Hanzevast Capital NV

Jaarverslag 2023

Hanzevast • Hoge der A 17, 9712 AD Groningen

participanten@hanzevast.nl • www.hanzevast.nl • KvK 32067248

Hanzevast Capital NV

Jaarverslag 2023

INHOUD

Jaarverslag

Bestuursverslag

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2023	9
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	12
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2023	13
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	14
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023	21
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	25

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2023	28
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2023	31
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	32
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2023	33

Hanzevast • Hoge der A 17, 9712 AD Groningen

participanten@hanzevast.nl • www.hanzevast.nl • KvK 32067248

Hanzevast Capital NV

Jaarverslag 2023

BESTUURSVERSLAG

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2023 aan van Hanzevast Capital N.V.

Algemene informatie

Hanzevast Capital N.V. (HVC) structureert en beheert hoogrenderende en fiscaal geoptimaliseerde, scheeps- en vastgoedfondsen voor particuliere en institutionele beleggers. De strategie en het beleid is voortdurend gericht op het genereren van meerwaarde voor onze beleggers, huurders en charteraars en de “wereld om ons heen”. Hanzevast is een onderneming waar professionaliteit en integriteit centraal staan. Dit is terug te vinden in de kernwaarden: integriteit, klanttevredenheid, duurzaamheid, transparantie en gemotiveerde medewerkers. De missie is winstgevende groei door het internationaal aanbieden van innovatieve diensten, die naast financieel ook maatschappelijk rendement genereren.

Voor HVC gelden twee voorwaarden voor het aanbieden van haar beleggingsfondsen. Ten eerste bezit HVC een grondige kennis van product en markt. Ten tweede creëert het naast financieel ook maatschappelijk rendement.

Het operationele beheer van de scheepsfondsen wordt uitgevoerd door Hanzevast Shipping B.V. en van de vastgoedfondsen door Hanzevast Real Estate B.V., die tevens kenniscentra zijn voor genoemde productsegmenten.

HVC, opgericht op 9 januari 1998, heeft haar statutaire zetel aan de Hoge der A 17 te Groningen. 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).

HVC 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.

Ontwikkelingen 2023

In 2023 werd het nieuws veelal gedomineerd door negatieve krantenkoppen, onrust en geopolitieke conflicten. Dit heeft ook geleid tot de nodige economisch onzekerheden. Voor de beleggingsmarkt vormden met name de hoge inflatie en oplopende rentes de rode draad.

De eerste helft van 2023 was er sprake van aanhoudend hoge inflatie en een langere periode van hoge beleidsrentes om de inflatie ‘onder controle te krijgen’. Zowel de aandelen- als obligatiemarkten reageerden navenant met dalende koersen en stijgende effectieve rendementen op obligaties. De vastgoedmarkt kreeg te maken met herwaarderingen en stijgende financieringskosten. Naar het einde van het jaar was er meer rust, wellicht meer berusting. De inflatie bewoog eerder dan verwacht richting de beoogde 2%. De rente is sinds einde van het derde kwartaal stabiel en de ECB hint naar mogelijke renteverlagingen in 2024.

Ontwikkelingen fondsen

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

Beleggingen in vastgoed en schepen zijn in een onzekere markt opnieuw een waardevolle toevoeging voor de beleggingsportefeuille gebleken. De focus in 2023 lag door oplopende rentes op waarde creatie door aflossing en zo het verlagen van de financieringsdruk in de fondsen. In 2023 is er meer dan EUR 7,- miljoen afgelost binnen de 10 actieve fondsen. Ondanks de herwaarderingen met name bij het vastgoed is de gemiddelde Loan-to-value over de fondsen verder verlaagd naar gemiddeld 34%.

Op de kantorenmarkt was gedurende 2023 een afvlakkende vraag naar kantoorruimte zichtbaar in zowel de Nederlandse als Duitse markt. Binnen de Hanzevast kantoorportefeuille heeft zich dit niet gemanifesteerd. In alle vier kantorenfondsen is de gemiddelde bezettingsgraad over 2023 toegenomen.

In totaal heeft Hanzevast Real Estate over 2023 voor 4.639 vierkante meter kantoorruimte nieuwe huurovereenkomsten en verleningen afgesloten, allen voor een periode van minimaal vijf jaar. De grotere metrages zijn: 880 vierkante meter aan de Mercator in Sittard verhuurd aan Stichting Dichterbij. Verder 345,5 vierkante meter aan de Hengelosestraat in Enschede aan Vindsubsidies. Daarnaast 720 vierkante meter aan de Hauert in Dortmund aan Elmos Semiconductor SE en 310 vierkante meter aan de Heinrich-Hertz-Strasse in Dortmund aan Green IT. Tot slot nog 673 vierkante meter aan Am Fallturm in Bremen aan Entdeckerhaus GmbH.

Naast verhogen van de bezetting, zagen de kantorenfondsen door jaarlijkse inflatiecorrecties en huurderswisselingen een gestage groei van de huurinkomsten in 2023.

Verder stond 2023 in het teken van de afwikkeling van een aantal langlopende kantorenfondsen en een private equity fonds. Deze fondsen zijn allemaal vlak voor de financiële crisis geïnitieerd en hebben veelal te maken gehad met herwaarderings- en herfinancieringsuitdagingen. Bijna alle fondsen zijn langer geëxploiteerd dan hun initiële beschouwingsperiode conform prospectus, maar hebben van deze verlening en het marktherstel geprofiteerd. In totaal is er in 2023 € 4,5 miljoen aan slotuitkeringen uitbetaald aan beleggers in de verschillende fondsen.

Woned N.V.
Het woningenfonds Woned had in 2023 ondanks de kwalitatief hoogwaardige woningportefeuille te maken met dalende huizenprijzen en stijgende financieringskosten door oplopende marktrentes. Op 15 mei 2023 is er door de Woned directie besloten de inkoop van certificaten tijdelijk op te schorten ten einde de liquiditeitspositie van het fonds te borgen. Woned N.V. kwalificeerde vanaf dat moment en over heel 2023 als een besloten fonds.

Eind juni 2023 leidde een afwaardering van de Woned-portefeuille tot een daling van de handelskoers. Tevens kwam de LTV van het fonds >60% uit. De focus in 2023 lag dan ook op versnelde aflossing van de bancaire lening en het structureel verlagen van de financieringskosten. Hetgeen is gelukt, per eind 2023 is de fonds LTV gedaald tot <60% en heeft de portefeuille een opwaardering gezien met 6,74%, ten opzichte van de waardebepaling per mei 2023.

Verder heeft de hoge inflatie in 2023 bijgedragen aan de groei van de huurinkomsten. Deze zijn gedurende 2023 door huurderswisselingen en huurindexatie met 6,1% gestegen ten opzichte van 2022. Het fundament van de markt voor huurwoningen is ongewijzigd positief. De vraag naar huisvesting en krapte op de woningmarkt blijft hoog, met opwaartse druk op huur en -huizenprijzen tot gevolg.

Er zijn in 2023 geen acquisities gedaan. Er heerste een mismatch tussen de vraagprijs ten opzichte van wat er betaald kon worden gezien de gestegen marktrentes en de rendementsdoelstelling van het fonds.

Scheepvaartfondsen
In 2022 eindige het jaar met een bijzondere redding. De bemanning van de Hanze Göteborg redde toen vier Amerikaanse drenkelingen op de Noord-Atlantische Oceaan. Gedurende 2023 ontving de Oekraïense kapitein Yevhenii Feschenko en zijn bemanning hiervoor een tweetal prestigieuze onderscheidingen. De MARINA Honours Exceptional Bravery at Sea award van het Filipijnse Ministerie van Transport en in oktober de eervolle De Ruytermedaille van demissionair minister van Infrastructuur en Watermanagement, in naam van Zijne Majesteit de Koning. De Koninklijke onderscheiding, vernoemd naar zeeheld Michiel de Ruyter, wordt sinds 1907 jaarlijks toegekend aan zeevarenden die zich onderscheiden door verdienstelijke daden voor de Nederlandse scheepvaart.

De ms Hanze Göteborg en de ms Hanze Gdansk hebben respectievelijk in het tweede en derde kwartaal hun tien jaar survey gehad. De ms Hanze Göteborg ging in Kroatië in dok, en de ms Hanze Gdansk lag in Rotterdam. Naast groot onderhoud is tijdens de dokkingen ook het draagvermogen (DWT) van beide schepen met circa 1.000 DWT verhoogd en bij de Hanze Göteborg het Ballast Water Treatment Systemen (BWTS) geïnstalleerd. De dokkingen zijn naar tevredenheid verlopen. Tevens was HVC zeer verheugd bijna 100 beleggers te mogen verwelkomen op de ms Hanze Gdansk in Rotterdam, waarbij de kapitein persoonlijk een rondleiding over het schip verzorgde.

De vrachttarieven in de Handysize droge bulk markt in 2023 waren gematigd vergleken met 2022 waarin een corona inhaaleffect nog een rol speelde. Met name de groei van de Chinese economie en eventuele verwachte stimuleringsmaatregelen in die regio bleven uit. De Handy Size droge Bulk Index (HSBI), de relevante index voor de Hanze G-schepen, bedroeg gemiddeld $ 10,543 USD/dag in 2023. Naar het einde van het jaar toe stegen de vrachttarieven gestaag. Mede de droogte van het Panamakanaal en de onrust in de Rode Zee die tot verstoring van de wereldwijde vaarroutes creëren een opwaartse druk op vrachttarieven.

De Offshore Support Vessel (OSV) “N Pathfinder” heeft heel 2023 onder charter gevaren bij N-Sea. Over het jaar 2023 is er in totaal 13,2% rendement uitgekeerd aan haar participanten.

Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen

Vanaf oprichting heeft HVC aandacht voor duurzaamheid, toen omschreven als “respect voor spullen”. Sindsdien is de aandacht voor “de wereld rondom ons” alleen maar toegenomen. Duurzaamheid is een mindset en terug te zien in het dagelijks beheer van de lopende fondsen zowel als bij de selectie van nieuwe investeringsproposities. Duurzaamheidscriteria zijn hier onderdeel van en behalve het creëren van financieel rendement, is ook het maatschappelijk rendement een voorwaarde.

Ook in 2023 heeft het successievelijk verduurzamen van de vloot en de vastgoedportefeuille de nodige aandacht gehad.

Voor de kantoorportefeuille wordt een duurzaamheidslabel A nagestreefd en is het doel een energieneutraal en circulair kantoorgebouw. Doorlopend wordt, in samenspraak met onze huurders, gekeken naar de mogelijkheden om de verduurzaming van de panden vooruit te brengen. Zo is in het kantoorpand aan de Hauert in Dortmund in samenwerking met een nieuwe huurder een gehele verdieping gemoderniseerd en van LED-verlichting is voorzien. Tevens is er voor een monumentaal

kantorenpand in Groningen een verbouwingsplan uitgewerkt om het pand naar label A te tillen. Hier komt het behoud van monumentaal erfgoed en energiezuinigheid bij mekaar. Door de verdere verduurzaming van de bestaande panden daalt de gemiddelde CO2 footprint van de Hanzevast portefeuille gestaag.

Eind 2023 is bij drie van de vier schepen intussen de DWT verhoogd met circa 1.000 DWT om meer lading te mogen vervoeren per vaart. Verder varen alle schepen op brandstof met een ultra laag zwavel gehalte. In de kwartaal rapportages van de schepen wordt uitgebreid ingegaan op het milieu, en onder andere CO2 uitstoot wordt doorlopend, per schip, gemonitord en gedeeld met zowel de KVNR als de participanten. Het belang van duurzaamheid in de scheepvaart neemt toe. In 2024 was de scheepvaartsector de eerste sector die zich wereldwijd heeft gecommitteerd aan net zero in 2050.

Binnen onze eigen organisatie is Hanzevast continu bezig met het reduceren van de ecologische voetafdruk van de onderneming. Er wordt al jaren paperless gewerkt en zakelijke/individuele auto's zijn afgeschaft en vervangen door een verbeterde vergoeding woon-werkverkeer en een fiets per medewerker. Gebleven is een elektrische auto voor onze buitendienst en twee groene fietsen voor algemeen gebruik in Groningen.

Verder gelooft Hanzevast, dat talent, net als vermogen, enkel tot volle bloei kan komen onder zorgvuldige begeleiding. Kwaliteit is niet de optelsom van individuele muzikanten, artiesten en spelers, maar van teamwork. Daarom is Hanzevast trotse sponsor van onder andere het Noord Nederlands Orkest, het Aurora Festival (voorheen: Het Peter de Grote Festival), Museum De Buitenplaats in Eelde en de Groningse basketbalclub Donar, die de laatste jaren toonaangevend is in de Nederlands-Belgische competitie.

Analyse van de financiële resultaten en positie

Bruto winst

De omzet over 2023 is lager ten opzichte van 2022. Lagere inkomsten zijn er in 2023 bij de fee management vastgoed fondsen ten gevolge van een kleinere portefeuille en bij de transactievergoedingen ten gevolge van minder aan- en verkopen. De vergoeding voor het beheer van Scheepsfondsen was gering lager ten gevolge van een minder sterke dollarkoers. De plaatsingsfee vastgoed was lager door een lagere instroom van nieuwe investeerders in Woned N.V. Over het geheel zijn de sustainable inkomsten in 2023 met 9% gedaald van € 779.972 naar € 691.192.

Som der bedrijfslasten

De som der bedrijfslasten bedraagt in 2023 € 829.586 en is met € 104.946 afgenomen ten opzichte van 2022. Dit komt onder andere door lagere personeelskosten, juridische kosten en automatiseringskosten. Daartegenover staan hogere verkoopkosten, vergunningskosten en servicekosten.

De bedrijfslasten bevat daarnaast de vrijval van de voorziening dubieuze debiteuren. In 2023 bedraagt de vrijval € 156.140 ten opzichte van € 217.069 in 2022.

Netto resultaat

Het netto resultaat over 2023 bedraagt € 452.613,-, vergeleken met € 13.811 over 2022. In het resultaat 2023 zit de mutatie van de latentie uit hoofde van verliesverrekening van € 477.503.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen per ultimo 2023 bedraagt € 1.558.510. Dit eigen vermogen voldoet ruimschoots aan de minimale wettelijke eisen.

Solvabiliteit en liquiditeit

Het werkkapitaal van de onderneming en de solvabiliteit hebben zich als volgt ontwikkeld:

- Current ratio (vlottende activa/vlottende passiva) bedraagt in 2023 17,04 (34,70 in 2022). De daling van de current ratio is het gevolg van een daling van de vlottende passiva.
- Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) bedraagt per balansdatum 96,4% (97,5% in 2022). De daling wordt veroorzaakt door het stijgen van de kortlopende schulden.

Risico's en onzekerheden

Algemeen

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

Kredietrisico

Het kredietrisico speelt vooral ten aanzien van vorderingen op fondsen die de managementvergoedingen niet of niet volledig hebben betaald. Dit risico heeft zich bij de scheepvaartfondsen gemanifesteerd gedurende 2023, met name door de hogere onderhoudskosten voor de tien jaar survey en de lagere vrachttarieven. Het hieraan gerelateerde korte kredietrisico is daardoor toegenomen.

Desondanks is er in 2023 geen sprake van een voorziening dubieuze debiteuren. De situaties binnen de fondsen zijn zodanig dat er op termijn een beperkt risico is op oninbaarheid.

Liquiditeitsrisico

Toegang tot voldoende financiering is van cruciaal belang voor HVC, om nieuwe fondsen in de markt te zetten maar ook om bestaande fondsen te kunnen (her)financieren. Dit is een voorwaarden voor het behalen van een gezond financieel resultaat voor Hanzevast. Financieringen worden door onafhankelijke financiële instellingen in binnen- en buitenland, die merkbaar minder bereid zijn deze te verstrekken aan beleggingsfondsen met particuliere beleggers. De algemene 'compliance druk' door bijvoorbeeld de Wwft-regels en daarbij behorende risicogeoriënteerde cliëntonderzoek, dragen hieraan bij. Daarnaast zijn de sectoren waarin HVC opereert bij Nederlandse financiële instellingen minder populair sinds de financiële crisis in 2008.

De mogelijkheden van alternatieve financieringen voor nieuwe fondsen met een andere voorwaarden – zoals bijvoorbeeld een andere verhouding tussen vreemd- en eigen vermogen - dan in het verleden gebruikelijk, worden doorlopend door HVC onderzocht. Hoewel er over 2023 geen sprake is van een substantiële verbetering van het 'financieringsklimaat', melden zich binnen Europa in bijvoorbeeld

Duitsland wel weer enkele partijen met acceptabele tarieven voor met name grotere financieringsbedragen. Desalniettemin blijft het continu een aandachtspunt voor HVC om passende financieringen te vinden voor zowel haar actieve als haar eventuele nieuwe producten. Het liquiditeitsrisico manifesteert zich derhalve navenant.

Marktrisico

De volatiliteit van vrachttarieven is kenmerkend voor de scheepvaartmarkt. Na bovengemiddelde tarieven in 2022 waren de tarieven in 2023 gematigd. Naar verwachting trekken de vrachttarieven aan het einde van het eerste kwartaal 2024 weer aan. Door het volatiele karakter van de tarieven en de huidige wereldwijde geografische spanningen, biedt dit echter geen garanties Dit risico is voor 2024 gemitigeerd door een vast time charter vrachttarieven voor de Hanze G-schepen vast te leggen.

Binnen de vastgoedmarkt voor (huur)woningen in Nederland trad in het laatste kwartaal van 2023 licht herstel op ten opzichte van de rest van het jaar. Door de snel stijgende rente op de kapitaalmarkt als gevolg van de inflatie stonden de prijzen van (huur)woningen gedurende 2023 onder druk. Dit effect lijkt eind ultimo 2023 af te vlakken met licht stijgende huizenprijzen tot gevolg. Door de hoge rente op de kapitaalmarkt is het selecteren van nieuwe investeringsproposities voor bijvoorbeeld het woningenfonds Woned gedurende 2023 lastig gebleken. De verwachting is dat de kapitaalmarktrente vanaf medio 2024 door de ECB stapsgewijs zal worden verlaagd. Dit biedt mogelijk nieuwe aankoopmogelijkheden voor woningenfonds Woned. Dit zou bovendien een positief effect hebben op de inkomsten van HVC.

De vastgoedmarkt voor kantoren zag nationaal en internationaal een prijsdaling door stijgende rentelasten en afnemende financieringsbereidheid van financiële instellingen. Hoewel HVC de bezettingsgraad in haar kantorenfondsen heeft zien toenemen gedurende 2023, behoeft de financiering van de kantoorportefeuille om de continuïteit te kunnen waarborgen doorlopend aandacht.

Wisselkoersrisico

Binnen HVC is sprake van een beperkt wisselkoersrisico omdat een gering deel van de beheervergoedingen (scheepsfondsen) ontvangen wordt in buitenlandse valuta (US Dollars). Om het wisselkoersrisico zoveel mogelijk te beperken, worden de buitenlandse valuta direct omgewisseld in Euro's. Gezien het geringe wisselkoersrisico wordt geen gebruik gemaakt van financiële instrumenten om het risico te mitigeren.

Geografisch risico

De klanten van Hanzevast zijn voornamelijk woonachtig in Nederland. Daarom is de organisatie grotendeels blootgesteld aan de economische ontwikkelingen en conjunctuur in Nederland. Het beheerde vastgoed is zowel in Nederland als in Duitsland gelegen en derhalve is Hanzevast mede afhankelijk van de ontwikkelingen deze beide vastgoedmarkten. In 2023 was het economische klimaat in beide landen stabiel te noemen.

De schepen van Hanzevast opereren internationaal en zijn afhankelijk van de wereldwijde economische omstandigheden en ontwikkelingen van de wereldhandel.

Overige risico's

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

Gedurende 2022 heeft HCV te maken gehad met een bovengemiddeld aantal personele wisselingen. Het invullen van de openstaande vacatures met geschikte mensen, bleek een uitdagend proces. Het personeelsbeleid en met name het behoud van medewerkers binnen HVC is een aandachtspunt van de directie. Dit heeft er in 2023 toe geleid dat bij HVC nagenoeg geen personele wisselingen hebben plaatsgevonden. Daarnaast wordt getracht mensen langdurig aan de organisatie te binden, bijvoorbeeld door het aanbieden van (aanvullende) scholing.

Organisatie en Corporate Governance

In 2023 hebben er twee directiewisselingen plaatsgevonden. Per eind mei is de heer P.R.A. Dekker na zeven jaar verantwoordelijk te zijn geweest voor de nautische activiteiten bij Hanzevast met pensioen gegaan. Hanzevast heeft per die datum mevrouw A. van der Laan als nieuwe directeur Hanzevast Shipping B.V. verwelkomd. Tevens is de heer S.J. Delsman per eind september uit dienst getreden bij Hanzevast.

Ultimo 2023 zijn alle functies binnen HVC, op de rol van junior Fundstructuring & Productontwikkeling na, succesvol ingevuld. HVC had in 2023 gemiddeld elf medewerkers.

Rol en bevoegdheden Raad van Commissarissen

Sinds 2022 heeft Hanzevast Capital N.V. een Raad van Commissarissen (RvC). De RvC houdt toezicht op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken bij HVC en de met haar verbonden ondernemingen. Verder staat zij de directie met raad ter zijde. Hierbij richt de Raad van Commissarissen zich op de wijze waarop de directie de strategie en haar beleid uitvoert, het waardborgen van de continuïteit van HVC, een beheerste en betrouwbare bedrijfsvoering, de effectiviteit van de interne risicobeheersing, het monitoren van de met de ondernemingsactiviteiten verbonden risico's, integriteit en kwaliteit van de financiële resultaten en het functioneren van de directie en eventuele opvolging. De RvC weegt daarbij ook de voor HVC relevante maatschappelijke aspecten van ondernemen mee en let op het naleven van de kernwaarden binnen Hanzevast.

De samenstelling van de RvC bestond gedurende 2023 uit A. Laning (voorzitter) en W. Punte (lid). De Directieleden en RvC-leden zijn uit hoofde van de Wft door de AFM getoetst op geschiktheid (in de zin van artikel 4:9 Wft) en betrouwbaarheid (in de zin van artikel 4:10 Wft).

Rol en bevoegdheden Stichting Administratiekantoor van de fondsen

De Stichting Administratiekantoor voor de beleggingsfondsen van HVC heeft als belangrijkste verantwoordelijkheden het houden van het juridisch eigendom van de beleggingen, het toezicht houden op het beleid en de activiteiten van de beheerder van de fondsen, het toezien op de juiste uitvoering van besluiten zowel als het toekennen van certificaten en het uitkeren van dividend aan de participanten. In 2023 bestond het bestuur ongewijzigd uit drie personen, geselecteerd op basis van hun complementaire expertise en onafhankelijkheid: G.H. Sjobbema (jurist), E. Ezinga (bankier) en R. Lubbers-Hilbrands (registeraccountant).

Verwachting 2024

DNB prognoses laten in 2024 een gematigde economische groei zien, waarin inflatie boven de 2% blijft maar er wel ruimte is voor eerste verlaging van de en met name huizenprijzen hun ingezette stijgende lijn voortzetten. Voor HVC verwacht de directie een groei van omzet en resultaat. De omzetgroei zal enerzijds baseren op het verder laten groeien van open woningfonds Woned. Vastgoed biedt historisch gezien een goede bescherming tegen inflatie. Middels jaarlijkse inflatiecorrecties en tussentijdse huurderswisselingen groeien de huurinkomsten met de inflatie mee. Alhoewel de overheid wellicht blijft ingrijpen om grote huurstijgingen te voorkomen, blijft dit beschermingsmechanisme van toepassing. De prijscorrectie van de vastgoedprijzen biedt wellicht kansen tot uitbreiding van de woningportefeuille, hetgeen kan resulteren in stijgende inkomsten. Verder zullen projectmatige omzetten bijdragen aan het resultaat van de onderneming.

Door de afwikkeling van een aantal kantorenfondsen zal de beheervergoeding verder teruglopen. Waarbij (ver)bouwbegeleiding, met focus op verduurzaming, in verschillende vastgoedfondsen zorgen voor incidentele opbrengsten.

De vaste bedrijfskosten gerelateerd aan de omzet worden zorgvuldig gemonitord. In 2024 zullen aanvullende IT changes resulteren in meer kosten efficiëntie en standaardisering de aankomende jaren. Verder blijft HVC sturen op procesverbetering en verdere automatisering, met name in de administratie.

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

Groningen, 29 maart 2024,

H.M. Wolters
Algemeen directeur

S. Weijers
Financieel Directeur

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Hanzevast capital N.V.
Groningen

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(vóór resultaatverdeling)

		31-12-2023		31-12-2022	
		€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Financiële vaste activa					
Overige deelnemingen	1	1.000		1.000	
Overige vorderingen	2	629.678		152.175	
			630.678		153.175
Vlottende activa					
Vorderingen					
Vorderingen op handelsdebiteuren	3	479.827		230.538	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	4	-		84.804	
Overige vorderingen en overlopende activa	5	21.581		22.997	
			501.408		338.339
Liquide middelen	6		484.257		642.655
Totaal activazijde			1.616.343		1.134.169

		31-12-2023		31-12-2022	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	*7*		1.558.510		1.105.898
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handels-kredieten	*8*	-		65	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	*9*	15.732		10.466	
Overige schulden en overlopende passiva	*10*	42.101		17.740	
			57.833		28.271
Totaal passivazijde			1.616.343		1.134.169

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023		2022	
		€	€	€	€
Netto-omzet	*11*	691.192		829.972	
Inkoopwaarde van de omzet	*12*	-37.812		-125.165	
Brutowinst			653.380		704.807
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	*13*	390.793		407.452	
Overige bedrijfskosten	*14*	281.291		292.615	
Totaal van som der kosten			672.084		700.067
Totaal van bedrijfsresultaat			-18.704		4.740
Financiële baten en -lasten	*15*		1.362		17.396
Totaal van resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen			-17.342		22.136
Belastingen over de winst of het verlies			469.955		-8.325
Totaal van resultaat na belastingen			452.613		13.811

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		-18.704		4.740
Aanpassingen voor				
Resultaat deelnemingen niet via deelnemingen		-1.958		-
Verandering in werkkapitaal				
Mutatie vorderingen	-163.069		383.212	
Toename (afname) van overige schulden	29.562		-207.911	
		-133.507		175.301
Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties		-154.169		180.041
Ontvangen interest	2.189		-	
Financiële baten en lasten	-		39.382	
Betaalde winstbelasting	-6.418		-8.325	
		-4.229		31.057
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		-158.398		211.098
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		-158.398		211.098

Verloop van toename (afname) van geldmiddelen

Geldmiddelen aan het begin van de periode	642.655	431.557
Toename (afname) van geldmiddelen	-158.398	211.098
Geldmiddelen aan het einde van de periode	484.257	642.655

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

Algemene toelichting

Continuïteit

Informatieverschaffing over continuïteit

Er kunnen mogelijk op macro-economisch vlak ook gevolgen zijn welke de onderneming raken. Gedacht kan worden aan verminderde mogelijkheden om kapitaal op te halen bij beleggers, beperkte mogelijkheden voor het investeren in rendabel vastgoed en schepen of dalingen van de marktwaarde van de vastgoed- en scheepvaartbeleggingen. 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. De directie blijft op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en past, waar nodig, haar beleid en bedrijfsvoering hierop aan. Op basis hiervan is de jaarrekening door de directie opgesteld op basis van continuïteit van de vennootschap.

Groepsverhoudingen

Informatieverschaffing over groepsverhoudingen

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

Consolidatie

Informatieverschaffing over consolidatie

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

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

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

De volgende maatschappijen zijn in de consolidatie opgenomen:
• Hanzevast capital N.V.
• Vastgoedfonds Hanzevast Holland 45 B.V., Groningen (100%)
• Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 B.V., Groningen (100%)
• Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 B.V., Groningen (100%)
• Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 B.V., Groningen (100%)
• Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 B.V., Groningen (100%)
• MPC Private Equityfonds Global 8 B.V., Groningen (100%)
• Hanzevast 12 B.V., Groningen (100%)
• Hanzevast 18 B.V., Groningen (100%)
• Hanzevast 19 B.V., Groningen (100%)
• Hanzevast 21 B.V., Groningen (100%)
• Hanzevast 25 B.V., Groningen (100%)
• Hanzevast 27 B.V., Groningen (100%)
• Hanzevast 33 B.V., Groningen (100%)
• Hanzevast 34 B.V., Groningen (100%)
• Hanzevast 39 B.V., Groningen (100%)
• Vastgoedfonds Hanzevast Holland 41 B.V., Groningen (100%)
• Vastgoed Fusiefonds Hanzevast B.V., Groningen (100%)
• Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V., Groningen (100%)

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

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

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouw-baar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico’s die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico’s waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.
Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.
Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.
Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico’s met betrekking tot de handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper.

Omrekening van vreemde valuta

Omrekening van in vreemde valuta luidende bedragen

Vorderingen, schulden en verplichtingen in vreemde valuta's worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. Transacties in vreemde valuta's gedurende de verslagperiode worden in de jaarrekening verwerkt tegen de koers die geldt op de datum van de transactie. De uit de omrekening per balansdatum voortvloeiende koersverschillen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.
De buitenlandse groepsmaatschappijen en deelnemingen kwalificeren als bedrijfsuitoefening in het buitenland met een andere functionele valuta dan die van de vennootschap. Voor de omrekening van de jaarrekening van deze bedrijfsuitoefening in het buitenland wordt de koers op balansdatum gehanteerd voor de balansposten en de wisselkoersen op de transactiedata voor de posten van de winst-en verliesrekening.

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

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. De onderneming maakt geen gebruik van derivaten.

In de jaar-rekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille (financiële activa en financiële verplichtingen), gekochte leningen en obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met de economische kenmerken en risico's van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.
Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa
Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijk-bare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de onderneming historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan x dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als de ondernemingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderings-verlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten
Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

Grondslagen

De waardering van activa en passiva

Financiële vaste activa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit 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.

Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt bepaald nadat alle activa en verplichtingen zijn verwerkt in de balans volgens de waarderingsgrondslagen. De agioreserve bevat de gestorte bedragen bij aandelenuitgifte.

Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:
- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de onderneming noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de onderneming nadelige gevolgen heeft.
Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Kortlopende schulden

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

De bepaling van het resultaat

De bepaling van het resultaat

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

Omzetverantwoording

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit de levering van diensten in het kader van het beheren van diverse beleggingsfondsen.

Belastingen over de winst of het verlies

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

Grondslagen: Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht

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

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

Vaste activa

Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
1 Overige deelnemingen		
Woned N.V.	1.000	1.000

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
2 Overige vorderingen		
Latente belasting	629.678	152.175

Op grond van geleden verliezen in het verleden is een actieve belastinglatentie in de balans opgenomen. Realisatie van deze actieve latentie is afhankelijk van toekomstige winsten en lijkt op dit moment reëel. Dit mede doordat geleden verliezen onbeperkt voorwaarts kunnen worden verrekend.

De voorwaartse verliescompensatie is nu in zijn geheel tot waardering gebracht. In 2022 werd 25% tot waardering gebracht.

Vlottende activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
3 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	479.827	507.161
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	-	-276.623
	479.827	230.538

Ultimo 2023 is er geen sprake van een voorziening dubieuze debiteuren. De financiële situaties binnen de beleggingsfondsen beheerd door Hanzevast Capital N.V. zijn zodanig dat er op termijn een beperkt risico is op oninbaarheid.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	276.623	493.691
Toevoeging ten laste van het resultaat	-	48.355
	276.623	542.046
Ten laste van de voorziening gebracht	-276.623	-265.423
Stand per 31 december	-	276.623

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
4 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	-	84.804

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
5 Overige vorderingen en overlopende activa		
Nog te ontvangen bedragen verzekeraar	3.000	-
Nog te ontvangen bedragen	-	22.997
Nog te ontvangen doorbelasting automatiseringskosten	3.405	-
Nog te ontvangen spaarrente depotrekening	1.142	-
Nog te ontvangen beheervergoedingen	14.034	-
	21.581	22.997

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
6 Liquide middelen		
ABN AMRO	484.257	642.655

PASSIVA

7 Groepsvermogen

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
8 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	-	65

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
9 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	13.228	10.102
Vennootschapsbelasting	2.504	364
	15.732	10.466

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
10 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	1	17.003
Nog te betalen accountantskosten	20.000	-
Nog te betalen servicekosten	11.850	-
Nog te betalen abonnementskosten	750	-
Nog te betalen advertentiekosten	5.000	-
Nog te betalen jaarvergoeding toezichthouder	4.500	-
Betalingen onderweg	-	737
	42.101	17.740

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Tekstuele toelichting

De aard van niet uit de balans blijkende 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 2023 bedroegen de doorbelaste kosten van verbonden partijen in totaal € 566.812 (2022 : € 715.669). Voor het uitvoeren van de diensten is door verbonden partijen in totaal € 37.812 (2022 : € 125.165) in rekening gebracht en verantwoord onder de inkoopwaarde van de omzet van Hanzevast capital N.V.

De niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake de fiscale eenheid

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

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€	€
11 Netto-omzet		
Fee management vastgoedfondsen	333.827	360.127
Plaatsingsfee vastgoed	38.959	80.021
Fee management scheepsfondsen	311.808	326.218
Verkoopcourtage	-	50.000
Overige opbrengsten	6.598	13.606
	691.192	829.972

	2023	2022
	€	€
12 Inkoopwaarde omzet		
Makelaarscourtage	-	50.000
Kosten management vastgoedfondsen	37.812	75.165
	37.812	125.165

	2023	2022
	€	€
13 Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Management fee gelieerde vennootschappen	383.140	392.984
Overige personeelslasten	7.653	14.468
	390.793	407.452

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het verslagjaar had de onderneming geen medewerkers in dienst (2022: idem).

Bezoldiging bestuurders

Voor de bezoldiging van bestuurders van de rechtspersoon kwam in 2023 een bedrag van € 145.860 (2022: € 247.520) ten laste van de rechtspersoon en haar dochter- of groepsmaatschappijen. De bezoldiging bestuurders is verantwoord als ‘Managementvergoeding’ onder de ‘Algemene kosten’.

	2023	2022
	€	€

14 Overige bedrijfskosten

Huisvestingskosten	47.441	37.621
Verkoopkosten	40.775	11.570
Kantoorkosten	51.538	63.341
Algemene kosten	141.537	180.083
	281.291	292.615

	2023	2022
	€	€

Huisvestingskosten

Betaalde huur	28.000	34.000
Servicekosten	19.441	3.621
	47.441	37.621

	2023	2022
	€	€

Verkoopkosten

Sponsoring	25.570	6.475
Representatiekosten	-	95
Reclame- en advertentiekosten	15.205	5.000
	40.775	11.570

	2023	2022
	€	€

Kantoorkosten

Automatiserings- en websitekosten	51.538	62.731
Telefonie	-	301
Borgstelling	-	309
	51.538	63.341

	2023	2022
	€	€
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	3.416	3.874
Niet verrekenbare BTW	7.730	-
Managementvergoeding	145.860	247.520
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	24.655	23.773
Juridische kosten	12.085	48.481
Vergoedingen RvC	32.500	32.917
Bankkosten	11.087	5.015
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-156.140	-217.069
Vergunningskosten	45.017	14.848
Diverse kosten	15.327	20.724
	141.537	180.083

	2023	2022
	€	€
15 Financiëlebaten en -lasten		
Ontvangen rente depotrekening	2.189	-
Rentebaten en -lasten	-827	17.396
	1.362	17.396

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Hanzevast capital N.V.
Groningen

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023
(vóór resultaatverdeling)

ACTIVA

		31-12-2023		31-12-2022	
		€	€	€	€
Vaste activa					
Financiële vaste activa	*16*				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	*17*	9.035		1	
Overige deelnemingen	*18*	1.000		1.000	
Overige vorderingen	*19*	629.678		152.175	
			639.713		153.176
Vlottende activa					
Vorderingen					
Vorderingen op handelsdebiteuren	*20*	479.827		227.013	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	*21*	698		94.464	
Overige vorderingen en overlopende activa	*22*	21.581		22.997	
			502.106		344.474
Liquide middelen	*23*		468.023		637.019
Totaal activazijde			1.609.842		1.134.669

PASSIVA

		31-12-2023		31-12-2022	
		€	€	€	€
Eigen vermogen			1.558.510		1.107.240
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handels-kredieten		-		670	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	*24*	9.232		10.572	
Overige schulden en overlopende passiva	*25*	42.100		16.187	
			51.332		27.429
Totaal passivazijde			1.609.842		1.134.669

ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	39.643		27.800	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	411.627		-18.958	
Netto resultaat na belastingen		451.270		8.842

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Algemene toelichting

Algemene toelichting

De locatie van de feitelijke activiteiten

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2023 van Hanzevast capital N.V. Voor zover posten uit de balans en winst- en verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening. Voor vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers, daar waar nodig, aangepast.

Consolidatie

Informatieverschaffing over consolidatie

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

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

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

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

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

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

Vaste activa

16 Financiële vaste activa

	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groeps-maatschap-pijen	Overige deelnemingen	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	1	1.000	152.175	153.176
Resultaat	39.643	-	-	39.643
Afboeking op vordering RC	3.302	-	-	3.302
Ontvangen dividend deelnemingen	-33.911	-	-	-33.911
Mutatie latentie VPB	-	-	477.503	477.503
Boekwaarde per 31 december 2023	9.035	1.000	629.678	639.713

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
17 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		
Deelnemingen	9.035	1

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Deelnemingen van Hanzevast capital N.V.		
Hanzevast 41 BV	563	-
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 BV	1.167	-
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV	473	-
Hanzevast 12 BV	506	-
Hanzevast 18 BV	506	-
Hanzevast 19 BV	506	-
Hanzevast 21 BV	506	-
Hanzevast 25 BV	506	-
Hanzevast 27 BV	506	-
Hanzevast 33 BV	506	-
Hanzevast 34 BV	506	-
Hanzevast 39 BV	506	-
Hanzevast 45 BV	780	-
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 BV	510	-
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 BV	491	-
Vastgoedfusiefonds Hanzevast BV	496	-
Hanzevast Management Vastgoedfondsen BV	1	1
MPC Private Equityfonds Global 8 BV	-	-
Totaal	9.035	1

MPC Private Equityfonds Global 8 BV heeft een negatief eigen vermogen van € 3.302. De negatieve deelneming is in minder gebracht op de vordering van € 4.000 van Hanzevast Capital NV op MPC Private Equityfonds Global 8 BV.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
18 Overige deelnemingen		
Woned N.V.	1.000	1.000

Betreft 100 prioriteitsaandelen van nominaal € 10.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
19 Overige vorderingen		
Latente belasting	629.678	152.175

Op grond van geleden verliezen in het verleden is een actieve belastinglatentie in de balans opgenomen. Realisatie van deze actieve latentie is afhankelijk van toekomstige winsten en lijkt op dit moment reëel. Dit mede doordat geleden verliezen onbeperkt voorwaarts kunnen worden verrekend.

De voorwaartse verliescompensatie is nu in zijn geheel tot waardering gebracht. In 2022 werd 25% tot waardering gebracht.

Vlottende activa

Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
20 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	479.827	494.557
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	-	-267.544
	479.827	227.013

Ultimo 2023 is er geen sprake van een voorziening dubieuze debiteuren. De financiële situaties binnen de beleggingsfondsen beheerd door Hanzevast Capital N.V. zijn zodanig dat er op termijn een beperkt risico is op oninbaarheid.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	267.544	484.612
Toevoeging ten laste van het resultaat	-	48.355
	267.544	532.967
Ten laste van de voorziening gebracht	-267.544	-265.423
Stand per 31 december	-	267.544

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
21 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	698	94.464

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
22 Overige vorderingen en overlopende activa		
Nog te ontvangen bedragen verzekeraar	3.000	-
Nog te ontvangen bedragen	-	22.997
Nog te ontvangen doorbelasting automatiseringskosten	3.405	-
Nog te ontvangen spaarrente depotrekening	1.142	-
Nog te ontvangen beheervergoedingen	14.034	-
	21.581	22.997

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
23 Liquide middelen		
ABN AMRO	468.023	637.019

PASSIVA

Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio-reserve	Algemene reserve	Onverdeeld resultaat (incl. resultaat boekjaar)	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari	1.312.500	4.711.097	-4.925.199	8.842	1.107.240
Resultaatverdeling vorig boekjaar	-	-	8.842	-8.842	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	451.270	451.270
Teruggevorderd dividend	-	-	-	-	-
Totaal	1.312.500	4.711.097	-4.916.357	451.270	1.558.510

Resultaatbestemming

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

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

Het resultaat over 2023 van € 451.270 wordt 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 2023 van de vennootschap.

Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
24 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	9.232	10.572

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
25 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	-	16.500
Nog te betalen accountantskosten	20.000	-
Nog te betalen servicekosten	11.850	-
Nog te betalen abonnementskosten	750	-
Nog te betalen advertentiekosten	5.000	-
Nog te betalen jaarvergoeding toezichthouder	4.500	-
Betalingen onderweg	-	-313
	42.100	16.187

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	€	€
Netto-omzet		
Fee management vastgoedfondsen	290.327	320.127
Plaatsingsfee vastgoed	38.959	80.021
Fee management scheepsfondsen	311.808	326.218
Verkoopcourtage	-	50.000
Overige opbrengsten	6.598	13.606
	647.692	789.972

	2023	2022
	€	€
Inkoopwaarde van de omzet		
Inkoopwaarde omzet	37.812	125.165

	2023	2022
	€	€
Inkoopwaarde omzet		
Makelaarscourtage	-	50.000
Kosten management vastgoedfondsen	37.812	75.165
	37.812	125.165

	2023	2022
	€	€
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Management fee gelieerde vennootschappen	383.140	392.984
Overige personeelslasten	7.653	14.468
	390.793	407.452

	2023	2022
	€	€
Management fee gelieerde vennootschappen		
Doorberekende lonen	383.140	392.984

	2023	2022
	€	€
Overige personeelslasten		
Inleen derden	-	5.445
Studie- en opleidingskosten	7.653	8.953
Overige personeelsbeloningen	-	70
	7.653	14.468

	2023	2022
	€	€
Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	47.441	37.621
Verkoopkosten	40.775	11.570
Kantoorkosten	51.538	61.519
Algemene kosten	146.571	179.483
	286.325	290.193

	2023	2022
	€	€
Huisvestingskosten		
Betaalde huur	28.000	34.000
Servicekosten	19.441	3.621
	47.441	37.621

	2023	2022
	€	€
Verkoopkosten		
Reclame- en advertentiekosten	15.205	5.000
Sponsoring	25.570	6.475
Representatiekosten	-	95
	40.775	11.570

	2023	2022
	€	€
Kantoorkosten		
Telefonie	-	301
Borgstelling	-	309
Automatiserings- en websitekosten	51.538	60.909
	51.538	61.519

	2023	2022
	€	€
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	3.416	3.874
Niet verrekenbare BTW	7.730	-
Managementvergoeding	145.860	247.520
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	24.155	24.273
Juridische kosten	12.085	48.481
Vergoedingen RvC	32.500	32.917
Bankkosten	9.712	3.915
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-147.061	-217.069
Vergunningskosten	45.017	14.848
Diverse kosten	13.157	20.724
	146.571	179.483

	2023	2022
	€	€
Ontvangen rente depotrekening		
Ontvangen bankrente	2.189	-

	2023	2022
	€	€
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Resultaat deelnemingen	39.643	27.800

Hanzevast capital N.V.
Groningen

Groningen, 29 maart 2024

H.M. Wolters
Directeur

S. Weijers
Directeur

Groningen, 29 maart 2024

Ondertekening commissarissen:

A. Laning

W.J.R.J. Punte

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 prioriteitsaandelen zijn rechten verbonden tot het doen van bindende voordrachten voor de benoeming van directie en commissarissen. De prioriteitsaandelen worden gehouden door Hanzevast BV en Laska Beheer BV. De verhouding van de prioriteitsaandelen is gelijk aan die van de totaal gehouden aandelen. De bestuurders van deze vennootschap zijn mevrouw H.M. Wolters en de heer S. Weijers.

deJong&Laan

Lübeckweg 2
9723 HE Groningen
050-3166966

groningen@jonglaan.nl
www.jonglaan.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Hanzevast Capital N.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2023 van Hanzevast Capital N.V. te Groningen gecontroleerd.

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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023; 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel
Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

De Jong & Laan Controle B.V., gevestigd te Vroomshoop, KvK 06054458. Op al onze diensten en werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de KvK onder nr. 08153431, zijn in te zien op www.jonglaan.nl, en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

ISO 27001:2017 Gecertificeerd door Brand Compliance
MGMT. SYS. RvA C 548
SRA
GGi INDEPENDENT MEMBER

Controleaanpak frauderisico's

Doorbreking maatregelen interne beheersing door het management

Het bestuur bevindt zich in een positie om fraude te kunnen plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken.

Wij besteden bij de controle aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Schattingen en schattingsprocessen;
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader met name aandacht gehad voor de nauwkeurigheid van de kosten, vanwege het risico op het verschuiven van kosten tussen Hanzevast Capital N.V. en de fondsen waarvoor Hanzevast Capital N.V. werkzaamheden uitvoert.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces. We hebben het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld.

Wij hebben specifieke aandacht besteed aan de memoriaalboekingen doormiddel van het gebruik van data-analyse. Daarnaast hebben wij controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Het risico dat een medewerker misbruik maakt van toegekende betalingsbevoegdheden

Wij hebben significante aandacht besteed aan het frauderisico dat een medewerker misbruik maakt van toegekende betalingsbevoegdheden.

Wij hebben de rechten in de bankomgeving gedurende het hele boekjaar geanalyseerd en hierbij vastgesteld dat de bevoegdheid voor het doen van zelfstandige betalingen beperkt is tot de desbetreffende medewerkers. Daarnaast hebben we aan de hand van KvK-inschrijvingen vastgesteld of op het privéadres van de medewerker entiteiten zijn ingeschreven.

Wij hebben een download ontvangen van de banktransacties. Middels dit bestand zijn verschillende analyses verricht. We hebben o.a. gecontroleerd of er betalingen zijn verricht aan de desbetreffende medewerker en of betalingen zijn verricht aan entiteiten die op het privéadres van de medewerker staan ingeschreven. Daarnaast hebben we gecontroleerd of er meerdere ontvangers zijn gekoppeld aan één bankrekeningnummer en of één ontvanger is gekoppeld aan meerdere bankrekeningnummers. Tevens hebben we gecontroleerd of er meerdere betalingen zijn verricht met dezelfde omschrijving. Verder hebben we een analyse en controle uitgevoerd op bankbetalingen die buiten het reguliere proces om hebben plaatsgevonden.

Uit onze werkzaamheden zijn geen indicaties voor frauduleuze betalingen naar voren gekomen.

Controleaanpak continuïteit
Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het inwinnen van informatie bij het bestuur en kennis te nemen van tussentijdse financiële informatie. Tevens hebben wij het bestuur bevraagd over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. Wij hebben hierbij onder andere aandacht besteed aan de huidige en verwachte marktomstandigheden, alsook de economische ontwikkelingen;
- nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's);
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekeningrekening rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals uiteengezet in het bestuursverslag en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie
Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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 verslag van de beheerder 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 en de raad van commissarissen 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 beleggingsentiteit;
- 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 gerede 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 raad van commissarissen 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, 29 maart 2024

De Jong & Laan Controle B.V.

Origineel getekend door: J.L. de Kimpe RA AA