



Hanzevast Capital NV

Jaarverslag 2022



INHOUD

Jaarverslag

Bestuursverslag

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2022	8
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	11
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022	12
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	13
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2022	20
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	24

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2022	27
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2022	30
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	31
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022	32



BESTUURSVERSLAG

Hierbij bieden wij u het jaarverslag 2022 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. HVC maakt deel uit van de Hanzevast Groep. 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 feitelijke 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 2022

Het jaar 2022 was een bewogen jaar. Terwijl Covid en de daarmee verbonden maatregelen op hun retour waren en de economische activiteiten weer op gang kwamen, begon 2022 met Rusland die buurland Oekraïne binnenviel. Oorlog in Europa was een feit met alle menselijke en economische gevolgen van dien. Een enorme stroom vluchtelingen kwam op gang, wat in Nederland voor overvolle opvangcentra zorgde. Verder stegen de gas en elektriciteitsprijzen tot ongekende hoogtes, merkbaar voor elk bedrijf en huishouden. Vanaf medio 2022 voerden de hoge inflatiecijfers, die hogere rentepercentages, met een afkoelende woningmarkt tot gevolg, de boventoon en zorgden voor een zeer laag consumentenvertrouwen in december 2022 en toenemende vrees voor een (wereldwijde) recessie.

Op de bedrijfsvoering van HVC, had het wegvallen van de Covid maatregelen een positief effect. De normale dagelijkse gang van zaken kon weer worden opgepakt.



Ontwikkelingen fondsen

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

Het jaar voor onze scheepsfondsen eindigde op 28 december 2022 met een bijzondere redding. De bemanning van het ms Hanze Göteborg, heeft midden op het noordelijk deel van Atlantische Oceaan vier Amerikaanse drenkelingen gered. Adequaat reagerend op een zwak MAYDAY-signaal heeft kapitein Yevhenii Feshchenko om 18.25 uur zijn bemanning opdracht gegeven een “Search and Rescue” operatie te starten. Na meer dan twee uur zoeken in het donker, heeft de bemanning het reddingsvlot in het vizier gekregen en konden de drenkelingen veilig aan boord worden gebracht. “Hanzevast aan de wal” is trots op de kapitein en de bemanning en heeft groot respect voor deze bijzondere reddingsactie. Ook de landelijke pers en KVNR (Koninklijke Vereniging van Nederlandse Reders) hebben hier aandacht aan besteed.

De vier Hanze G-schepen (handysize drybulk carriers) hebben begin 2022 kunnen profiteren van bovengemiddelde hoge vrachttarieven en in februari een succesvolle herfinanciering kunnen effectueren. Parallel zijn er nieuwe afspraken gemaakt met de bondhouders. Daarmee hebben de fondsen een gezond toekomstperspectief gekregen. Naar het einde van het jaar toe gingen de vrachttarieven gestaag omlaag. De Handy Size droge Bulk Index (HSBI), de relevante index voor de G-schepen, bedroeg gemiddeld \$ 21,275 USD/dag in 2022.

De ms Hanze Gendt heeft in het vierde kwartaal haar tien jaar survey in Gdynia, Polen, gehad. Naast groot onderhoud is tijdens de dokking ook het draagvermogen (DWT) met 1.060 ton verhoogd en een Ballast Water Treatment Systemen (BWTS) geïnstalleerd. De dokking duurde onder andere door de slechte weersomstandigheden langer dan gepland, maar verliep verder naar tevredenheid. Zij is de eerste van de vier zusterschepen die haar tien jaar survey heeft gehad. De ms Hanze Gdansk en ms Hanze Göteborg volgen in 2023. Tijdens de tien jarig survey zal bij de ms Hanze Göteborg als laatste een BWTS worden ingebouwd en bij beide schepen het draagvermogen worden verhoogd.

De Offshore Support Vessel (OSV) “N-Sea Pathfinder” is sinds 2020 schuldenvrij en heeft het hele jaar 2022 onder charter gevaren bij N-Sea. Over het jaar 2022 is er in totaal 10,75% uitgekeerd. Verder is er met langjarige partner N-Sea een verlenging van het Bareboat contract overeengekomen. De OSV “N-Sea Pathfinder” zal tot 2025 door N-Sea worden gecharterd, met opties tot verlenging.

Vastgoed profiteerde van het goede economisch sentiment begin 2022. Gedurende het jaar zagen de vastgoedfondsen vooral huurstijgingen, gedreven door de inflatie. Het risico van (zakelijke) huurders die bijvoorbeeld door de hogere energieprijzen hun huur niet konden voldoen, hebben zich niet gemanifesteerd. Wel was vanaf het derde kwartaal 2022 een afvlakkende vraag naar kantoorruimtes in de markt te zien.

In totaal heeft Hanzevast Real Estate over 2022 voor 7.404 vierkante meter kantoorruimte nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. De grotere metrages zijn: 4.351 vierkante meter aan de Mercator in Sittard verhuurd aan Stamicarbon B.V., met een looptijd van tien jaar. Verder 1.700 vierkante meter aan de Displayweg in Amersfoort aan Nedasco B.V., voor een periode van acht jaar. Daarnaast nog 908 vierkante meter aan de Heinrich-Hertz-Strasse in Dortmund aan TÜV Nord Bildung gGmbH en 373 vierkante meter aan de Linie in Apeldoorn aan Molemann. Beiden afgesloten voor een periode van minimaal vijf jaar.



Het kantoorpand aan de Displayweg in Amersfoort is in samenwerking met de nieuwe huurder Nedasco volledig gerenoveerd en verduurzaamd en van een energielabel F naar een energielabel A+ gegaan. Een greep uit de uitgevoerde maatregelen zijn een volledig elektrisch klimaatsysteem, LED-verlichting en zonnepanelen op het dak.

De huurinkomsten van Woned N.V. zijn gedurende 2022 met 83.47% substantieel verhoogd ten opzichte van 2021, mede door de acquisitie van de Ruyterkade te Amsterdam eind december 2021 en de Folkingestraat te Groningen in het vierde kwartaal 2022. Ook huurindexatie en huurverhoging door tussentijdse wisselingen hebben hieraan positief bijgedragen. Het afkoelen van de woningmarkt leidde eind 2022 tot lagere taxatiewaardes van de Woned-portefeuille, wat heeft geleid tot een daling van de handelskoers eind 2022. De vraag naar huisvesting en krapte op de woningmarkt blijft echter hoog eind 2022.

Duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen

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

Het verduurzamen van de vloot en vastgoedportefeuille heeft in 2022 de nodige aandacht gehad.

Ondertussen zijn drie van de vier Hanze G-schepen voorzien van zogenaamde Ballast Water Treatment Systemen (BWTS). Het laatste zusterschip zal in het derde kwartaal van 2023 volgen. Daarnaast is er gekeken naar het verhogen van de Deadweight tonnage (DWT) om meer lading te mogen vervoeren per vaart. Dit is bij de Hanze Gendt in 2022 omgezet, bij de Hanze Gdansk en Hanze Göteborg wordt dit in 2023 gerealiseerd. 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.

Bij de kantoorgebouwen wordt er minimaal een duurzaamheidslabel A nagestreefd, en is het doel een energieneutraal en circulair kantoorgebouw. Bij het investeren in en het verbouwen van de verschillende vastgoedobjecten staat duurzaamheid voorop. Door de verdere verduurzaming van de bestaande panden is de gemiddelde CO2 footprint van de HV portefeuille in 2022 opnieuw gedaald. In Amersfoort aan de Displayweg is het gehele pand getransformeerd en verduurzaamd naar een A+ Label pand. Een mooi project, gebaseerd op “nieuwe” toepassingen van bestaande technieken.

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, een fiets per medewerker en een OV kaart voor alle medewerkers. 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 Peter de Grote Festival, Museum De Buitenplaats in Eelde en de Groningse basketbalclub Donar, die de laatste jaren toonaangevend is in de Nederlandse competitie.

Daarnaast steunt Hanzevast Het Nationaal Ouderenfonds, een stichting voor eenzame ouderen. In Nederland zijn 1 miljoen ouderen eenzaam, waarvan 200.000 extreem eenzaam. In samenwerking met Het Nationaal Ouderenfonds organiseren studenten van de Hanzehogeschool Groningen hierom een benefietoptreden. Door het Nationaal Ouderenfonds komen deze ouderen meer in contact met andere ouderen en beleven ze een leuke dag.

Analyse van de financiële resultaten en positie

Bruto winst

De omzet over 2022 is lager ten opzicht van 2021. Lagere inkomsten zijn er in 2022 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 hoger ten gevolge van een sterkere dollarkoers. De plaatsingsfee vastgoed was hoger door de instroom van nieuwe investeerders in Woned NV. Over het geheel zijn de sustainable inkomsten in 2022 met 9% gedaald van € 0,85 miljoen naar € 0,78 miljoen.

Som der bedrijfslasten

De som der bedrijfslasten bedraagt in 2022 € 700.067,- en is met € 21.133,- gestegen ten opzichte van 2021. Dit komt onder andere door het installeren van de RVC, hogere juridische kosten en hogere personeelskosten. Daartegenover staan lagere accountantskosten, verkoopkosten en automatiseringskosten.

Netto resultaat

Het netto resultaat over 2022 bedraagt € 13.811,-, vergeleken met € 8.249,- over 2021.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen per ultimo 2022 bedraagt € 1,1 miljoen. 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 2022 34,70 (4,88 in 2021). De stijging van de current ratio is het gevolg van een daling van de vlottende passiva.
- Solvabiliteit (eigen vermogen/totaal vermogen) bedraagt per balansdatum 97,5% (82,2% in 2021). De stijging wordt veroorzaakt door het aflossen van kortlopende schulden.

Investeringen

In 2022 heeft Hanzevast significant geïnvesteerd in haar IT, met focus op een toekomstbestendige en kosten efficiënte IT omgeving. Verder is er eind 2022 een nieuwe, “mobile friendly” website gelanceerd, die het gebruiksgemak en de informatievoorziening naar participanten, huurders, charteraars en andere stakeholders verder verbeterd.



Risico's en onzekerheden

Algemeen

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

Kredietrisico

Het kredietrisico speelt vooral ten aanzien van vorderingen op fondsen die de managementvergoedingen niet of niet volledig hebben betaald. Door de verbeterde marktomstandigheden is een deel van deze vorderingen alsnog geïnd in 2022. Het hierbij behorende kredietrisico is afgenomen.

Liquiditeitsrisico

Toegang tot voldoende financiering is van cruciaal belang voor HVC, om nieuwe fondsen in de markt te zetten maar ook bestaande fondsen te kunnen (her)financieren. Dit is een voorwaarde voor het behalen van een gezond financieel resultaat voor Hanzevast. Financiering wordt verstrekt door onafhankelijke financiële instellingen, die merkbaar minder bereid zijn te investeren in beleggingsfondsen met particuliere beleggers. De Wwft-regels en daarbij behorende risicogeorïënteerde clientonderzoek dragen hieraan bij. Ook de sectoren waarin HVC opereert zijn bij Nederlandse financiële instellingen minder populair sinds de financiële crisis. De mogelijkheden van alternatieve financieringen voor nieuwe fondsen met een andere verhouding tussen vreemd en eigen vermogen dan in het verleden worden onderzocht. En alhoewel er geen sprake is van substantiële verbetering melden zich binnen Europa in bijvoorbeeld Duitsland enkele partijen met acceptabele tarieven.

Marktrisico

De volatiliteit van vrachttarieven is kenmerkend voor de scheepvaartmarkt. Vanaf medio 2022 liet de markt een neergaande beweging zien, maar naar verwachting zullen de vrachttarieven na het eerste kwartaal 2023 weer aantrekken. Dit biedt echter geen garantie en binnen enkele maanden weer veranderen. Binnen de vastgoedmarkt trad eind 2022 een (welkome) prijscorrectie op. Naast een (licht) dalend waarde van de Woned-portefeuille biedt het normaliseren van de woningprijzen inkoopmodelijkheden van goede objecten voor het fonds en daarmee groeipotentieel. Dit zou een positief effect op de HVC inkomsten hebben.

Wisselkoersrisico

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

Geografisch risico

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



Overige risico's

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

Verder had HCV te maken gehad met een aantal personele wisselingen in 2022 en bleek de invulling van openstaande vacatures, met geschikte mensen een langdurig en uitdagend proces. Het personeelsbeleid en met name het behoud van medewerkers is binnen de directie van HVC dan ook een aandachtspunt voor 2023.

Organisatie en Corporate Governance

In 2022 heeft er één directiewisseling plaatsgevonden. Per September 2022 heeft mevrouw H.M. Wolters de dagelijkse leiding van de Hanzevast groep en HVC overgenomen van de heer J.H. Wolters.

Verder heeft de Hanzevast Groep in 2022 te maken gehad met een aantal personele wisselingen met name binnen de administratie. Ultimo 2022 zijn alle functies binnen HVC, op één na, succesvol ingevuld. HVC had in 2022 gemiddeld tien medewerkers.

Rol en bevoegdheden Raad van Commissarissen

Begin 2022 heeft Hanzevast Capital N.V. een Raad van Commissarissen (RvC) geïnstalleerd. 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 waarborgen 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 Raad van Commissarissen 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 begin 2022 uit A. Laning (voorzitter), W. Punte (vice-voorzitter) en H.M. Wolters (lid). Sinds september 2022, bestaat de RvC uit twee leden, nadat H.M. Wolters de dagelijkse leiding van Hanzevast heeft overgenomen en haar plaats in de RvC heeft opgegeven. 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 het eerste kwartaal van 2022 is een nieuw bestuur bestaande uit drie personen in functie getreden, geselecteerd op basis van hun complementaire expertise en onafhankelijkheid: G.H. Sjobbema (jurist), E. Ezinga (bankier) en R. Lubbers-Hilbrand (registeraccountant).



Verwachting 2023

De directie kijkt met vertrouwen naar 2023 en verwacht 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. Anderzijds is de verwachting, dat nieuwe fonds initiatieven in 2023 positief zullen bijdragen aan omzet en resultaat.

Door de beoogde afwikkeling van een aantal kantorenfondsen zal de beheervergoeding teruglopen. Waarbij (ver)bouwbegeleiding, met focus op verduurzaming, in verschillende vastgoedfondsen zorgen voor incidentele opbrengsten. Verder dragen projectmatige omzetten direct bij aan het resultaat van de onderneming.

De vaste bedrijfskosten gerelateerd aan de omzet worden zorgvuldig gemonitord. De in 2022 succesvol geïmplementeerde IT change, zal resulteren in meer kosten efficiëntie de komende 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, 31 maart 2023,

H.M. Wolters
Algemeen directeur

P.R.A. Dekker
Directeur Hanzevast Capital

S.J. Delsman
Directeur Hanzevast Capital

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(*vóór resultaatverdeling*)

		<u>31-12-2022</u>		<u>31-12-2021</u>
		€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Financiële vaste activa		153.175		175.160
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren	1	230.538		112.599
Vorderingen op gelieerde	2			
vennootschappen		84.804		105.940
Vorderingen op participanten en op	3			
maatschappijen waarin wordt deelgeno-				
men		-		500.270
Overige vorderingen en overlopende ac-	4			
tiva		<u>22.997</u>		<u>2.742</u>
		338.339		721.551
Liquide middelen		642.655		431.557
Totaal activazijde		<u><u>1.134.169</u></u>		<u><u>1.328.268</u></u>

		<u>31-12-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
		€	€	€	€
PASSIVA					
Groepsvermogen	5	1.105.898		1.092.086	
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6	65		18.298	
Schulden aan gelieerde vennootschappen	7	-		21.660	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	8	10.466		55.221	
Overige schulden en overlopende passiva	9	<u>17.740</u>		<u>141.003</u>	
			28.271		236.182
Totaal passivazijde		<u><u>1.134.169</u></u>		<u><u>1.328.268</u></u>	

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		<u>2022</u>		<u>2021</u>
		€	€	€
Netto-omzet	<i>10</i>	829.972		1.076.668
Inkoopwaarde van de omzet	<i>11</i>	<u>-125.165</u>		<u>-330.718</u>
Brutowinst		704.807		745.950
Lasten uit hoofde van personeelsbelo- ningen	<i>12</i>	407.452		344.663
Overige bedrijfskosten	<i>13</i>	<u>292.615</u>		<u>334.271</u>
Totaal van som der kosten		<u>700.067</u>		<u>678.934</u>
Totaal van bedrijfsresultaat		4.740		67.016
Financiëlebat en -lasten	<i>14</i>	<u>17.396</u>		<u>8.638</u>
Totaal van resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen		22.136		75.654
Belastingen over de winst of het verlies		<u>-8.325</u>		<u>-67.405</u>
Totaal van resultaat na belastingen		<u><u>13.811</u></u>		<u><u>8.249</u></u>

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	€	€	€	€
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		4.740		67.016
<i>Verandering in werkkapitaal</i>				
Mutatie vorderingen	383.212		-341.738	
Toename (afname) van overige schulden	<u>-207.911</u>		<u>32.968</u>	
		<u>175.301</u>		<u>-308.770</u>
Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties		180.041		-241.754
Financiële baten en lasten	39.382		33.638	
Betaalde winstbelasting	<u>-8.325</u>		<u>-</u>	
		<u>31.057</u>		<u>33.638</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		211.098		-208.116
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Betaald dividend		<u>-</u>		<u>350.270</u>
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen		<u>211.098</u>		<u>142.154</u>
Verloop van toename (afname) van geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		431.557		289.403
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>211.098</u>		<u>142.154</u>
Geldmiddelen aan het einde van de periode		<u>642.655</u>		<u>431.557</u>

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

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

Algemene toelichting

Continuïteit

Informatieverschaffing over continuïteit

Er kunnen mogelijk op macro-economisch vlak ook gevolgen zijn welke de onderneming raken. Gedacht kan worden aan verminderde mogelijkheden om kapitaal op te halen bij certificaathouders, beperkte mogelijkheden voor het investeren in rendabel vastgoed en scheepvaart of dalingen van de marktwaarde van de vastgoed- en scheepsbeleggingen. Het effect op de winstgevendheid en/of schattingen ten behoeve van het opmaken van de jaarrekening is nog onduidelijk. De directie ziet momenteel geen risico's voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. De directie blijft op de hoogte van de laatste ontwikkelingen en past, waar nodig, zijn 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

Hanzevast capital N.V.

Groningen

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 betrouwbaar 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

Hanzevast capital N.V.
Groningen
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 gesaldeer als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeer 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 gesaldeer.

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 vervolgwaaarding 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

Hanzevast capital N.V.

Groningen

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

Hanzevast capital N.V.
Groningen
vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale 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-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.

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 2022

ACTIVA

Vaste activa

Financiële vaste activa

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige deelnemingen		
Woned N.V.	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Latente belasting	<u>152.175</u>	<u>174.160</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie. Van deze vordering is een bedrag nihil naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar. De voorwaartse verliescompensatie die niet tot waardering is gebracht bedraagt € 1.809.005.

Vlottende activa

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
1 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	507.161	606.290
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	<u>-276.623</u>	<u>-493.691</u>
	<u>230.538</u>	<u>112.599</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	493.691	603.577
Toevoeging ten laste van het resultaat	<u>48.355</u>	<u>37.160</u>
	542.046	640.737
Ten laste van de voorziening gebracht	<u>-265.423</u>	<u>-147.046</u>
Stand per 31 december	<u>276.623</u>	<u>493.691</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
2 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	<u>84.804</u>	<u>105.940</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
3 Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering op aandeelhouder(s)	-	361.520
Vordering op Hanzevast B.V.	<u>-</u>	<u>138.750</u>
	<u>-</u>	<u>500.270</u>

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
4 Overige vorderingen en overlopende activa		
Nog te ontvangen bedragen	22.997	-
Overige vorderingen	<u>-</u>	<u>2.742</u>
	<u>22.997</u>	<u>2.742</u>

PASSIVA

5 Groepsvermogen

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
6 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>65</u>	<u>18.298</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
7 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan Hanzevast Shipping B.V.	-	7.237
Schuld aan Hanzevast Real Estate B.V.	<u>-</u>	<u>14.423</u>
	<u>-</u>	<u>21.660</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
8 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	10.102	37.418
Vennootschapsbelasting	<u>364</u>	<u>17.803</u>
	<u>10.466</u>	<u>55.221</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
9 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	17.003	141.203
Betalingen onderweg	<u>737</u>	<u>-200</u>
	<u>17.740</u>	<u>141.003</u>

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 2022 bedroegen de doorbelaste kosten van verbonden partijen in totaal € 715.669 (2021 : € 613.586). Voor het uitvoeren van de diensten inzake makelaarscourtage is door verbonden partijen in totaal € 125.165 (2021 : € 355.090) 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 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
10 Netto-omzet		
Fee management vastgoedfondsen	360.127	464.175
Plaatsingsfee vastgoed	80.021	82.025
Fee management scheepsfondsen	326.218	301.848
Verkoopcourtage	50.000	226.870
Overige opbrengsten	<u>13.606</u>	<u>1.750</u>
	<u>829.972</u>	<u>1.076.668</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
11 Inkoopwaarde omzet		
Makelaarscourtage	50.000	234.695
Kosten management vastgoedfondsen	<u>75.165</u>	<u>96.023</u>
	<u>125.165</u>	<u>330.718</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
12 Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Management fee gelieerde vennootschappen	392.984	293.786
Overige personeelslasten	<u>14.468</u>	<u>50.877</u>
	<u>407.452</u>	<u>344.663</u>

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het verslagjaar had de onderneming geen medewerkers in dienst (2021: idem).

Bezoldiging bestuurders

Voor de bezoldiging van bestuurders van de rechtspersoon kwam in 2022 een bedrag van € 247.520 (2021: € 226.950) ten laste van de rechtspersoon en haar dochter- of groepsmaatschappijen. De bezoldiging bestuurders is verantwoord als 'Managementvergoeding' onder de 'Algemene kosten'.

<u>2022</u>	<u>2021</u>
€	€

13 Overige bedrijfskosten

Huisvestingskosten	37.621	53.256
Verkoopkosten	11.570	34.717
Kantoorkosten	63.341	111.622
Algemene kosten	<u>180.083</u>	<u>134.676</u>
	<u>292.615</u>	<u>334.271</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
€	€

Huisvestingskosten

Betaalde huur	34.000	34.000
Servicekosten	<u>3.621</u>	<u>19.256</u>
	<u>37.621</u>	<u>53.256</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
€	€

Verkoopkosten

Sponsoring	6.475	16.774
Representatiekosten	95	2.029
Reclame- en advertentiekosten	<u>5.000</u>	<u>15.914</u>
	<u>11.570</u>	<u>34.717</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
€	€

Kantoorkosten

Automatiserings- en websitekosten	62.731	110.331
Assurantiepremie	-	841
Telefonie	301	-
Porti	-	450
Borgstelling	<u>309</u>	<u>-</u>
	<u>63.341</u>	<u>111.622</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	3.874	4.102
Managementvergoeding	247.520	226.950
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	23.773	63.304
Juridische kosten	48.481	18.527
Vergoedingen RvC	32.917	-
Bankkosten	5.015	2.265
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-217.069	-230.311
Vergunningskosten	14.848	35.978
Diverse kosten	<u>20.724</u>	<u>13.861</u>
	<u>180.083</u>	<u>134.676</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
14 Financiëlebaten en -lasten		
Rentebaten en -lasten	<u>17.396</u>	<u>8.638</u>

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(vóór resultaatverdeling)

ACTIVA

		<u>31-12-2022</u>		<u>31-12-2021</u>
		€	€	€
Vaste activa				
Financiële vaste activa	<i>15</i>			
Aandelen, certificaten van aandelen en	<i>16</i>			
andere vormen van deelneming in				
groepsmaatschappijen		1		1
Overige deelnemingen	<i>17</i>	1.000		1.000
Overige vorderingen	<i>18</i>	<u>152.175</u>		<u>174.160</u>
			153.176	175.161
Vlottende activa				
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren	<i>19</i>	227.013		112.099
Vorderingen op gelieerde	<i>20</i>			
vennootschappen		94.464		114.464
Vorderingen op participanten en op	<i>21</i>			
maatschappijen waarin wordt deelgeno-		-		500.270
men				
Overige vorderingen en overlopende ac-		<u>22.997</u>		<u>2.742</u>
tiva			344.474	729.575
Liquide middelen			637.019	429.956
Totaal activazijde		<u><u>1.134.669</u></u>		<u><u>1.334.692</u></u>

PASSIVA

		<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
		€	€
Eigen vermogen		1.107.240	1.098.397
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		670	18.298
Schulden aan gelieerde vennootschappen	22	-	21.660
Omzetbelasting		10.572	37.064
Vennootschapsbelasting		-	18.470
Overige schulden en overlopende passiva	23	<u>16.187</u>	<u>140.803</u>
		27.429	236.295
 Totaal passivazijde		 <u><u>1.134.669</u></u>	 <u><u>1.334.692</u></u>

ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	27.800		22.874	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	<u>-18.958</u>		<u>-15.166</u>	
Netto resultaat na belastingen		<u>8.842</u>		<u>7.708</u>

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Algemene toelichting

Algemene toelichting

De locatie van de feitelijke activiteiten

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2022 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 2022

ACTIVA

Vaste activa

15 Financiële vaste activa

	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groeps- maatschap- pijen	Overige deelneminge n	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	1	1.000	174.160	175.161
Resultaat	27.800	-	-	27.800
Ontvangen dividend deelnemingen	-27.800	-	-	-27.800
Mutatie latentie VPB	-	-	-21.985	-21.985
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>1</u>	<u>1.000</u>	<u>152.175</u>	<u>153.176</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
16 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		

Deelnemingen	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Deelnemingen van Hanzevast capital N.V.		
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 BV	-	-
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 BV	-	-
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 BV	-	-
Hanzevast 12 BV	-	-
Hanzevast 18 BV	-	-
Hanzevast 19 BV	-	-
Hanzevast 21 BV	-	-
Hanzevast 25 BV	-	-
Hanzevast 27 BV	-	-
Hanzevast 33 BV	-	-
Hanzevast 34 BV	-	-
Hanzevast 39 BV	-	-
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 45 BV	-	-
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 BV	-	-
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 BV	-	-
Vastgoedfusiefonds Hanzevast BV	-	-
Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V.	<u>1</u>	<u>1</u>
Totaal	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
17 Overige deelnemingen		
Woned N.V.	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

Betreft 100 prioriteitsaandelen van nominaal € 10.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
18 Overige vorderingen		
Latente belasting	<u>152.175</u>	<u>174.160</u>

Flottende activa

Vorderingen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
19 Vorderingen op handelsdebiteuren		
Vorderingen op handelsdebiteuren	494.557	596.711
Voorziening dubieuze vorderingen op handelsdebiteuren	<u>-267.544</u>	<u>-484.612</u>
	<u>227.013</u>	<u>112.099</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	484.612	599.523
Toevoeging ten laste van het resultaat	<u>48.355</u>	<u>32.135</u>
	532.967	631.658
Ten laste van de voorziening gebracht	<u>-265.423</u>	<u>-147.046</u>
Stand per 31 december	<u>267.544</u>	<u>484.612</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
20 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op gelieerde maatschappijen	<u>94.464</u>	<u>114.464</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
21 Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering op aandeelhouder(s)	-	361.520
Vordering op Hanzevast B.V.	<u>-</u>	<u>138.750</u>
	<u>-</u>	<u>500.270</u>

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

PASSIVA

Eigen vermogen

	<u>Geplaatst</u>	<u>Agio- rese</u>	<u>Algemene</u>	<u>Onverdeeld</u>	
	<u>kapitaal</u>	<u>rve</u>	<u>reserve</u>	<u>resultaat</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€	(incl. resul- taat boek- jaar)	€
Stand per 1 januari	1.312.500	4.711.097	-4.932.907	7.708	1.098.398
Resultaatverdeling vorig boekjaar	-	-	7.708	-7.708	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	8.842	8.842
Teruggevorderd dividend	-	-	-	-	-
Totaal	<u>1.312.500</u>	<u>4.711.097</u>	<u>-4.925.199</u>	<u>8.842</u>	<u>1.107.240</u>

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt € 1.107.240. Het groepsvermogen bedraagt € 1.105.898. Het verschil tussen deze vermogens wordt verklaard door de negatieve vermogens van de diverse deelnemingen.

Resultaatbestemming

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

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

Het resultaat over 2022 ad € 8.842 wordt geheel toegevoegd aan de algemene reserve.

Dit voorstel dient nog te worden vastgesteld door de Algemene Vergadering en is derhalve nog niet verwerkt in de jaarrekening 2022 van de vennootschap.

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
22 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan Hanzevast Shipping B.V.	-	7.237
Schuld aan Hanzevast Real Estate B.V.	-	14.423
	<u>-</u>	<u>21.660</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
23 Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	16.500	141.003
Betalingen onderweg	-313	-200
	<u>16.187</u>	<u>140.803</u>

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Inkoopwaarde van de omzet		
Inkoopwaarde omzet	<u>125.165</u>	<u>330.718</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Inkoopwaarde omzet		
Makelaarscourtage	50.000	234.695
Kosten management vastgoedfondsen	<u>75.165</u>	<u>96.023</u>
	<u>125.165</u>	<u>330.718</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Management fee gelieerde vennootschappen	392.984	293.786
Overige personeelslasten	<u>14.468</u>	<u>50.877</u>
	<u>407.452</u>	<u>344.663</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Management fee gelieerde vennootschappen		
Doorberekende lonen	<u>392.984</u>	<u>293.786</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
€	€

Overige personeelslasten

Inleen derden	5.445	6.000
Wervingskosten	-	39.595
Studie- en opleidingskosten	8.953	4.580
Overige personeelsbeloningen	70	702
	<u>14.468</u>	<u>50.877</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
€	€

Overige bedrijfskosten

Huisvestingskosten	37.621	53.256
Verkoopkosten	11.570	34.717
Kantoorkosten	61.519	111.622
Algemene kosten	179.483	128.341
	<u>290.193</u>	<u>327.936</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
€	€

Huisvestingskosten

Betaalde huur	34.000	34.000
Servicekosten	3.621	19.256
	<u>37.621</u>	<u>53.256</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
€	€

Verkoopkosten

Reclame- en advertentiekosten	5.000	15.914
Sponsoring	6.475	16.774
Representatiekosten	95	2.029
	<u>11.570</u>	<u>34.717</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Kantoorkosten		
Porti	-	450
Telefonie	301	-
Borgstelling	309	-
Automatiserings- en websitekosten	60.909	110.331
Assurantiepremie	-	841
	<u>61.519</u>	<u>111.622</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Algemene kosten		
Contributies en abonnementen	3.874	4.102
Managementvergoeding	247.520	226.950
Accountantskosten, andere niet-controlediensten	24.273	63.304
Juridische kosten	48.481	18.527
Vergoedingen RvC	32.917	-
Bankkosten	3.915	1.178
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-217.069	-235.336
Vergunningskosten	14.848	35.978
Diverse kosten	20.724	13.638
	<u>179.483</u>	<u>128.341</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Resultaat deelnemingen	<u>27.800</u>	<u>22.874</u>

Hanzevast capital N.V.
Groningen
Groningen, 31 maart 2023

H.M. Wolters
Algemeen Directeur

P.R.A. Dekker
Directeur Hanzevast Capital

S.J. Delsman
Directeur Hanzevast Capital

Groningen, 31 maart 2023

Ondertekening commissarissen:

A. Laning

W.J.R.J. Punte

Hanzevast capital N.V.
Groningen

1. Overige gegevens

Verwijzing naar de accountantsverklaring

De bij de jaarrekening verstrekte controleverklaring is hierbij separaat verstrekt.

Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

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

Bijzondere statutaire zeggenschapsrechten

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