eigen vermogen voldoet aan de minimale wettelijke eisen.

Ontwikkelingen fondsen

HVC voert het beheer over vastgoedfondsen, scheepsfondsen en private equity fondsen. De dividenduitkeringen in alle Hanzevast vastgoedfondsen zijn opgeschort, voornamelijk als gevolg van de wens om de aflossingscapaciteit te verhogen. In overleg met de financier worden de kantoorgebouwen in het fusiefonds in 2017 en 2018 grotendeels verkocht. De situatie bij de scheepsfondsen is per fonds verschillend. Bij het merendeel zijn dividenduitkeringen tevens opgeschort. In de offshore sector presteren de scheepsfondsen echter goed. De private equity fondsen presteren net als voorgaande jaren conform verwachting.

De uitdaging van het komende jaar voor veel van de vastgoed- en scheepvaartfondsen blijft liggen in de herfinanciering/afwikkeling van de verschillende bestaande financieringen, zeker gelet op het feit dat veel financiers hun balansen aan het opschonen zijn en op grote schaal leningen worden verkocht aan (buitenlandse) investeerders. HVC verwachting in 2018 bij vrijwel alle vastgoed- en scheepvaartfondsen tot concrete afspraken te komen met de betreffende financiers. De aard van de afspraken zal verschillen per fonds.

VOOR WAARMERKINGSDOELEN
BDO Audit & Assurance B.V.
datum 17 APR. 2018





Hanzevast capital N.V.
Groningen

Investeringsen

Er zijn geen significante investeringen gedaan in 2017.

Onderzoek en ontwikkeling

In 2017 zijn geen werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

Evenwichtige verdeling bestuurszetels

In het bestuur van de onderneming is geen sprake van een evenwichtige verdeling van bestuurszetels.

In de toekomst zal getracht worden een evenwichtige verdeling te realiseren. van belang hierbij is dat, gelet op het belang van de vennootschap en de met haar verbonden ondernemingen, de kwaliteit van eventuele kandidaten voorop staat.

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 de markt gezet worden. Al deze activiteiten zijn randvoorwaardelijk 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.

Marktrisico

De markt voor vastgoed en voor schepen is de laatste jaren verslechterd. In het geval van fondsen kan dit, op grond van zogenaamde 'loan to value' afspraken met externe financiers, zelfs tijdens de looptijd van het fonds resulteren in directe opeisbaarheid van een financiering en/of de noodzaak tot bijstorting door de participanten. Het marktrisico is daarom toegenomen.

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN

BDO Audit & Assurance B.V.

datum

17 APR. 2018

80



Hanzevast capital N.V.
Groningen

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 2018

Door het afronden van een aantal vastgoed- en scheepvaartfondsen zal de beheervergoeding in 2018 naar verwachting dalen. De verkoop van kantoorgebouwen in het fusiefonds zorgt in 2018 nog wel voor extra opbrengsten inzake verkoopcourtage. De Hanzevast groep, waar HVC onderdeel van uit maakt, is echter zo ingericht dat op basis van sustainables een positief EBITDA gerealiseerd wordt. Hiermee is naar de toekomst toe een solide basis gelegd. Daarnaast heeft HVC in de afgelopen jaren steeds gestuurd op efficiëntie verbetering, ook in 2017 is hier veel aandacht aan besteed. Hierdoor zullen de vaste bedrijfskosten gerelateerd aan deze omzet tevens dalen. Toekomstige projectmatige omzetten dragen daardoor meteen bij aan het resultaat en de winst van de onderneming.

De winst over 2018 zal komen uit de sustainables aangevuld met de inkomsten uit projectmatige omzet. HVC verwacht meerdere nieuwe beleggingsfondsen te initiëren die projectmatige omzet genereren. Daarnaast is het netto 'recurring' resultaat, dat wil zeggen, de jaarlijks min of meer vaste inkomsten onder aftrek van de vaste bedrijfskosten, positief. 2018 zal dan ook met een positieve EBITDA worden afgesloten.

De directie,

J.H. Wolters

J. Westra

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017
(na resultaatverdeling)

ACTIVA

	31-12-2017		31-12-2016	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Financiële vaste activa				
Vorderingen op gelieerde maatschappijen	1	-	146.619	
Overige vorderingen	2	419.889	480.729	
	3			
		419.889		627.348
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	4	38.753	14.572	
Vorderingen op gelieerde	5			
vennootschappen		33.000	99.493	
Omzetbelasting		-	9.321	
Vennootschapsbelasting		3.873	3.050	
Leningen u/g		2.000	2.000	
Overige vorderingen		22.871	22.357	
		100.497		150.793
Liquide middelen		613.488		208.558
Totaal activazijde		<u>1.133.874</u>		<u>986.699</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

PASSIVA

	31-12-2017		31-12-2016	
	€	€	€	€
Groepsvermogen	6	843.609	605.130	
Voorzieningen	7	100.000	-	
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8	77.742	93.411	
Schulden aan gelieerde vennootschappen	9	38.805	233.987	
Omzetbelasting		14.351	-	
Loonheffing		-	14.714	
Overige schulden en overlopende passiva	10	59.367	39.457	
		<u>190.265</u>	<u>381.569</u>	
Totaal passivazijde		<u><u>1.133.874</u></u>	<u><u>986.699</u></u>	

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

		2017		2016	
		€	€	€	€
Brutomarge	11		1.095.432		855.931
Personeelskosten	12	230.076		252.383	
Huisvestingskosten	13	9.883		9.550	
Verkoopkosten	14	39.031		33.642	
Kantoorkosten	15	138.120		12.494	
Algemene kosten	16	370.382		2.777.631	
Som der bedrijfslasten			<u>787.492</u>		<u>3.085.700</u>
Bedrijfsresultaat			307.940		-2.229.769
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17	-		25.951	
Rentelasten en soortgelijke kosten	18	-2.323		-3.493	
Financiële baten en lasten			<u>-2.323</u>		<u>22.458</u>
Groepsresultaat uit bedrijfsuitoefening vóór belastingen			305.617		-2.207.311
Belastingen			<u>-67.138</u>		<u>95.097</u>
Netto groepsresultaat na belastingen			<u><u>238.479</u></u>		<u><u>-2.112.214</u></u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2017

	2017		2016	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		307.940		-2.229.769
<i>Aanpassingen voor</i>				
Mutatie voorzieningen		100.000		-
Voorziening oninbaarheid		-		747.593
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Mutatie vorderingen	50.296		1.438.524	
Kortlopende schulden	-191.304		-53.516	
		-141.008		1.385.008
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		266.932		-97.168
Ontvangen interest	-		25.951	
Betaalde interest	-2.323		-3.493	
Belastingen	-67.138		95.097	
		-69.461		117.555
Kasstroom uit operationele activiteiten		197.471		20.387
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investeringsen financiële vaste activa	-		-146.619	
Desinvesteringsen financiële vaste activa	207.459		-65.930	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		207.459		-212.549
Mutatie geldmiddelen		404.930		-192.162
Verloop mutatie geldmiddelen				
Stand per begin boekjaar		208.558		400.720
Mutaties in boekjaar		404.930		-192.162
Stand per eind boekjaar		613.488		208.558

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

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

Consolidatie

Informatieverschaffing over consolidatie

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

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

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.

Woned N.V. gevestigd te Groningen is per 4 januari 2017 opgericht als 100% deelneming van Hanzevast Capital N.V. in verband met een nieuw op te starten fonds. Begin 2018 is deze weer uit de groep van Hanzevast Capital N.V. getreden.

De volgende maatschappijen zijn in de consolidatie opgenomen:

- Hanzevast capital N.V.
- Woned N.V., Groningen (100%)
- 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%)
- Vastgoedontwikkelingsfonds Hanzevast Terherne B.V., Groningen (100%)
- MPC Private Equityfonds Global 8 B.V., Groningen (100%)

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

Hanzevast capital N.V.
Groningen

- 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%)
- Vastgoed Fusiefonds Hanzevast B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V., Groningen (100%)

Groepsverhoudingen

Informatieverschaffing over groepsverhoudingen

Hanzevast Capital NV 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.

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 vreemde valuta

Omrekening van vreemde valuta

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.

WIBR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

Hanzevast capital N.V
Groningen

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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 jaanrekening 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. Kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

datum

17 APR. 2018

paraaf



Hanzevast capital N.V.
Groningen

Vorzieningen

Vorzieningen 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. Pensioenvorzieningen 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.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen op geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankooprijzen 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 leaseverplichtingen 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.

datum 17 APR. 2018

Hanzevast capital N.V.
Groningen

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

Vaste activa

1 Financiële vaste activa

	Vorderingen op gelieerde maatschappij en	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	146.619	480.729	627.348
Aflossingen	-146.619	-60.840	-207.459
Boekwaarde per 31 december 2017	-	419.889	419.889

2 Vorderingen op gelieerde maatschappijen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Vorderingen op gelieerde maatschappijen	-	146.619

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
3 Overige vorderingen		
Latente belasting	419.889	480.729

Latente belasting

Verrekenbare VPB voorgaande jaren:	-
Verrekenbaar t/m 2018	72.285
Verrekenbaar t/m 2020	192.535
Verrekenbaar t/m 2021	35.129
Verrekenbaar t/m 2022	22.027
Verrekenbaar t/m 2025	97.913
Totaal	<u>419.889</u>

Ultimo 2017 heeft de vennootschap € 9,4 miljoen aan fiscaal compensabele verliezen (ultimo 2016: € 10,6 miljoen).

Verlies 2009 €	1.688.763
Verlies 2011 €	4.267.794
Verlies 2012 €	778.697
Verlies 2013 €	488.255
Verlies 2016 €	2.171.041
Totaal	€ 9.394.550

Flottende activa

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
4 Handelsdebiteuren		
Handelsdebiteuren	562.574	504.857
Voorziening dubieuze debiteuren	-523.821	-490.285
	<u>38.753</u>	<u>14.572</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	490.285	662.711
Dotatie	33.536	-172.426
Stand per 31 december	<u>523.821</u>	<u>490.285</u>
	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
5 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	33.000	-
Rekening-courant gelieerde vennootschappen	-	99.493
	<u>33.000</u>	<u>99.493</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N V
Groningen

PASSIVA

6 Groepsvermogen

Voor de specificatie van het vermogen wordt verwezen naar de enkelvoudige jaarrekening van Hanzevast Capital N.V.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
7 Voorzieningen		
Voorziening claims	100.000	-

In 2017 is door Kifid (Klachteninstituut Financiële Dienstverlening) een schade toegekend aan een participant. Hanzevast is in hoger beroep gegaan tegen deze uitspraak. De voorziening heeft betrekking op de toegekende claim met bijkomende kosten. Medio 2018 wordt een definitieve uitspraak verwacht.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Voorziening claims		
Overige voorzieningen	100 000	-

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Voorziening claims		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie ten laste van resultaat	100 000	-
Stand per 31 december	100 000	-

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
8 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	77 742	93 411

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
9 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan gelieerde vennootschappen	-	179.873
Rekening-courant gelieerde vennootschappen	38 805	54 114
	38.805	233.987

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
10 Overige schulden en overlopende passiva		
Nog te betalen bedragen	46.518	39.457
Betalingen onderweg	12.849	-
	<u>59.367</u>	<u>39.457</u>

De nog te betalen bedragen in 2017 hebben onder meer betrekking op een nabetaling van € 29.175,- aan financiers voortvloeiende uit de overeenkomst tussen Hanzevast en de financiers waarbij de financieringen worden beëindigd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Ontwikkelingen financiering

Onderhandelingen tussen Hanzevast en haar financiers hebben in 2016 geleid tot overeenstemming over een regeling waarbij de financieringen worden beëindigd en de vastgoedportefeuille van Hanzevast wordt verkocht. De overeenkomst tussen Hanzevast 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 – Hanzevast solvent liquideren. Een drietal vennootschappen, Hanzevast Capital N.V., Hanzevast Real Estate B.V. en Hanzevast Shipping B.V. en alle onderliggende entiteiten zijn op 22 juni 2017 uitgetreden en zullen onder voorwaarden worden ontslagen uit de hoofdelijkheid. De overige entiteiten 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 worden na ontslag uit hoofdelijkheid schuldenvrij voortgezet. De uitgetreden entiteiten houden zich vooral bezig met beheeractiviteiten. Indien de uitgetreden entiteiten niet voldoen aan de verplichtingen uit de vaststellingsovereenkomst zullen ze niet worden ontslagen van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de schulden aan de financiers van de Hanzevast Groep. In november 2017 is de vastgoedportefeuille van Hanzevast verkocht en is een belangrijke stap gezet in de afwikkeling van de financieringen. De continuïteit van de onderneming is hiermee in belangrijke mate gewaarborgd.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Onderhandelingen tussen Hanzevast en haar financiers hebben in 2016 geleid tot overeenstemming over een regeling waarbij de financieringen worden beëindigd en de vastgoedportefeuille van Hanzevast wordt verkocht. De overeenkomst tussen Hanzevast 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 – Hanzevast solvent liquideren. Een drietal vennootschappen, Hanzevast Capital N.V., Hanzevast Real Estate B.V. en Hanzevast Shipping B.V. en alle onderliggende entiteiten zijn op 22 juni 2017 uitgetreden en zullen onder voorwaarden worden ontslagen uit de hoofdelijkheid. De overige entiteiten 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 worden na ontslag uit hoofdelijkheid schuldenvrij voortgezet. De uitgetreden entiteiten houden zich vooral bezig met beheeractiviteiten. In november 2017 is de vastgoedportefeuille van Hanzevast verkocht en is een belangrijke stap gezet in de afwikkeling van de financieringen.

Vastgoedfonds Hanzevast Holland 45 C.V. en Hanzevast Capital N.V. hebben een geschil over doorbelaste kosten met betrekking tot een verstrekte bankgarantie. In gezamenlijk overleg is geen passende oplossing gevonden, waardoor dit geschil is voorgelegd aan de rechtbank. In deze procedure wordt terugbetaling gevorderd van aan Hanzevast vergoede bereidstellingskosten ter grootte van € 580.000. De betalingen corresponderen met de bereidstellingskosten die Hanzevast aan ABN AMRO Bank N.V. heeft betaald ten behoeve van het stellen van een bankgarantie ten behoeve van het fonds. Per balansdatum is nog geen duidelijkheid verkregen met betrekking tot de uitkomst van deze juridische procedure.

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 2017 bedroegen de doorbelaste kosten van verbonden partijen in totaal € 338.000 (2016 : € 350.000). Daarnaast zijn in 2017 diensten inzake makelaarscourtage verantwoord onder de omzet, verricht voor verbonden partijen ter hoogte van € 51.000 (2016 : € 0). Voor het uitvoeren van de diensten inzake makelaarscourtage is door verbonden partijen in totaal € 386.025 (2016 : € 0) in rekening gebracht en verantwoord onder de inkoopwaarde van de omzet van HV Capital N.V.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
11 Brutomarge		
Netto-omzet	1 984.434	1 529 604
Inkoopwaarde van de omzet	-889.002	-673 673
Brutowinst	<u>1 095 432</u>	<u>855 931</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Netto-omzet		
Fee management vastgoedfondsen	1 688.972	1 136 652
Fee management scheepsfondsen	288.787	380.625
Fee management private equity fondsen	6.306	8.697
Overige opbrengsten	369	3.630
	<u>1 984.434</u>	<u>1 529 604</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Inkoopwaarde omzet		
Makelaarscourtage	386 025	-
Kosten management vastgoedfondsen	501 948	614.239
Kosten management scheepsfondsen	688	57.640
Kosten management private equity fondsen	341	1 794
	<u>889.002</u>	<u>673 673</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf



Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
12 Personeelskosten		
Management fee gelieerde vennootschap	248.000	230.000
Sociale lasten	-	-2.461
Pensioenlasten	-	24.844
Overige personeelskosten	-17.924	-
	<u>230 076</u>	<u>252 383</u>

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 2017 een bedrag van € 65.000 (2016: € 60.000) ten laste van de rechtspersoon en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
13 Huisvestingskosten		
Betaalde huur	7.822	7.212
Servicekosten	2.061	2 338
	<u>9 883</u>	<u>9.550</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
14 Verkoopkosten		
Reclame- en advertentiekosten	-	-1 197
Sponsoring	29.575	33 911
Representatiekosten	8.068	200
Reis- en verblijfkosten	-	728
Overige verkoopkosten	1.388	-
	<u>39 031</u>	<u>33 642</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
15 Kantoorkosten		
Porti	688	1.821
Telefonie	22	-
Drukwerk	814	3.543
Borgstelling	5.000	-
Automatiserings- en websitekosten	119.620	5.961
Assurantiepremie	11.976	1.169
	<u>138.120</u>	<u>12.494</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N V.
Groningen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
16 Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	2 226	2.229
Voorziening claim Kifid	100.000	-
Nabetaling aan financiers	29 175	-
Managementvergoeding	90 000	120 000
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	29 870	43 689
Notariskosten	21	2 443
Juridische kosten	122.895	39.100
Vergoeding Raad van Advies	1.213	8.947
Advieskosten	42.508	16.712
Bankkosten	2.522	2.820
Vergunningskosten	1.611	24.825
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-67.291	-68 311
Dotatie voorziening vorderingen gelieerde entiteiten	-	2.547.082
Diverse kosten	15 632	38 095
	<u>370.382</u>	<u>2 777.631</u>

De in 2017 verantwoorde accountantskosten betreffen de kosten van de controle van de diverse jaarrekeningen ad € 20.166. Daarnaast betreft dit kosten voor niet-controle-opdrachten ad € 6.981

De managementvergoeding ad € 90.000 betreft de doorbelasting van personeelskosten inzake het Shared Service Center.

De uitgetreden entiteiten worden indien voldaan wordt aan de verplichtingen uit de vaststellingsovereenkomst ontslagen van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de schulden aan de financiers van de Hanzevast Groep. Hierdoor kunnen de uitgetreden entiteiten de kernactiviteiten schuldenvrij voortzetten. De achterblijvende entiteiten zullen alle beschikbare en beschikbare komende middelen gebruiken om de schulden aan de financiers af te lossen. Met de financiers is overeengekomen dat de onderlinge vorderingen en verplichtingen tussen de uitgetreden entiteiten en de achterblijvende entiteiten daarom niet betaald zullen worden. Wel hebben de uittredende partijen een nabetalingsverplichting afhankelijk van de resultaten over de jaren 2017 t/m 2019. Over 2017 is hierdoor € 29.175,- verschuldigd aan de financiers.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
17 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten gelieerde maatschappijen	-	25.951
	<u> </u>	<u>25.951</u>
	VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN	
	BDO Audit & Assurance B V.	

datum 17 APR. 2018

paraaf SP

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Rentebaten gelieerde maatschappijen

Rente vordering Hanzevast capital B.V.

<u>2017</u>	<u>2016</u>
€	€

-	25.951
---	--------

<u>2017</u>	<u>2016</u>
€	€

18 Rentelasten en soortgelijke kosten

Betaalde bankrente
Valutareresultaten

83	16
2.240	3.477
<u>2.323</u>	<u>3.493</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

Hanzevast capital N V
Groningen

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(na resultaatverdeling)

ACTIVA

	31-12-2017		31-12-2016	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	19	8.484	12.524	
Vorderingen op gelieerde maatschappijen	20	-	146.619	
Overige vorderingen	21	419.889	480.729	
	22			
		428.373	639.872	
Vlottende activa				
Vorderingen				
Handelsdebiteuren	23	36.307	12.327	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	24	42.750	98.992	
Omzetbelasting		-	21.271	
Leningen u/g		2.000	2.000	
Overige vorderingen		22.866	22.357	
		103.923	156.947	
Liquide middelen		595.627	198.589	
Totaal activazijde		1.127.923	995.408	

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

Hanzevast capital N.V.
Groningen

PASSIVA

	31-12-2017		31-12-2016	
	€	€	€	€
Eigen vermogen		858.826		605.130
Voorzieningen				
Voorziening deelnemingen groeps- maatschappijen	-		9.009	
Overige voorzieningen	100.000		-	
		100.000		9.009
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	76.391		93.411	
Schulden aan gelieerde vennootschappen ²⁵	38.805		233.987	
Omzetbelasting	8.476		-	
Loonheffing	-		14.714	
Overige schulden en overlopende passiva ²⁶	45.425		39.157	
		169.097		381.269
Totaal passivazijde		<u>1.127.923</u>		<u>995.408</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	-530		28 432	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	<u>254.226</u>		<u>-2.140 645</u>	
Netto resultaat na belastingen		<u>253 696</u>		<u>-2 112.213</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

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 2017 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 voor de bepaling van het resultaat

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 BW2 slechts het aandeel in de winst na belasting van ondernemingen waarin wordt deelgenomen en het overige resultaat na belasting.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

ACTIVA

Vaste activa

19 Financiële vaste activa

	Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen	Vorderingen op gelieerde maatschappij en	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	12.524	146.619	480.729	639.872
Resultaat	-4.040	-	-	-4.040
Aflossingen	-	-146.619	-60.840	-207.459
Boekwaarde per 31 december 2017	8.484	-	419.889	428.373

20 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen van Hanzevast capital N.V.

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Deelnemingen van Hanzevast capital N.V.	8.484	12.524

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Deelnemingen van Hanzevast capital N.V..		
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 BV	125	9 316
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 BV	2.915	3.207
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV	41	-
Hanzevast 12 BV	182	-
Hanzevast 18 BV	176	-
Hanzevast 19 BV	173	-
Hanzevast 21 BV	167	-
Hanzevast 25 BV	170	-
Hanzevast 27 BV	177	-
Hanzevast 33 BV	274	-
Hanzevast 34 BV	174	-
Hanzevast 39 BV	173	-
Hanzevast Holland 52 BV	263	-
Hanzevast Holland 58 BV	1 741	-
Vastgoedfusiefonds BV	1 732	-
Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V	1	1
Totaal	<u>8.484</u>	<u>12.524</u>

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
21 Vorderingen op gelieerde maatschappijen		
Vorderingen op gelieerde maatschappijen	-	146 619

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
22 Overige vorderingen		
Latente belasting	419 889	480.729

Vlottende activa

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
23 Handelsdebiteuren		
Handelsdebiteuren	548 481	491 762
Voorziening dubieuze debiteuren	-512 174	-479 435

VOORZAKER MERKINGS DOEL EN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf .


S.P. ..

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	479.435	652.641
Dotatie	32.739	-173.206
Stand per 31 december	<u>512.174</u>	<u>479.435</u>
	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
24 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	33.000	-
Rekening-courant gelieerde vennootschappen	9.750	98.992
	<u>42.750</u>	<u>98.992</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

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 2016	1.312.500	4.711.097	-3.306.252	-2.112.214	605.130
Resultaatverdeling vorig boekjaar	-	-	-2.112.214	2.112.214	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	253.696	253.696
Totaal	<u>1.312.500</u>	<u>4.711.097</u>	<u>-5.418.466</u>	<u>253.696</u>	<u>858.826</u>

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt € 858.826. Het groepsvermogen bedraagt € 843.609. Het verschil tussen deze vermogens wordt verklaard door de negatieve vermogen van Woned NV, MPC Global Equity 8 BV, Hanzevast 45 BV en Vastgoedontwikkelingsfonds Terherne BV.

Voorzieningen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Voorziening deelnemingen groepsmaatschappijen	-	9.009

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Voorziening deelnemingen groepsmaatschappijen		
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 B.V.	-	305
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 B.V.	-	105
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 B.V.	-	84
Vastgoedontwikkelfonds Hanzevast Terherne B.V.	-	2.953
MPC Private Equityfonds Global 8 B.V.	-	4.039
Hanzevast 12 B.V.	-	160
Hanzevast 18 B.V.	-	167
Hanzevast 19 B.V.	-	169
Hanzevast 21 B.V.	-	175
Hanzevast 25 B.V.	-	172
Hanzevast 27 B.V.	-	165
Hanzevast 33 B.V.	-	68
Hanzevast 34 B.V.	-	168
Hanzevast 39 B.V.	-	169
Vastgoed Fusiefonds Hanzevast B.V.	-	110
Totaal	-	9.009

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
Voorziening claims		
Overige voorzieningen	100.000	-

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
Voorziening claims		
Stand per 1 januari	-	-
Dotatie ten laste van resultaat	100.000	-
Stand per 31 december	100.000	-

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N V
Groningen

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
25 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan gelieerde vennootschappen	-	179.873
Rekening-courant gelieerde vennootschappen	38 805	54 114
	<u>38 805</u>	<u>233 987</u>
	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
26 Overige schulden en overlopende passiva		
Nog te betalen bedragen	45.425	39.157
	<u>45.425</u>	<u>39.157</u>

De nog te betalen bedragen in 2017 hebben onder meer betrekking op een nabetalng van € 29 175,- aan financiers voortvloeiende uit de overeenkomst tussen Hanzevast en de financiers waarbij de financieringen worden beëindigd.

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

Onderhandelingen tussen Hanzevast en haar financiers hebben in 2016 geleid tot overeenstemming over een regeling waarbij de financieringen worden beëindigd en de vastgoedportefeuille van Hanzevast wordt verkocht. De overeenkomst tussen Hanzevast 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 – Hanzevast solvent liquideren. Een drietal vennootschappen, Hanzevast Capital N.V., Hanzevast Real Estate B.V. en Hanzevast Shipping B.V. en alle onderliggende entiteiten zijn op 22 juni 2017 uitgetreden en zullen onder voorwaarden worden ontslagen uit de hoofdelijkheid.

De uitgetreden entiteiten worden indien voldaan wordt aan de verplichtingen uit de vaststellingsovereenkomst ontslagen van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de schulden aan de financiers van de Hanzevast Groep. Hierdoor kunnen de uitgetreden entiteiten de kernactiviteiten schuldenvrij voortzetten. De achterblijvende entiteiten zullen alle beschikbare en beschikbare komende middelen gebruiken om de schulden aan de financiers af te lossen. Met de financiers is overeengekomen dat de onderlinge vorderingen en verplichtingen tussen de uitgetreden entiteiten en de achterblijvende entiteiten daarom niet betaald zullen worden. Wel hebben de uittreedende partijen een nabetalingsverplichting afhankelijk van de resultaten over de jaren 2017 t/m 2019.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Groningen, 9 april 2018

J.H. Wolters
Directeur

J. Westra
Directeur

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Hanzevast capital N.V.
Groningen

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

datum 17 APR. 2018

paraaf 

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en directie van Hanzevast capital N.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Hanzevast capital N.V. te Groningen gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Hanzevast capital N.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Hanzevast capital N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang **en/of** het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Groningen, 17 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. K.J. Doevendans RA
