

Hanzevast capital n.v.
gevestigd te Hilversum

Rapport inzake de
Jaarrekening 2013

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

INHOUD

Blz.

Accountantsrapport

Jaarverslag

2

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2013	10
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2013	12
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2013	13
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening	15
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2013	23
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2013	33

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2013	39
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2013	41
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2013	42
Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2013	50

Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming	51
Voorstel resultaatverwerking	51
Gebeurtenissen na Balansdatum	51
Houders prioriteitsaandelen	51

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

Hanzevast capital n.v.
Utrechtseweg 47
1213 TL Hilversum

Hilversum, 29 april 2014

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

JAARVERSLAG

De directie van Hanzevast capital n.v. presenteert hierbij haar jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2013.

Algemene informatie

Hanzevast capital n.v. (HVC) is een financiële dienstverlener met als kernactiviteit het structureren van fiscaal geoptimaliseerde, hoog renderende (besloten) scheeps- en vastgoedfondsen voor particuliere en institutionele beleggers. Een grondige kennis van en ervaring met het product en de markt zijn voorwaarden voor het aanbieden van dit type beleggingsproduct. Bovendien is HVC verantwoordelijk voor het beheer van deze fondsen en heeft zij de benodigde AFM-vergunning om deze werkzaamheden uit te voeren. Ook voor de niet-gereguleerde fondsen is HVC eindverantwoordelijk voor het beheer ervan. Het feitelijke beheer van de scheepsfondsen wordt uitgevoerd door Hanzevast shipping b.v. en van de vastgoedfondsen door Hanzevast real estate b.v. Het administratieve fondsmanagement was tot oktober 2013 uitbesteed aan Noord Nederlandse Trustmaatschappij b.v. (NNT). In oktober 2013 heeft HVC de overeenkomst van fondsbeheer met NNT opgezegd en is HVC deze werkzaamheden zelf gaan uitvoeren.

HVC heeft haar statutaire zetel aan de Utrechtseweg 47 te Hilversum en werd op 9 januari 1998 opgericht in Huizen. De aandelen van de vennootschap worden voor 92,5% gehouden door haar moedermaatschappij, Hanzevast capital b.v.

HVC heeft een vergunning om op te treden als beheerder van beleggingsinstellingen conform artikel 2:65 van de Wft (Wet op het financieel toezicht). Bijgevolg staat HVC onder permanent toezicht van de Nederlandsche Bank (DNB).

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

In het eerste kwartaal van 2013 heeft HVC haar balans versterkt en zoveel als mogelijk geschoond van intercompany verhoudingen. Garanties (inzake Vastgoedmaatschap MPC 45 en Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 C.V.) zijn niet langer van toepassing voor HVC. Deze zijn overgenomen door andere entiteiten binnen de Hanzevast-groep.

Door omvangrijke investeringen in het verleden in goede ICT-systemen kan het werk efficiënt en daarmee goedkoop worden uitgevoerd. HVC stelt zich ten doel om de systemen nog beter in te zetten en beter te benutten. Tevens is ingezet op een verdere digitalisering van de informatievoorziening aan participanten. Er is vraag naar frequentere en snellere informatie. Derhalve heeft HVC besloten om een digitaal portaal (Mijn Hanzevast) in te voeren. Deze portal is begin 2013 live gegaan en inmiddels maakt meer dan 80% van de participanten gebruik van dit medium.

Vastgoed

Algemeen

2013 was wederom een uitdagend jaar voor de Nederlandse vastgoedmarkt. Stijgende werkloosheid en de huidige conjunctuur veroorzaken een dalende vraag naar kantoorruimte. Bovendien zijn zowel de publieke als de private sector "Het Nieuwe Werken" aan het aanmoedigen en aan het implementeren in een poging om de huisvestingskosten te verlagen. Belangrijke externe factoren in 2013 waren de beperkte (her)financieringsmogelijkheden, verder dalende waardes en de aanhoudende recessie. De aanhoudende terughoudendheid van financiers en de regelgeving die banken stimuleert/dwingt om balansen te verkorten dragen niet bij aan het herstel van de vastgoedmarkt. Meer en meer moet er gekeken worden naar alternatieve vormen van financiering. Daarnaast wordt gekeken naar financiering buiten Europa.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

In de tweede helft van 2013 vertoonde de economie de eerste tekenen van herstel en liet de Nederlandse economie een bescheiden groei zien. Voor 2014 indiceert het CPB in haar Macro Economische Verkenningen een groei van 0,5%.

Vanaf het derde kwartaal van 2013 werd een duidelijke stijging in de transactiemarkt geconstateerd. Buitenlandse beleggers tonen meer en meer interesse voor Nederlands vastgoed. In Nederland groeide het beleggingsvolume zeer sterk tot een totaal van ruim €5,2 miljard. Ten opzichte van 2012 is dit een stijging van maar liefst 30%. De groei betreft vooral kantoren, bedrijfsruimte en hotels.

De groei van de Nederlandse beleggingsmarkt in 2013 heeft bijgedragen aan de wereldwijde groei van het beleggingsvolume ten opzichte van 2012. Het wereldwijde volume groeide met circa 23%. De toename van het volume in Nederland met circa 30% was dus groter dan het wereldwijde gemiddelde. Dit blijkt uit het begin 2014 gepubliceerde rapport "International Investment Atlas" van (internationaal) vastgoedadviseur Cushman & Wakefield. Voor 2014 wordt wederom een groei van het beleggingsvolume verwacht, zowel in Nederland, Europa als wereldwijd.

Gelijktijdig met de inkrimping in huisvesting van de grotere huurders, ziet Hanzevast een groeiende vraag naar kantoorruimte van kleine tot zeer kleine ondernemingen. Deze trend heeft zich in 2013 verder doorgezet. Op deze trend heeft Hanzevast ingespeeld door op diverse locaties in het land flex-verhuur concepten aan te bieden. Een overvloed aan nieuwe en creatieve initiatieven kunnen leiden tot nieuwe gebruikers van kantoorruimte. Dit wordt reeds in de kantorenmarkt waargenomen in het relatief hoge aantal verhuisbewegingen met betrekking tot kleinere vloeroppervlakken en meer flexibele huurovereenkomsten. Lagere huurprijzen zullen op den duur tevens leiden tot een verhoogde vraag. Bovendien is de hoeveelheid nieuwe kantoorruimte dat op de markt komt erg klein door een beperkte nieuwbouwproductie. Daarnaast wordt als gevolg van transformatie van kantoren (wonen, zorg) voorraad kantoorruimte aan de markt onttrokken. Het Economisch Instituut voor de Bouw verwacht dat de leegstand van kantoorruimte in 2020 nog circa 7% zal bedragen. Er is een toenemende nadruk op de flexibele inzet, alternatieve aanwendbaarheid en herbestemming van bestaande kantoorgebouwen (bijvoorbeeld zorg gerelateerde concepten, studentenhuusvesting en hotels). Hanzevast ziet deze aanpak ook als een manier om leegstand in de portefeuille op te lossen en is, naast de traditionele aanpak en het aanbieden van flexibele huurconcepten, actief in het aanbieden van zorgconcepten en alternatieve aanwending van bestaand vastgoed.

Het aanbod van kantoorruimte steeg tot ca. 8,3 miljoen m² in 2013, een stijging van 4,9% ten opzichte van 2012. De leegstand is verder opgelopen tot ca. 15,7% van de totale beschikbare voorraad kantoorruimte. Leegstandspercentages variëren sterk, afhankelijk van de regio, maar met name de satellietsteden blijven geconfronteerd met hoge leegstandsniveaus (30% en meer). Leegstandspercentages stijgen in een aantal gebieden, terwijl in sommige steden in de centra sprake is van schaarste in kantoorruimte.

Hanzevast vastgoedfondsen

Hanzevast was wederom succesvol in het verhuren van kantoorruimte in 2013, met circa 100.000 m² verhuurd (2012 ca. 68.000 m²) Dit betreft zowel nieuwe huurovereenkomsten als verlenging/uitbreiding van bestaande huurovereenkomsten. Wel is het zo dat de gemiddelde looptijd van de huurcontracten korter is en de huren onder druk staan. De gemiddelde prijs per m² kantoorruimte in de Hanzevast-portefeuille per ultimo 2013 bedraagt ongeveer €133. De landelijke ontwikkelingen gaan uiteraard niet voorbij aan de Hanzevast-portefeuille. In het algemeen kan gesteld worden dat de gebouwen in sterke kernregio's beter presteren dan die in satellietsteden.

De dividenduitkeringen in alle Hanzevast vastgoedfondsen zijn opgeschort, voornamelijk als gevolg van

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

de wens om de aflossingscapaciteit te verhogen. Waarde van onroerend goed staat momenteel nog steeds onder druk. Dankzij de oorspronkelijke defensieve financiering van onze vastgoedfondsen (loan to value (LTV) ca. 60-65%), zijn de meeste fondsen ook in de huidige tijd in staat om aan hun betalingsverplichtingen te voldoen. Hanzevast is van mening dat alle beschikbare liquiditeit momenteel moet worden gebruikt om de uitstaande financieringen zo snel mogelijk af te bouwen om op die wijze het eigen vermogen te herstellen. In sommige gevallen zal worden overwogen om de eigenaren/beleggers aan te spreken om sneller af te lossen. Dit kan door het inwerven van extra kapitaal om de hypotheek versneld af te lossen en daarmee het eigen vermogen te herstellen. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat inwerving niet tot doel moet hebben om exploitatieverliezen te financieren, maar gebruikt worden om extra af te lossen op de uitstaande financiering. De uitdaging van de komende tijd blijft liggen in de herfinanciering/verlenging van de verschillende bestaande financieringen.

In het begin van 2013, werd HVC geconfronteerd met het faillissement van twee goed presterende vastgoedfondsen, Vastgoedfonds Hanzevast Holland 55 C.V. en Vastgoedfonds Hanzevast Holland 61 C.V. HVC betreurt deze gebeurtenis, temeer gelet op het feit dat beide fondsen (met hoge bezettingsgraden en dito cashflow) goed in staat waren om hun verplichtingen na te komen en zelfs fors meer af te lossen op de uitstaande leningen dan oorspronkelijk was overeengekomen. Herfinanciering door een andere financier bleek helaas onmogelijk in de huidige marktomstandigheden en de fondsen waren uiteraard niet in staat om het uitstaande bedrag ineens te voldoen. Dit was reden voor de eigenaar van de lening (een CMBS) om het faillissement van beide fondsen aan te vragen. Deze verzoekschriften werden op 31 januari 2013 door de rechtbank ingewilligd, waarmee het faillissement van de fondsen een feit werd.

Scheepvaart

Algemeen

2013 werd het jaar waarin er zich in enkele segmenten in de scheepvaart een begin van licht herstel aftekende, echter bleven er ook segmenten waarin er nog steeds een enorm overschot aan tonnage is. De bulkvaart kende in Q4 2013 herstel, met het graanseizoen als extra stimulans. De containervaart en de kustvaart blijven kampen met grote overschotten aan schepen. Door sloop van ouder tonnage wordt de groei in aanbod getemperd, en ook is er al een daling merkbaar in opgeleverd nieuw tonnage na de recordjaren 2011 en 2012.

Scheepvaart blijft de groenste vorm van vervoer met een totale ecologische voetafdruk van 2,7% CO₂. De offshore mijnbouw en windenergie zal genoeg groei bieden voor dit segment. Brandstofprijzen van schepen zijn licht gedaald in 2013, door verminderde vraag en tevens door de productie van schaliegas.

Hanzevast scheepsfondsen

De tankers en gastankers die Hanzevast beheert varen nog steeds ongeveer op break-even niveau, echter drukken de hypotheek lasten zwaar op deze fondsen. De twee 4800 DWT kustvaart schepen varen onder break-even en hun toekomst is onzeker, omdat er geen aflossingen kunnen worden voldaan. De twee offshore schepen offshore-schepen varen goed in goede bareboat contracten en met blijvend goede toekomstverwachtingen. In 2013 heeft Hanzevast twee fondsschepen in de vaart genomen: Hanze Göteborg en de Hanze Gdansk, beide deelnemer in de pool van Vlootfonds 3. Na een sterke neergang in 2012 is in de tweede helft van 2013 een licht herstel ingezet. De vooruitzichten zijn goed met verder herstel in 2014. Op middellange termijn is het gevaar dat er wederom een golf aan nieuwbouw orders wordt geplaatst bij de hongerige Chinese werven.

De Gastanker CV kwam 2013 vrij goed door en de rekening-courant faciliteit bij de shipmanager Anthony Veder is afgebouwd, aflossingen en rente zijn voldaan. Desinvesteringen zijn gepland voor 2014

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

en 2017 met het doel om zoveel mogelijk van het eigen vermogen te herstellen. De afweging om eventueel het oudste schip te dokken voor de verkoop, moet begin 2014 in overleg met Anthony Veder worden gemaakt.

De tankers Emocean en Devocean varen met succes in West-Afrika. Hoewel de kosten -vervoer en verzekering- hoger zijn, rechtvaardigen de hogere inkomsten het beleid van actief zijn in die specifieke regio. De charter rates zijn steeds met kleine stappen verhoogd, echter de financieringslasten drukken zwaar op de fondsen en met de financierende BLB is er een herstructurering overeengekomen waarbij de bank middels een zeer lage rente een korting geeft. Hierbij is wel een bijstorting door de participanten van USD 2 miljoen per fonds vereist.

De Carisbrooke fondsen -Hanzevast Carisbrooke 1 en Vlootfonds 2- laten een ander beeld zien. De kleinere 4800 DWT schepen presteren slecht en er is met de bank overeengekomen om de certificaten begin 2014 van de Brusselse beurs te halen en het fonds op te heffen. Dit alles geheel in overleg met de regulerende AFSM te Brussel.

De Vlootfonds 2 schepen van 12200 DWT voeren gemiddeld onder hun break-even van USD 6.950 per dag. Een reserve van USD 1 miljoen en een meevaller van een claim settlement van USD 1,75 miljoen zijn reeds aangewend. Toch besloot de beherend vennoot om een extra inwerving van USD 5 miljoen te initiëren onder de participanten, teneinde volledig aan de aflossingsverplichtingen te voldoen en daarmee te voorkomen dat de bank extra boeterente in rekening gaat brengen.

Vlootfonds 3 bestaat uit zes 35000 DWT bulkcarriers van hetzelfde type en grootte. Het eerste schip van deze serie (Hanze Groningen) werd in december 2011 in de vaart genomen, gevolgd door de Hanze Goslar in februari 2012 en de Hanze Gendt in september 2012. In 2013 zijn de Hanze Göteborg in juli 2013 en de Hanze Gdansk in oktober 2013 in de vaart gekomen. Wederom veel later dan de planning, maar wel met een hoge korting en hoge boete voor de werf voor te late levering, per schip in totaal ca. USD 3,7 miljoen. Voor Vlootfonds 3 is momenteel nog één schip in aanbouw op de werf in China. Ook voor dit schip is al een aanzienlijke korting uit onderhandeld. De markt voor deze schepen is, zoals verwacht werd, licht hersteld aan het einde van 2013.

De offshore fondsen OSV en DSV hebben goed gepresteerd. Vooral de DSV is zeer liquide en de beherend vennoot blijft bij de bank aandringen op hogere rendementsbetalingen dan de toegestane 2% per jaar. Met Boskalis is in 2014 een akkoord bereikt over verlenging van het chartercontract. De OSV vaart goed bij NSea, echter is er binnen het in 2011 afgesloten contract weinig verdere upside te realiseren.

Analyse van de financiële positie

Brutomarge

De sustainable inkomsten uit het beheer van de fondsen is gedaald ten opzichte van 2012 (€2,15 miljoen t.o.v. €2,55 miljoen in 2012) Door het faillissement van fonds 55 en 61 zijn deze beheervergoedingen komen te vervallen. Daarnaast is een deel van de beheerfee afhankelijk van de huurinkomsten, welke als gevolg van oplopende leegstand en huurerosie onder druk staan. De beheervergoedingen met betrekking tot de scheepsfondsen zijn wel verder gestegen tot €322K (2012: €248K) doordat successievelijk meer schepen in de vaart zijn genomen in 2013. In 2014 zal deze vergoeding verder stijgen doordat in 2014 de volledige G-vloot (Vlootfonds 3) in de vaart zal zijn genomen.

De inkoopwaarde van de omzet ligt met €1,57 miljoen beduidend lager dan in 2012 (€2,21 miljoen). Naast de hiervoor genoemde redenen bij de lagere sustainable inkomsten, welke vergelijkbaar van toepassing zijn op de inkoopwaarde van de omzet, is dit tevens het gevolg van het feit dat HVC de overeenkomst van fondsbeheer met de NNT in oktober 2013 heeft opgezegd en deze werkzaamheden zelf is gaan uitvoeren.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

Som der bedrijfslasten

De som der bedrijfslasten bedraagt in 2013 €673K en ligt daarmee beduidend beneden de ruim €2 miljoen in 2012. Dit is met name het gevolg van de lagere loonkosten, de gereduceerde huisvestingskosten en de lagere overige kosten.

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting over 2013 bedraagt €87K, vergeleken met € 1,67 miljoen negatief over 2012.

Investeringsen

HVC heeft geen voornemens om grote investeringen te plegen in 2014.

Risico's en onzekerheden

Algemeen

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

Kredietrisico

Het kredietrisico speelt vooral ten aanzien van vorderingen op fondsen die momenteel de managementvergoedingen niet of niet volledig betalen. Het hierbij behorende kredietrisico is de laatste jaren dan ook toegenomen.

Liquiditeitsrisico

Toegang tot voldoende financiering is van cruciaal belang voor HVC. Alleen dan kunnen nieuwe fondsen in de markt gezet worden. Al deze activiteiten zijn randvoorwaardelijk voor het behalen van een gezond financieel resultaat voor Hanzevast. De financiering wordt verstrekt door onafhankelijke financiële instellingen, die hiertoe minder geneigd zijn geraakt. Enerzijds is dit het gevolg van de financiële crisis in zijn algemeenheid, daarnaast is merkbaar dat de sectoren waarin HVC opereert, minder populair zijn bij de financiële instellingen. Als gevolg van het uitblijven van herstel van de financiële markten worden meer en meer de mogelijkheden van alternatieve financiering onderzocht en zullen eventuele nieuwe fondsen een andere verhouding kennen tussen vreemd en eigen vermogen dan in het verleden veelal het geval was.

Marktrisico

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

Wisselkoersrisico

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

Geografisch risico

De klanten van Hanzevast zijn voornamelijk woonachtig in Nederland, België en Oostenrijk en daarom is de organisatie blootgesteld aan de economische situatie in die landen. Het eigen en beheerde vastgoed zijn gelegen in Nederland en Duitsland, derhalve is Hanzevast afhankelijk van de vastgoedmarkten in deze landen. De schepen opereren mondiaal en zijn afhankelijk van de mondiale economische situatie.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

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.

De twee kernactiviteiten van HVC zijn a) het beheren van fondsen en b) het structureren en plaatsen van scheeps- en vastgoedfondsen. De marge op inkomsten uit het beheer zijn lager dan die bij het structureren en plaatsen van nieuwe fondsen, echter wordt het fondsbeheer op continue basis uitgevoerd met min of meer vaste inkomsten. Een beperkt deel van de inkomsten is afhankelijk van de huurinkomsten van de betreffende fondsen. De betaling van een deel van de beheervergoeding kan onder druk komen te staan als er sprake is van beperkte liquiditeit binnen (een van) de fondsen. Hier wordt waar mogelijk rekening mee gehouden.

Liquiditeit en continuïteit

De Hanzevast-groep is inmiddels zo ingericht dat op basis van sustainables een positief EBITDA gerealiseerd kan worden. Hiermee is naar de toekomst toe een goede basis gelegd. Toekomstige projectmatige omzetten zullen dan ook meteen bijdragen aan het resultaat en de winst van de onderneming. HVC draagt met een positief resultaat bij aan het resultaat van de Hanzevast-groep.

Het succesvol verkopen van equity in vastgoed en scheepsfondsen aan particuliere beleggers is in belangrijke mate afhankelijk van het herstel van vertrouwen van deze beleggers in de vastgoedmarkt en de scheepssector. Daarbij speelt het vertrouwen in de economie in Nederland en Duitsland, maar zeker ook mondiaal, een belangrijke rol. De economische crisis, waarvan ook in 2013 onverminderd sprake is, draagt daar zeker niet in positieve zin aan bij. Hanzevast verwacht derhalve een beperkte vraag naar beleggingsproducten, ondanks het feit dat de onderliggende activa juist bij uitstek in de huidige conjunctuurcyclus (lage rente, hoge yields) geschikt zijn als investeringsalternatief. Voor meerdere fondsen zullen in 2014 inwerftrajecten worden afgerond. Dit draagt bij aan de projectmatige omzet van HVC. De winst over 2014 zal echter voornamelijk komen uit de sustainables. Het netto 'recurring' resultaat, dat wil zeggen, de jaarlijks min of meer vaste inkomsten onder aftrek van de vaste bedrijfskosten, is positief en 2014 zal dan ook met een positieve EBITDA worden afgesloten. Hanzevast heeft vanaf 2009 reeds verschillende acties ondernomen om tekorten verder terug te brengen en zal hier ook in de toekomst op blijven bijsturen door reductie van kosten door te voeren waar mogelijk.

Bijzondere gebeurtenissen na balansdatum en toekomstige ontwikkelingen

In januari 2014 is een juridische herstructurering doorgevoerd binnen de Hanzevast-groep, waarbij Hanzevast holding en Hanzevast ontwikkeling (inclusief dochterondernemingen) zijn gesepareerd van de rest van de Hanzevast Groep. Hilghestede b.v. is de nieuwe moedervenootschap van Hanzevast capital b.v. (de moedervenootschap van HVC) geworden.

Op 28 februari 2014 zijn HVC en de Noord Nederlandse Trustmaatschappij b.v. gefuseerd. Dit past in de strategie van Hanzevast om de participanten sneller en beter te kunnen bedienen en de organisatie overzichtelijk te houden.

Verwacht wordt dat ook 2014 qua plaatsing van nieuwe participaties/fondsen nog beperkt zal zijn. De reeds geplaatste fondsen blijven naar verwachting meer aandacht vragen dan in het verleden, vooral wat betreft het deel van de financiering dat afkomstig is van binnen en buitenlandse financiële instellingen. Doelstelling zal zijn om het lopende bouwproject van het laatste schip in de G-serie (Vlootfonds 3) snel en tegen zo laag mogelijke kosten tot een goed einde te brengen, opdat schepen in de vaart genomen kunnen worden. Meer schepen betekent direct hogere sustainable opbrengsten aan managementfees.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

HVC zal in 2014 actief inwerven voor de volgende scheepsfondsen:

- Chia en Tjoch: \$ 4 miljoen
- Hanze Genua: \$ 5,85 miljoen
- Hanze Gendt: €550K
- Vlootfonds 2: \$ 5 miljoen

Tevens zal voor Vastgoedmaatschap MPC Holland 45 in het kader van de herfinanciering een bedrag van €2,5 miljoen worden ingeworven onder de participanten.

HVC verwacht nieuwe kansen voor Hanzevast en haar beleggers. Niet alleen de vastgoed en de scheepvaartmarkt kennen op dit moment een 'all time low', maar ook de lange rente is historisch laag. HVC zal de markt zorgvuldig blijven volgen om haar beleggers op het juiste moment nieuwe interessante beleggingsproducten aan te kunnen bieden.

De directie,

J.H. Wolters

M.S. Mobach

J. Westra

Hilversum, 29 april 2014

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

(vóór resultaatverdeling)

ACTIVA

		31-12-2013		31-12-2012	
		€	€	€	€
Vaste activa					
Materiële vaste activa					
	1				
Bedrijfsgebouwen en -terreinen		-		5.959.953	
Inventarissen		-		1.122	
Vervoermiddelen		-		27.819	
Andere vaste bedrijfsmiddelen		2.127		5.633	
			2.127		5.994.527
Financiële vaste activa					
	2				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		30.289		-	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		10.000		-	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	3				
		13.719		364.669	
Overige vorderingen	4	578.558		2.284.052	
			632.566		2.648.721
Vlottende activa					
Vorderingen					
Handelsdebiteuren	5	255.142		1.062.109	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	6	376.470		659.287	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7	-		133.005	
Leningen u/g		-		-	
Overige deelnemingen	8	18.000		-	
Overige vorderingen	9	35.710		-	
			685.322		1.854.401
Effecten	10		4.655		2.316.087
Liquide middelen			163.382		107.393
Totaal activazijde			1.488.052		12.921.129

PASSIVA

		<u>31-12-2013</u>		<u>31-12-2012</u>	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	11				
Eigen vermogen		639.985		-68.012	
Aandeel derden in groepsvermogen		-		14.146	
			639.985		-53.866
Voorzieningen	12		-		-
Langlopende schulden	13				
Schulden aan kredietinstellingen		-		-	
Overige schulden	14	15.000		-	
			15.000		-
Kortlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	15	-		5.949.280	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	16	108.920		218.519	
Schulden aan gelieerde vennootschappen	17	674.580		6.168.267	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18	2.555		229.928	
Overige schulden en overlopende passiva	19	47.012		409.001	
			833.067		12.974.995
Totaal passivazijde			<u><u>1.488.052</u></u>		<u><u>12.921.129</u></u>

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2013

		2013		2012	
		€	€	€	€
Netto-omzet	20	2.461.682		3.727.153	
Inkoopwaarde van de omzet	21	-1.570.278		-2.210.651	
Brutowinst			891.404		1.516.502
Lonen en salarissen	22	211.944		342.719	
Sociale lasten		-1.489		58.493	
Pensioenlasten		-		24.878	
Overige personeelskosten		27		836	
Afschrijvingen materiële vaste activa	23	58.009		284.828	
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	24	-		451.441	
Overige bedrijfskosten	25	404.729		901.569	
Som der bedrijfslasten			673.220		2.064.764
Bedrijfsresultaat			218.184		-548.262
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26	18.917		39.314	
Rentelasten en soortgelijke kosten	27	-150.244		-1.138.804	
Financiële baten en lasten			-131.327		-1.099.490
Groepsresultaat uit bedrijfsuitoefening vóór belastingen			86.857		-1.647.752
Belastingen			-13.799		34.306
			73.058		-1.613.446
Aandeel in resultaat van ondernemingen 28 waarin wordt deelgenomen			-		-2.779
Netto groepsresultaat na belastingen			73.058		-1.616.225

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2013

	2013		2012	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Bedrijfsresultaat		218.184		-548.262
Aanpassingen voor				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	58.009		284.828	
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	-		451.441	
Resultaat deelnemingen niet via deelnemingen	-30.289		-2.779	
Mutatie voorzieningen	130.965		10.000	
		158.685		743.490
Verandering in werkkapitaal				
Mutatie vorderingen	1.169.079		2.051.744	
Mutatie effecten	2.311.432		-36.100	
Kortlopende schulden	-12.141.928		4.955.160	
Mutatie voorzieningen	-130.965		-	
		-8.792.382		6.970.804
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		-8.415.513		7.166.032
Ontvangen interest	18.917		39.314	
Betaalde interest	-150.244		-1.138.804	
Belastingen	-13.799		34.306	
		-145.126		-1.065.184
Kasstroom uit operationele activiteiten		-8.560.639		6.100.848
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
Investerings financiële vaste activa	-28.417		-	
Desinvesteringen materiële vaste activa	5.934.391		10.980	
Desinvesteringen financiële vaste activa	2.074.861		19.066	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		7.980.835		30.046
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Verhoging langlopende schulden	15.000		-	
Aflossingen langlopende schulden	-3.451		-	
Mutatie langlopende schulden	3.451		-6.168.267	
Deconsolidaties	620.793		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		635.793		-6.168.267
Mutatie geldmiddelen		55.989		-37.373

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

Verloop mutatie geldmiddelen

Stand per begin boekjaar	107.393	144.766
Mutaties in boekjaar	55.989	-37.373
Stand per eind boekjaar	<u>163.382</u>	<u>107.393</u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

De jaarcijfers zijn opgesteld in overeenstemming met de Richtlijnen Jaarverslaggeving en de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De jaarrekening is opgesteld in €

De grondslagen van de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk aan die van de enkelvoudige jaarrekening van Hanzevast capital n.v. en om die reden in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen.

De algemene grondslag voor de waardering van de activa en passiva, alsmede voor de bepaling van het resultaat, is de verkrijgingsprijs- of de vervaardigingsprijs. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde.

De aandelen van Hanzevast capital n.v. worden voor 92,5% gehouden door de directe moedermaatschappij Hanzevast capital b.v. en voor 7,5% door Laska Beheer b.v. Het uiteindelijke moederbedrijf is Hilghestede b.v., met de statutaire zetel in Groningen.

Continuïteit

De Hanzevast-groep is inmiddels zo ingericht dat op basis van sustainables een positief EBITDA gerealiseerd kan worden. Hiermee is naar de toekomst toe een goede basis gelegd. Toekomstige projectmatige omzetten zullen dan ook meteen bijdragen aan het resultaat en de winst van de onderneming. HVC draagt met een positief resultaat bij aan het resultaat van de Hanzevast-groep.

Het succesvol verkopen van equity in vastgoed en scheepsfondsen aan particuliere beleggers is in belangrijke mate afhankelijk van het herstel van vertrouwen van deze beleggers in de vastgoedmarkt en de scheepssector. Daarbij speelt het vertrouwen in de economie in Nederland en Duitsland, maar zeker ook mondiaal, een belangrijke rol. De economische crisis, waarvan ook in 2013 onverminderd sprake is, draagt daar zeker niet in positieve zin aan bij. Hanzevast verwacht derhalve een beperkte vraag naar beleggingsproducten, ondanks het feit dat de onderliggende activa juist bij uitstek in de huidige conjunctuurcyclus (lage rente, hoge yields) geschikt zijn als investeringsalternatief. Voor meerdere fondsen zullen in 2014 inwerftrajecten worden afgerond. Dit draagt bij aan de projectmatige omzet van HVC. De winst over 2014 zal echter voornamelijk komen uit de sustainables. Het netto 'recurring' resultaat, dat wil zeggen, de jaarlijks min of meer vaste inkomsten onder aftrek van de vaste bedrijfskosten, is positief en 2014 zal dan ook met een positieve EBITDA worden afgesloten. Hanzevast heeft vanaf 2009 reeds verschillende acties ondernomen om tekorten verder terug te brengen en zal hier ook in de toekomst op blijven bijsturen door reductie van kosten door te voeren waar mogelijk.

Op 28 februari 2014 zijn HVC en de Noord Nederlandse Trustmaatschappij b.v. gefuseerd. Dit past in de strategie van Hanzevast om de participanten sneller en beter te kunnen bedienen en de organisatie overzichtelijk te houden. Dit heeft positieve gevolgen voor de resultaatontwikkeling van Hanzevast capital n.v. Op grond van vorenstaande acht de directie de continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

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.
- Hanzevast financial services b.v., Hilversum (100%)
- Hanzevast financial services c.v., Hilversum (100%)
- Stone Hedge b.v., Hilversum (100 %)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 b.v., Hilversum (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 b.v., Hilversum (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 b.v., Hilversum (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 63 b.v., Hilversum (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 c.v., Hilversum (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 b.v., Hilversum (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 b.v., Hilversum (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 3 b.v., Hilversum (100%)
- Vastgoedontwikkelingsfonds Hanzevast Terherne b.v., Hilversum (100%)
- MPC Private Equityfonds Global 8 b.v., Hilversum (100%)
- Hanzevast capital Austria GmbH, Wenen, Oostenrijk (85%)
- Hanzevast 12 b.v., Hilversum (100%)
- Hanzevast 18 b.v., Hilversum (100%)
- Hanzevast 19 b.v., Hilversum (100%)
- Hanzevast 21 b.v., Hilversum (100%)
- Hanzevast 25 b.v., Hilversum (100%)
- Hanzevast 27 b.v., Hilversum (100%)
- Hanzevast 33 b.v., Hilversum (100%)
- Hanzevast 34 b.v., Hilversum (100%)
- Hanzevast 39 b.v., Hilversum (100%)
- Vastgoed Fusiefonds Hanzevast b.v., Hilversum (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 b.v., Hilversum (100%)

De deelneming in Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 c.v. is per 28-03-2013 gedeconsolideerd,

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

aangezien de verplichting uit hoofde van de gestelde bankgarantie ten gunste van de Münchener Hypothekenbank AG is overgenomen door Hanzevast capital b.v.
Hanzevast capital Austria GmbH is per 22-10-2013 opgeheven.

De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, waar nodig, slechts qua rubricering voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van jaarrekeningen vormt de leiding van de rechtspersoon zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Deze schattingen worden herzien in de periode van herziening en toekomstige perioden.

Vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta's

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.

Bedrijfsuitoefening in het buitenland

De activa en passiva van de bedrijfsuitoefening in het buitenland worden in euro's omgerekend tegen de slotkoers op de balansdatum. De baten en lasten worden in euro's omgerekend tegen de wisselkoersen op de transactiedata.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kosten van aankoop, verminderd met gecumuleerde afschrijvingen, minder geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De afschrijving is over de geschatte economische levensduur van elk van de materiële vaste activa in de winst of het verlies op basis van lineaire erkende methode. Het toepasselijke afschrijvingspercentage voor onroerend goed is 3%, alle andere materiële vaste activa (voorraad, computers en voertuigen is 20%). Bijzondere waardeverminderingverliezen worden gepresenteerd in de regel bijzondere waardevermindering vaste activa in de winst-en verliesrekening.

Bedrijfsgebouwen en -terreinen

Bedrijfsgebouwen en -terreinen worden gewaardeerd tegen aanschafprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen.

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De andere vaste bedrijfsmiddelen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De andere vaste bedrijfsmiddelen waarvan de vennootschap krachtens een financiële leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Hanzevast capital n.v.. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het resterende aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door de vennootschap ten behoeve van deze deelnemingen. Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

Vorderingen op participanten en op maatschappijen

De vorderingen op participanten en overige deelnemingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige vorderingen

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Effecten

De onder de vlottende activa opgenomen effecten zijn niet bestemd om duurzaam te worden aangehouden en worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel lagere marktwaarde per ultimo boekjaar per soort. De ter beurze genoteerde effecten worden gewaardeerd tegen marktwaarde; de niet ter beurze genoteerde effecten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.

Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

Aandeel derden in groepsvermogen

Het aandeel derden in groepsvermogen wordt gewaardeerd op het aandeel derden in de nettovermogenswaarde, bepaald volgens de waarderingsgrondslagen van de onderneming.

Langlopende schulden

Opgenomen rentedragende leningen en schulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

Overige schulden

Overige langlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Netto omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Verkorte winst- en verliesrekening

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.

Afschrijvingen

Afschrijvingen materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen en -terreinen

De afschrijvingen op bedrijfsgebouwen worden gebaseerd op aanschafprijs.

Overige bedrijfskosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Som der financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de van derden ontvangen, respectievelijk aan derden betaalde interest.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

Grondslagen voor het overzicht van kasstromen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen, ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

Vaste activa

1 Materiële vaste activa

	Bedrijfsge- bouwen en - terreinen	Inventaris- sen	Vervoermid- delen	Andere vas- te bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2013					
Aanschaffingswaarde	8.859.026	240.920	55.658	453.846	9.609.450
Cumulatieve afschrijvingen	-850.073	-239.798	-27.839	-448.213	-1.565.923
Cumulatieve waarde- vermindering	-2.049.000	-	-	-	-2.049.000
Boekwaarde per 1 januari 2013	5.959.953	1.122	27.819	5.633	5.994.527
Mutaties					
Afschrijvingen	-51.930	-1.122	-1.451	-3.506	-58.009
Desinvesteringen aanschaffings- waarde	-	-	-66.638	-	-66.638
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	-	-	40.270	-	40.270
Deconsolidaties	-5.908.023	-	-	-	-5.908.023
Saldo mutaties	-5.959.953	-1.122	-27.819	-3.506	-5.992.400
Stand per 31 december 2013					
Aanschaffingswaarde	-	237.877	-	453.845	691.722
Cumulatieve afschrijvingen	-	-237.877	-	-451.718	-689.595
Boekwaarde per 31 december 2013	-	-	-	2.127	2.127

De gebouwen en terreinen staan op de balans bij deelneming Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 C.V. Als gevolg van deconsolidatie van de deelneming van Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 C.V. zijn de gebouwen en terreinen niet langer in de balans opgenomen.

2 Financiële vaste activa

	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Vorderingen op groepsmaatschappijen	Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2013	-	-	364.669	2.284.052	2.648.721
Verstrekingen	-	10.000	-	18.417	28.417
Resultaat	30.289	-	-	-	30.289
Aflossingen	-	-	-350.950	-1.723.911	-2.074.861
Boekwaarde per 31 december 2013	30.289	10.000	13.719	578.558	632.566

Hanzevast financial services b.v. heeft een deelneming van €30.289 in Hanzevast financial services c.v.
Hanzevast capital n.v. heeft een lening van €10.000 verstrekt aan Gorecht 12 b.v.

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
3 Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering op Stone Hedge	13.719	13.719
Vordering op behorende vennoten vastgoedfondsen	-	350.950
	<u>13.719</u>	<u>364.669</u>
	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
4 Overige vorderingen		
Latente belasting	569.055	649.600
Vordering op vastgoedmaatschappen	9.503	1.506.080
Overige langlopende lening	-	128.372
	<u>578.558</u>	<u>2.284.052</u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

Latente belasting

Latente belasting

Verrekenbare VPB voorgaande jaren	569.055
Verrekenbaar in 2013	-18.000
Verrekenbaar in 2014	-186.000
Verrekenbaar in 2015	-86.000
Verrekenbaar in 2016	-88.000
Verrekenbaar in 2017	-90.000
Verrekenbaar in 2018	-90.000
Verrekenbaar in 2019	-11.055
Totaal	-

<u>2013</u>	<u>2012</u>
€	€

Vordering op vastgoedmaatschappen

Stand per 1 januari

Hoofdbedrag	1.506.080	1.525.146
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.506.080</u>	<u>1.525.146</u>

Mutaties

Aflossing in boekjaar	<u>-1.496.577</u>	<u>-19.066</u>
-----------------------	-------------------	----------------

Stand per 31 december

Hoofdbedrag	9.503	1.506.080
Boekwaarde per 31 december	<u>9.503</u>	<u>1.506.080</u>

Bij akte van cessie d.d. 20 maart 2013 is de vordering op de vastgoedmaatschappen volledig overgenomen door Hanzevast capital b.v. Deze vordering is verrekend met de rekening courant verhouding met Hanzevast capital b.v.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
<i>Overige langlopende lening</i>		
Stand per 1 januari		
Hoofdbedrag	128.372	128.372
Boekwaarde per 1 januari	<u>128.372</u>	<u>128.372</u>
Mutaties		
Aflossing in boekjaar	<u>-128.372</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december		
Hoofdbedrag	-	128.372
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>128.372</u>

Bij akte van cessie d.d. 20 maart 2013 is deze langlopende lening volledig overgenomen door Hanzevast capital b.v. Deze vordering is verrekend met de rekening courant verhouding met Hanzevast capital b.v.

Vlottende activa

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
5 Handelsdebiteuren		
Handelsdebiteuren	486.107	1.162.109
Voorziening dubieuze debiteuren	-230.965	-100.000
	<u>255.142</u>	<u>1.062.109</u>

De handelsdebiteuren zijn sterk afgenomen als gevolg van de overname van de vordering door Hanzevast capital b.v. middels een akte van cessie.

Daarnaast is er een voorziening dubieuze debiteuren genomen van €230.965,- inzake de dubieuze vorderingen op een vijftal vastgoed- en scheepsfondsen.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
€	€

6 Vorderingen op gelieerde vennootschappen

Vordering op groepsmaatschappijen	250.517	629.362
Rekening-courant gelieerde vennootschappen	125.953	29.925
	<u>376.470</u>	<u>659.287</u>

<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
€	€

7 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	-	133.005
	<u>-</u>	<u>133.005</u>

<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
€	€

8 Overige deelnemingen

Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 c.v.	18.000	-
	<u>18.000</u>	<u>-</u>

<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
€	€

9 Overige vorderingen

Op vastgoedmaatschappen	892	-
Waarborgsom	7.080	-
Overige vorderingen	14.215	-
Te factureren bedragen	10.772	-
Vooruitbetaalde bedragen	2.751	-
	<u>35.710</u>	<u>-</u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
10 Effecten		
Effecten	4.655	2.316.087
	<u>4.655</u>	<u>2.316.087</u>

De effecten betreffende de participaties in vasgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 C.V. zijn t.o.v. 2012 afgenomen met €2.306.112,-. Deze participaties zijn door Hanzevast capital b.v. overgenomen tegen de boekwaarde ultimo 2012.

Er resteert een waarde van €4.655,- betreffende participatie in scheeps-c.v.'s.

PASSIVA

11 Groepsvermogen

Voor de specificatie van het vermogen wordt verwezen naar de enkelvoudige jaarrekening van Hanzevast capital n.v.

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
Aandeel derden in groepsvermogen		
Aandeel derden in groepsvermogen	-	14.146
	<u>-</u>	<u>14.146</u>

13 Langlopende schulden

	<u>Stand per 31 december 2013</u>	<u>Aflossingsverplichting</u>	<u>Resterende looptijd > 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd > 5 jaar</u>
	€	€	€	€
Overige schulden	15.000	-	15.000	-
	<u>15.000</u>	<u>-</u>	<u>15.000</u>	<u>-</u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
€	€

14 Overige schulden

Overige schulden	15.000	-
	<u>15.000</u>	<u>-</u>

<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
€	€

Overige schulden

Vastgoed Hanzevast Duitsland 3B b.v.	15.000	-
	<u>15.000</u>	<u>-</u>

Kortlopende schulden

<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
€	€

15 Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen	-	5.949.280
	<u>-</u>	<u>5.949.280</u>

De langlopende lening staat op de balans bij deelneming Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 C.V. Als gevolg van deconsolidatie van de deelneming van Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 C.V. is deze post niet langer op de balans opgenomen.

<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
€	€

Schulden aan kredietinstellingen

Schuld aan kredietinstelling	-	5.627.116
Interest SWAP Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 CV	-	322.164
	<u>-</u>	<u>5.949.280</u>
	<u>-</u>	<u>5.949.280</u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
€	€

16 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	108.920	218.519
-------------	---------	---------

<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
€	€

17 Schulden aan gelieerde vennootschappen

Schuld aan gelieerde vennootschappen	674.580	45.703
Rekening courant aan gelieerde vennootschappen	-	6.122.564
	<u>674.580</u>	<u>6.168.267</u>

De kortlopende leningen over 2012 betreft leningen van Hanzevast capital b.v. ad €4.352.776,-, Hanzevast real estate b.v. ad €1.067.898,- en Noord Nederlandse Trust Maatschappij b.v. ad €747.593,-

In 2013 zijn de leningen volledig afgelost.

<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
€	€

18 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	2.555	178.137
Vennootschapsbelasting	-	51.791
	<u>2.555</u>	<u>229.928</u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
<i>19 Overige schulden en overlopende passiva</i>		
Rente lening o/g	-	338.124
Vooruit gedeclareerde facturen	46.212	47.631
Nog te ontvangen facturen	-	9.015
Betalingen onderweg	-	4.795
Nog te betalen bedragen	800	9.436
	<u>47.012</u>	<u>409.001</u>
	<u><u>47.012</u></u>	<u><u>409.001</u></u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Niet in de balans opgenomen verplichting

Ondernemings garantie

Hanzevast capital n.v. heeft aan Vastgoedmaatschap MPC Holland 41 een garantie afgegeven voor het verschil aan huurinkomsten zoals vermeld in de prospectus en de daadwerkelijk ontvangen huur van een derde partij. Deze garantie beperkt zich tot de huurovereenkomst met KPMG voor het object te Enschede.

Operationele kosten Stonehedge LP

Stone Hedge b.v. draagt de operationele kosten van Stonehedge LP zoals vastgelegd in de asset management overeenkomst.

Fiscaliteit

Hanzevast capital n.v. en haar dochterondernemingen Hanzevast financial services b.v. en Stone Hedge b.v. vormen samen een fiscale eenheid en zijn gezamenlijk en hoofdelijk aansprakelijk voor de fiscale verplichtingen van de onderneming.

Stonehedge LP is fiscaal transparant en Stone Hedge b.v. draagt zorg voor de financiële verslaglegging van haar aandeel in de balans en resultatenrekening van Stonehedge LP. Het aandeel van Stone Hedge b.v. in het resultaat van Stonehedge LP is fiscaal belast als onderdeel van het totale resultaat van Stone Hedge b.v. in Nederland.

**TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING
OVER 2013**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
20 Netto-omzet		
Fee managing vastgoedfondsen	1.784.942	2.235.312
Huurinkomsten gebouwen	152.770	624.430
Overige omzet schepen	-	5.163
Fee managing scheepsfondsen	322.356	248.415
Management vergoeding beherend vennoten	40.000	52.899
Structureringsfee scheepsfondsen	153.218	34.300
Overige opbrengsten	-	51.111
Fee managing private equity fondsen	2.296	20.759
Structureringsfee vastgoed	-13.900	214.764
	<u>2.441.682</u>	<u>3.487.153</u>
Doorbelasting management fee	20.000	240.000
	<u>2.461.682</u>	<u>3.727.153</u>

Als gevolg van de deconsolidatie van de deelneming van Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 C.V. per 28.03.2013 zijn voor de periode 01.01.2013 tot en met 28.03.2013 nog huurinkomsten meegenomen.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
21 Inkoopwaarde van de omzet		
Inkoopwaarde omzet	1.570.278	2.210.651

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Inkoopwaarde omzet		
Kosten managng vastgoedfondsen	1.135.191	1.566.828
Doorbelastingen Vastgoedfondsen	147.616	300.205
Doorbelastingen scheepsfondsen	194.748	222.071
Kosten managng private equity fondsen	44.172	3.851
Exploitatiekosten vastgoed	8.086	36.677
Vrijval huurvoorziening	-	1.000
Kosten managng scheepsfondsen	36.692	41.376
	<u>1.566.505</u>	<u>2.172.008</u>
Intercompany transacties	3.773	38.643
	<u>1.570.278</u>	<u>2.210.651</u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
22 Lonen en salarissen		
Salarissen	8.500	311.826
Vakantiegeld	-	16.326
Onkosten vergoedingen	-	777
Uitzendkrachten	2.712	6.554
	<u>11.212</u>	<u>335.483</u>
Management fee gelieerde vennootschap	200.732	7.236
	<u>211.944</u>	<u>342.719</u>

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het verslagjaar had de onderneming geen medewerkers (FTE) in dienst (2012: 5 gemiddeld)

Bezoldiging bestuurders

Voor de bezoldiging van bestuurders van de rechtspersoon kwam in 2013 een bedrag van €66.000 (2012: €345.000) ten laste van de rechtspersoon en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
23 Afschrijvingen materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	51.930	207.720
Inventarissen	1.122	8.330
Vervoermiddelen	1.451	16.323
Andere vaste bedrijfsmiddelen	3.506	52.455
	<u>58.009</u>	<u>284.828</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
24 Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa		
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-	451.441

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
25 Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	-947	256.232
Verkoopkosten	37.040	52.073
Autokosten	2.942	29.388
Kantoorkosten	22.902	46.608
Algemene kosten	342.792	517.268
	<u>404.729</u>	<u>901.569</u>
	<u><u>404.729</u></u>	<u><u>901.569</u></u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Huisvestingskosten		
Betaalde huur	7.300	218.221
Schoonmaakkosten	2.169	2.561
Gas, water en elektra	-	70
Servicekosten	-10.416	35.000
Overige huisvestingskosten	-	380
	<u>-947</u>	<u>256.232</u>
	<u><u>-947</u></u>	<u><u>256.232</u></u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Verkoopkosten		
Kosten sponsoring	31.510	21.900
Overige verkoopkosten	8.190	3.818
Reclame- en advertentiekosten	125	3.060
Reis- en verblijfkosten	438	8.410
Representatiekosten	-3.223	14.885
	<u>37.040</u>	<u>52.073</u>
	<u><u>37.040</u></u>	<u><u>52.073</u></u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Autokosten		
Motorrijtuigenbelasting	1.954	7.604
Reparatie en onderhoud auto's	907	7.674
Huur auto's	81	208
BTW op privé-gebruik auto's	-	1.768
Brandstofkosten auto's	-	11.337
Boekverlies	-	797
	<u>2.942</u>	<u>29.388</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Kantoorkosten		
Kosten automatisering	14.200	15.829
Drukwerk	6.990	7.250
Kantoorbenodigdheden	572	310
Telefoon- en faxkosten	734	12.630
Porti	406	3.611
Assurantiepremie	-	6.978
	<u>22.902</u>	<u>46.608</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
Algemene kosten		
Bankkosten	3.695	86.392
Accountantskosten	99.310	41.448
Notariskosten	5.391	29.911
Diverse kosten	29.782	51.728
Betalingskorting crediteuren	3.384	16.576
Advieskosten	-	2.166
Managementvergoeding	62.035	246.960
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	130.965	10.000
Vergunningskosten	4.997	21.316
Proceskosten	3.233	10.771
	<u>342.792</u>	<u>517.268</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>

De in 2013 verantwoorde accountantskosten betreffen de kosten van de controle op de jaarrekening van de boekjaren 2013 en 2012. In het verslagjaar 2012 zijn de kosten van de controle van het boekjaar 2011 verantwoord. Tevens zijn in het verslagjaar de kosten voor de controle op de halfjaarscijfers 2013 opgenomen, ten bedrage van EUR 11.970.

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

Financiële baten en lasten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
26 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente leningen u/g	7.497	38.616
Overige rentebaten	11.420	698
	<u>18.917</u>	<u>39.314</u>
	<u><u>18.917</u></u>	<u><u>39.314</u></u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
27 Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente schulden gelieerde vennootschap	85.914	431.921
Rente leningen o/g	28.035	385.702
Betaalde bankrente	36.295	171.067
Overige rentelasten	-	150.114
	<u>150.244</u>	<u>1.138.804</u>
	<u><u>150.244</u></u>	<u><u>1.138.804</u></u>

Als gevolg van de deconsolidatie van de deelneming van Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 C.V. per 28.03.2013 is de rente over de hypothecaire lening meegenomen voor die periode.

De afname van de rente op de schulden van gelieerde vennootschappen is het gevolg van de aflossing van de lening van Hanzevast capital n.v. Deze lening is afgelost als gevolg van de overname van vorderingen door Hanzevast capital b.v.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
28 Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		
Resultaat deelnemingen Hanzevast capital n.v.	-	-2.779
	<u><u>-</u></u>	<u><u>-2.779</u></u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

ENKELVOUDIGE JAARREKENING

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

(vóór resultaatverdeling)

ACTIVA

		31-12-2013		31-12-2012	
		€	€	€	€
Vaste activa					
Materiële vaste activa	29				
Inventarissen		-		1.122	
Vervoermiddelen		-		27.819	
Andere vaste bedrijfsmiddelen		2.127		5.633	
			2.127		34.574
Financiële vaste activa	30				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	31	832.195		1.118.963	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	32	10.000		-	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	33	-		350.950	
Overige vorderingen		711.496		2.336.445	
			1.553.691		3.806.358
Vlottende activa					
Vorderingen					
Handelsdebiteuren	34	251.122		980.410	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	35	583.859		-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	36	-		61.776	
Leningen u/g		3.550		-	
Overige deelnemingen	37	18.000		-	
Overige vorderingen	38	32.210		514.385	
			888.741		1.556.571
Effecten	39		4.655		2.316.087
Liquide middelen			151.165		-
Totaal activazijde			2.600.379		7.713.590

PASSIVA

		<u>31-12-2013</u>		<u>31-12-2012</u>	
		€	€	€	€
Eigen vermogen	40				
Geplaatst kapitaal		1.312.500		1.312.500	
Agioreserve		4.687.500		4.687.500	
Algemene reserve		-5.433.075		-4.451.787	
Resultaat boekjaar		73.056		-1.616.226	
			639.981		-68.013
Voorzieningen					
Voorziening deelnemingen groeps- maatschappijen			449.847		1.115.285
Langlopende schulden	41				
Overige schulden	42		15.000		-
Kortlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	43	-		764	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		101.220		146.637	
Schulden aan gelieerde vennootschappen	44	1.303.942		6.054.315	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	45	122		75.368	
Overige schulden en overlopende passiva	46	90.267		389.234	
			1.495.551		6.666.318
Totaal passivazijde			<u><u>2.600.379</u></u>		<u><u>7.713.590</u></u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2013

	2013		2012	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	103.694		-460.521	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	-30.638		-1.155.705	
Netto resultaat na belastingen		73.056		-1.616.226

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

Vaste activa

29 Materiële vaste activa

	Inventaris- sen	Vervoer- mid- delen	Andere vas- te bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2013				
Aanschaffingswaarde	237.877	55.658	453.846	747.381
Cumulatieve afschrijvingen	-236.755	-27.839	-448.213	-712.807
Boekwaarde per 1 januari 2013	1.122	27.819	5.633	34.574
Mutaties				
Afschrijvingen	-1.122	-1.451	-3.506	-6.079
Desinvesteringen aanschaffings- waarde	-	-66.638	-	-66.638
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	-	40.270	-	40.270
Saldo mutaties	-1.122	-27.819	-3.506	-32.447
Stand per 31 december 2013				
Aanschaffingswaarde	237.877	-	453.845	691.722
Cumulatieve afschrijvingen	-237.877	-	-451.718	-689.595
Boekwaarde per 31 december 2013	-	-	2.127	2.127

30 Financiële vaste activa

	Deelnemingen in groepsmaatschappijen	Vorderingen op groepsmaatschappijen	Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Overige vorderingen	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2013					
Hoofdbedrag	1.118.963	-	350.950	2.336.445	3.806.358
Boekwaarde per 1 januari 2013	1.118.963	-	350.950	2.336.445	3.806.358
Mutaties					
Verstrekkingsresultaat	-	10.000	-	-	10.000
Aflossingen	-286.768	-	-350.950	-1.624.949	-1.975.899
Saldo mutaties	-286.768	10.000	-350.950	-1.624.949	-2.252.667
Stand per 31 december 2013					
Hoofdbedrag	832.195	10.000	-	711.496	1.553.691
Boekwaarde per 31 december 2013	832.195	10.000	-	711.496	1.553.691
				31-12-2013	31-12-2012
				€	€

31 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen van Hanzevast capital n.v.	832.195	1.118.963
---	---------	-----------

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
Deelnemingen van Hanzevast capital n.v.		
Hanzevast financial services b.v.	56.093	56.450
Hanzevast financial services c.v.	656.918	621.727
Stone Hedge b.v. *	-	-
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 b.v.	13.306	29.836
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 b.v.	13.181	29.709
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 b.v.	9.829	26.449
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 63 b.v.	8.291	24.820
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 b.v.	7.053	23.572
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 c.v. *	-	-
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 b.v.	8.058	24.713
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 b.v.	7.850	24.099
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 3 b.v. *	-	15.190
MPC Private Equityfonds Global 8 b.v. *	-	14.141
Vastgoedontwikkefonds Hanzevast Terherne b.v. *	-	15.452
Hanzevast capital Austria GmbH	-	-4.837
Hanzevast 12 b.v.	5.671	22.195
Hanzevast 18 b.v.	5.745	22.268
Hanzevast 19 b.v.	5.744	22.268
Hanzevast 21 b.v.	5.738	22.263
Hanzevast 25 b.v.	5.740	22.264
Hanzevast 27 b.v.	5.745	22.269
Hanzevast 33 b.v.	5.744	22.267
Hanzevast 34 b.v.	5.745	22.269
Hanzevast 39 b.v.	5.744	22.268
Vastgoed Fusiefonds Hanzevast b.v. *	-	17.311
Totaal	<u>832.195</u>	<u>1.118.963</u>

* De negatieve deelnemingen zijn verantwoord onder de Voorziening deelnemingen

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
32 Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Lening Gorecht 12 b.v.	<u>10.000</u>	<u>-</u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
33 Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Vordering op beherende vennoten vastgoedfondsen	-	350.950
	<u> </u>	<u> </u>

Vlottende activa

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
34 Handelsdebiteuren		
Handelsdebiteuren	482.087	1.080.410
Voorziening dubieuze debiteuren	-230.965	-100.000
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>251.122</u>	<u>980.410</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	€	€
Voorziening dubieuze debiteuren		
Stand per 1 januari	100.000	19.539
Ten laste van de voorziening gebracht	130.965	80.461
	<u> </u>	<u> </u>
Stand per 31 december	<u>230.965</u>	<u>100.000</u>

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
35 Vorderingen op gelieerde vennootschappen		
Vordering op groepsmaatschappijen	250.517	-
Rekening-courant gelieerde vennootschappen	333.342	-
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>583.859</u>	<u>-</u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
36 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	-	61.776
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
37 Overige deelnemingen		
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 62 c.v.	18.000	-
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
38 Overige vorderingen		
Waarborgsom	7.080	7.080
Te vorderen overige rente	-	15.174
Te factureren bedragen	10.772	55.115
Vooruitbetaalde bedragen	2.751	-
Overige vorderingen	10.715	14.604
Op vastgoedmaatschappen	892	422.412
	<u> </u>	<u> </u>
	32.210	514.385
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
39 Effecten		
Effecten	4.655	2.316.087
	<u> </u>	<u> </u>

40 Eigen vermogen

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

	Geplaatst ka- pitaal	Agioreserve	Algemene re- serve	Resultaat boekjaar	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2013	1.312.500	4.687.500	-4.451.787	-1.616.226	-68.013
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	981.288	981.288
Onttrekking wegens resultaatver- deling	-	-	-	634.938	634.938
Resultaat boekjaar	-	-	-	73.056	73.056
Uit resultaatverdeling	-	-	-981.288	-	-981.288
Stand per 31 december 2013	<u>1.312.500</u>	<u>4.687.500</u>	<u>-5.433.075</u>	<u>73.056</u>	<u>639.981</u>

2013	2012
€	€

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	-1.616.226	-4.886.225
Nog toe te wijzen	-	4.886.225
Mutatie uit resultaatverdeling	981.288	-
Onttrekking wegens resultaatverdeling	634.938	-
Resultaat boekjaar	73.056	-1.616.226
Stand per 31 december	<u>73.056</u>	<u>-1.616.226</u>

31-12-2013	31-12-2012
€	€

Voorziening deelnemingen groepsmaatschappijen	<u>449.847</u>	<u>1.115.285</u>
---	----------------	------------------

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
Voorziening deelnemingen groepsmaatschappijen		
Stone Hedge b.v.	436.712	436.673
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 c.v.	-	678.612
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 3 b.v.	3.339	-
MPC Private Equityfonds Global 8 b.v.	5.685	-
Vastgoedontwikkelfonds Hanzevast Terherne b.v.	2.798	-
Vastgoed Fusiefonds Hanzevast b.v.	1.313	-
Totaal	<u>449.847</u>	<u>1.115.285</u>

41 Langlopende schulden

	<u>Stand per 31 december</u> <u>2013</u>	<u>Aflossingsver-</u> <u>plichting</u>	<u>Resterende</u> <u>looptijd > 1</u> <u>jaar</u>	<u>Resterende</u> <u>looptijd > 5</u> <u>jaar</u>
	€	€	€	€
Overige schulden	15.000	-	15.000	-
	<u>15.000</u>	<u>-</u>	<u>15.000</u>	<u>-</u>

42 Overige schulden

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
Overige schulden	15.000	-
	<u>15.000</u>	<u>-</u>

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
Overige schulden		
Vastgoed Hanzevast Duitsland 3B b.v.	15.000	-
	<u>15.000</u>	<u>-</u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

Kortlopende schulden

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
43 Schulden aan kredietinstellingen		
Banken	-	764
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
44 Schulden aan gelieerde vennootschappen		
Schuld aan gelieerde vennootschappen	674.580	45.703
Rekening courant aan gelieerde vennootschappen	629.362	6.008.612
	<u>1.303.942</u>	<u>6.054.315</u>
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
45 Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	122	68.850
Loonheffing	-	6.518
	<u>122</u>	<u>75.368</u>
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
	€	€
46 Overige schulden en overlopende passiva		
Rente lening o/g	44.055	338.124
Nog te betalen bedragen	-	2.920
Vooruit gedeclareerde facturen	46.212	47.631
Betalingen onderweg	-	559
	<u>90.267</u>	<u>389.234</u>
	<u> </u>	<u> </u>

Hanzevast capital n.v.
Hilversum

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2013

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.

Hilversum, 29 april 2014

J.H. Wolters
Directeur

J. Westra
Directeur

M.S. Mobach
Directeur

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

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

Voorstel resultaatverwerking

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

Het resultaat over 2013 ad €73.056 wordt geheel toegevoegd aan de overige reserves.

Dit voorstel dient nog te worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en is derhalve nog niet verwerkt in de jaarrekening 2013 van de vennootschap

Gebeurtenissen na Balansdatum

In januari 2014 is een juridische herstructurering doorgevoerd binnen de Hanzevast-groep, waarbij Hanzevast holding en Hanzevast ontwikkeling (inclusief dochterondernemingen) zijn gesepareerd van de rest van de Hanzevast Groep. Hilghestede b.v. is de nieuwe moedervenootschap van Hanzevast capital b.v. (de moedervenootschap van HVC) geworden.

Op 28 februari 2014 is er een juridische fusie (in de zin van titel 7 Boek 2 BW) tot stand gebracht, waarbij Hanzevast capital n.v. optrad als verkrijgende vennootschap en Noord Nederlandse Trustmaatschappij b.v. als verdwijnende vennootschap. De financiële gegevens van de verdwijnende vennootschap worden met ingang van 1 januari 2014 tot en met datum van de fusie verantwoord in de jaarrekening en andere financiële stukken van Hanzevast capital n.v.

Houders prioriteits aandelen

De houders van prioriteits aandelen in de onderneming zijn:

- Hanzevast capital b.v., 5 prioriteits aandelen, managers: drs. J.H. Wolters, M.S. Mobach en J. Westra;
- Laska Beheer b.v., 1 prioriteits aandeel, manager: drs. W.J.R.J. Punte.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de algemene vergadering en de directie van Hanzevast capital N.V.

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2013 van Hanzevast capital N.V. te Hilversum gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Hanzevast capital N.V. per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Benadrukking van een onzekerheid in de jaarrekening vanwege de continuïteit

Wij vestigen de aandacht op pagina 15 van de jaarrekening, waarin de onzekerheid uiteengezet is met betrekking tot de continuïteit van de onderneming. Hierin is toegelicht dat er onzekerheid is met betrekking tot het vertrouwen van de beleggers in de vastgoed- en scheepvaartfondsen en (her)structureringsprojecten, waardoor de vraag naar deze producten beperkt is met gevolgen voor de niet - projectmatige inkomsten van Hanzevast capital N.V. De organisatie van Hanzevast capital N.V. is inmiddels zo ingericht, dat de vaste bedrijfskosten worden gedekt door min of meer vaste inkomsten. Resultaten uit toekomstige projecten zullen meteen bijdragen aan het resultaat van de onderneming. Deze situatie doet geen afbreuk aan ons oordeel.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Groningen, 30 april 2014

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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