

**Hanzevast capital N.V.**  
**gevestigd te Groningen**

**Rapport inzake de**  
**Jaarrekening 2016**

## INHOUD

Blz.

<b>Bestuursverslag</b>	<b>1</b>
<b>Geconsolideerde jaarrekening</b>	
Geconsolideerde balans per 31 december 2016	4
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2016	6
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2016	7
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening	8
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2016	13
Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2016	19
<b>Enkelvoudige jaarrekening</b>	
Enkelvoudige balans per 31 december 2016	25
Enkelvoudige verkorte winst-en-verliesrekening over 2016	27
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de enkelvoudige jaarrekening	28
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2016	29
<b>Overige gegevens</b>	
Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming	36
Resultaatverwerking	36
Houders prioriteitsaandelen	36

Hanzevast capital N.V.  
Groningen

Bestuursverslag  
**BESTUURSVERSLAG**

Wordt aan gewerkt.

Hanzevast capital N.V.  
Groningen

De directie,

J.H. Wolters

J. Westra

Groningen, 29 april 2016

Hanzevast capital N.V.  
Groningen

## **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

## GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

(na resultaatverdeling)

### ACTIVA

		<u>31-12-2016</u>		<u>31-12-2015</u>	
		€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>					
<b>Materiële vaste activa</b>	1		-		-
<b>Financiële vaste activa</b>					
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2	-		-	
Vorderingen op gelieerde maatschappijen	3	146.619		747.593	
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-		-	
Overige vorderingen	4	<u>480.729</u>		<u>414.799</u>	
			627.348		1.162.392
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorderingen</b>					
Handelsdebiteuren	5	14.572		8.312	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	6	99.493		1.569.155	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		12.371		2.305	
Leningen u/g		2.000		2.000	
Overige vorderingen		<u>22.357</u>		<u>7.545</u>	
			150.793		1.589.317
<b>Liquide middelen</b>			208.558		400.720
<b>Totaal activazijde</b>			<u><u>986.699</u></u>		<u><u>3.152.429</u></u>

**PASSIVA**

		<u>31-12-2016</u>		<u>31-12-2015</u>	
		€	€	€	€
<b>Groepsvermogen</b>	7		605.130		2.717.344
<b>Voorzieningen</b>	8		-		-
<b>Kortlopende schulden</b>					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9	93.411		43.653	
Schulden aan gelieerde vennootschappen	10	233.987		277.264	
Loonheffing		14.714		76.226	
Overige schulden en overlopende passiva	11	<u>39.457</u>		<u>37.942</u>	
			381.569		435.085
<b>Totaal passivazijde</b>			<u><b>986.699</b></u>		<u><b>3.152.429</b></u>

## GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

		2016		2015	
		€	€	€	€
<b>Netto-omzet</b>	12	1.529.604		2.015.602	
Inkoopwaarde van de omzet	13	<u>-673.673</u>		<u>-849.522</u>	
<b>Brutowinst</b>			855.931		1.166.080
Personeelskosten	14	252.383		319.942	
Afschrijvingen materiële vaste activa	15	-		869	
Overige bedrijfskosten	16	<u>2.833.317</u>		<u>610.813</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			<u>3.085.700</u>		<u>931.624</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>			-2.229.769		234.456
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17	25.951		75.091	
Rentelasten en soortgelijke kosten	18	<u>-3.493</u>		<u>-5.682</u>	
<b>Financiële baten en lasten</b>			<u>22.458</u>		<u>69.409</u>
<b>Groepsresultaat uit bedrijfsuitoefening vóór belastingen</b>			-2.207.311		303.865
Belastingen			<u>95.097</u>		<u>-70.226</u>
<b>Netto groepsresultaat na belastingen</b>			<u><u>-2.112.214</u></u>		<u><u>233.639</u></u>



## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2016

	2016		2015	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Bedrijfsresultaat		-2.229.769		234.456
Aanpassingen voor				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-		869	
Voorziening oninbaarheid	747.593		-	
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-		-	
		747.593		869
Verandering in werkkapitaal				
Mutatie vorderingen	1.438.524		71.061	
Kortlopende schulden	-53.516		-365.452	
		1.385.008		-294.391
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		-97.168		-59.066
Ontvangen interest	25.951		75.091	
Betaalde interest	-3.493		-5.682	
Belastingen	95.097		-	
Correcties	-		4.655	
		117.555		74.064
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		20.387		14.998
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investerings financiële vaste activa	-146.619		-	
Desinvesteringen financiële vaste activa	-65.930		56.217	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		-212.549		56.217
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		-192.162		71.215
<b>Verloop mutatie geldmiddelen</b>				
Stand per begin boekjaar		400.720		329.505
Mutaties in boekjaar		-192.162		71.215
Stand per eind boekjaar		208.558		400.720

## **GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GE-CONSOLIDEERDE 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 Hilgheste B.V., met de statutaire zetel in Groningen.

Op 20 november 2015 is er een juridische fusie (in de zin van titel 7 Boek 2 BW) tot stand gebracht waarbij Hanzevast capital NV optrad als verkrijgende vennootschap en Hanzevast Financial Services BV als verdwijnende vennootschap. De financiële gegevens van de verdwijnende vennootschap worden met ingang van 1 januari 2015 tot en met datum van de fusie verantwoord in de jaarrekening en andere financiële stukken van Hanzevast capital NV.

### ***Vergelijkende cijfers***

De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, waar nodig, aangepast vanwege herrubricering.

### ***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.

Hanzevast capital N.V.  
Groningen

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 Holland 64 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoedontwikkelingsfonds Hanzevast Terherne B.V., Groningen (100%)
- MPC Private Equityfonds Global 8 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 12 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 18 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 19 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 21 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 25 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 27 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 33 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 34 B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast 39 B.V., Groningen (100%)
- Vastgoed Fusiefonds Hanzevast B.V., Groningen (100%)
- Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V., Groningen (100%)

### **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 en de resultaatbepaling**

### ***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 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.

### **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.

### **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.

### ***Liquide middelen***

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

### **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 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.

Hanzevast capital N.V.  
Groningen

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.

### ***Som der financiële baten en lasten***

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

### ***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.

**TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2016**

**Vaste activa**

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>1 Materiële vaste activa</b>		
Inventarissen	-	-
Andere vaste bedrijfsmiddelen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**Materiële vaste activa**

	<b>Inventaris-</b>	<b>Andere vas-</b>	<b>Totaal</b>
	<b>sen</b>	<b>te bedrijfs-</b>	
	<b>middelen</b>	<b>middelen</b>	
	€	€	€
Stand per 1 januari 2016			
Aanschaffingswaarde	285.274	679.877	965.151
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-285.274</u>	<u>-679.877</u>	<u>-965.151</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Mutaties			
Saldo mutaties	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december 2016			
Aanschaffingswaarde	237.877	453.845	691.722
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-237.877</u>	<u>-453.845</u>	<u>-691.722</u>
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 2 Financiële vaste activa

	<b>Vorderingen op gelieerde maatschappi jen</b>	<b>Overige vorderingen</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2016	747.593	414.799	1.162.392
Verstrekingen	146.619	-	146.619
Voorziening oninbaarheid	-747.593	-	-747.593
Compensatie fiscale resultaten	-	65.930	65.930
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>146.619</u>	<u>480.729</u>	<u>627.348</u>

<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
€	€

## 3 *Vorderingen op gelieerde maatschappijen*

Vorderingen op gelieerde maatschappijen	<u>146.619</u>	<u>747.593</u>
<b>Vorderingen op gelieerde maatschappijen</b>		
Hanzevast capital B.V.	-	747.593
Fonds 45 CV	<u>146.619</u>	<u>-</u>
Totaal	<u>146.619</u>	<u>747.593</u>





	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>4 Overige vorderingen</b>		
Latente belasting	480.729	414.799
Vordering op vastgoedmaatschappen	-	-
	<u>480.729</u>	<u>414.799</u>

**Latente belasting**

Verrekenbare VPB voorgaande jaren:	480.729
Verrekenbaar t/m 2017	-56.940
Verrekenbaar t/m 2018	-76.185
Verrekenbaar t/m 2020	-192.535
Verrekenbaar t/m 2021	-35.129
Verrekenbaar t/m 2022	-22.027
Verrekenbaar t/m 2025	-97.913
Totaal	<u>-</u>

Ultimo 2016 heeft de vennootschap € 10,6 miljoen aan fiscaal compensabele verliezen (ultimo 2015: € 9,8 miljoen).

Verlies 2008 €	1.262.168
Verlies 2009 €	1.688.763
Verlies 2011 €	4.267.794
Verlies 2012 €	778.697
Verlies 2013 €	488.255
Verlies 2016 €	2.171.041
Totaal	€ 10.656.718

**Vlottende activa**

	<u><b>31-12-2016</b></u>	<u><b>31-12-2015</b></u>
	€	€
<b>5 Handelsdebiteuren</b>		
Handelsdebiteuren	504.857	671.023
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-490.285</u>	<u>-662.711</u>
	<u>14.572</u>	<u>8.312</u>
	<u><b>2016</b></u>	<u><b>2015</b></u>
	€	€
<b>Voorziening dubieuze debiteuren</b>		
Stand per 1 januari	662.711	389.095
Dotatie	<u>-172.426</u>	<u>273.616</u>
Stand per 31 december	<u>490.285</u>	<u>662.711</u>
	<u><b>31-12-2016</b></u>	<u><b>31-12-2015</b></u>
	€	€
<b>6 Vorderingen op gelieerde vennootschappen</b>		
Vordering op gelieerde maatschappijen	-	39.320
Rekening-courant gelieerde vennootschappen	<u>99.493</u>	<u>1.529.835</u>
	<u>99.493</u>	<u>1.569.155</u>

In de rekening courant gelieerde vennootschappen is een voorziening voor oninbaarheid verwerkt van € 1.799.488

## PASSIVA

### 7 Groepsvermogen

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

### Kortlopende schulden

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>9 Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>		
Crediteuren	<u>93.411</u>	<u>43.653</u>
	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>10 Schulden aan gelieerde vennootschappen</b>		
Schuld aan gelieerde vennootschappen	179.873	234.192
Rekening-courant gelieerde vennootschappen	<u>54.114</u>	<u>43.072</u>
	<u>233.987</u>	<u>277.264</u>
	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>11 Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Nog te betalen bedragen	<u>39.457</u>	<u>37.942</u>

## Gebeurtenissen na balansdatum

### Ontwikkelingen financiering

Onderhandelingen tussen Hanzevast en haar financiers hebben in 2016 geleid tot overeenstemming over een regeling waarbij de financieringen worden beëindigd en de vastgoedportefeuille van Hanzevast zal worden verkocht. De overeenkomst tussen Hanzevast en de financiers is in januari 2017 getekend. Partijen zullen - nadat de gehele vastgoedportefeuille is verkocht en alle overige zekerheden van de financiers te gelde zijn gemaakt – Hanzevast solvent liquideren. Een drietal vennootschappen, Hanzevast Capital NV, Hanzevast Real Estate BV en Hanzevast Shipping BV en alle onderliggende entiteiten zullen uittreden en onder voorwaarden worden ontslagen uit de hoofdelijkheid. De overige entiteiten zullen onder bestuur van een nog op te richten Stichting Administratiekantoor (STAK) komen. De STAK zal enig aandeelhouder zijn en kent een van partijen onafhankelijk bestuur. De doelstelling van de STAK is de afwikkeling van de financiering en de zekerheden. De uittredende entiteiten zullen schuldenvrij worden voortgezet. De uittredende entiteiten houden zich vooral bezig met beheeractiviteiten. De continuïteit van de onderneming is hiermee in belangrijke mate gewaarborgd. Indien de uitgetreden entiteiten niet voldoen aan de verplichtingen uit de vaststellingsovereenkomst zullen ze niet worden ontslagen van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de schulden aan de financiers van de Hanzevast Groep.

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>12 Netto-omzet</b>		
Fee management vastgoedfondsen	1.136.652	1.503.885
Fee management scheepsfondsen	380.625	474.788
Plaatsingsfee scheepsfondsen	-	22.662
Overige opbrengsten	3.630	8.168
Fee management private equity fondsen	8.697	8.099
Plaatsingsfee vastgoed	-	-2.000
	<u>1.529.604</u>	<u>2.015.602</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>13 Inkoopwaarde omzet</b>		
Kosten management vastgoedfondsen	614.239	830.245
Kosten management private equity fondsen	1.794	9.024
Kosten management scheepsfondsen	<u>57.640</u>	<u>10.253</u>
	<u>673.673</u>	<u>849.522</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>14 Personeelskosten</b>		
Management fee gelieerde vennootschap	230.000	230.000
Sociale lasten	-2.461	76.226
Pensioenlasten	24.844	-
Uitzendkrachten	-	13.716
	<u>252.383</u>	<u>319.942</u>

### **Gemiddeld aantal werknemers**

Gedurende het verslagjaar had de onderneming geen medewerkers in dienst.

### **Bezoldiging bestuurders**

Voor de bezoldiging van bestuurders van de rechtspersoon kwam in 2016 een bedrag van € 60.000 (2015: € 60.000) ten laste van de rechtspersoon en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>15 Afschrijvingen materiële vaste activa</b>		
Andere vaste bedrijfsmiddelen	-	869
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>16 Overige bedrijfskosten</b>		
Huisvestingskosten	9.550	16.048
Verkoopkosten	33.642	75.678
Kantoorkosten	12.494	19.081
Algemene kosten	<u>2.777.631</u>	<u>500.006</u>
	<u>2.833.317</u>	<u>610.813</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>Huisvestingskosten</b>		
Betaalde huur	7.212	7.510
Schoonmaakkosten	-	3.001
Servicekosten	2.338	3.321
Overige huisvestingskosten	<u>-</u>	<u>2.216</u>
	<u>9.550</u>	<u>16.048</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>Verkoopkosten</b>		
Sponsoring	33.911	30.900
Reclame- en advertentiekosten	-1.197	36.941
Reis- en verblijfkosten	728	1.197
Representatiekosten	<u>200</u>	<u>6.640</u>
	<u>33.642</u>	<u>75.678</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>Kantoorkosten</b>		
Automatisering	5.961	8.408
Drukwerk	3.543	9.080
Kantoorbenodigdheden	-	142
Telefonie	-	851
Boekhouding	-	110
Porti	1.821	1.646
Assurantiepremie	1.169	-1.156
	<u>12.494</u>	<u>19.081</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>Algemene kosten</b>		
Accountantskosten	43.689	65.626
Bankkosten	2.820	2.561
Notariskosten	2.443	6.165
Diverse kosten	38.095	-4.762
Vergoeding Raad van Advies	8.947	2.828
Betalingskorting crediteuren	2.229	2.098
Advieskosten	16.712	3.813
Managementvergoeding	120.000	120.000
Vergunningskosten	24.825	17.253
Juridische kosten	39.100	39.991
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-68.311	273.615
Dotatie voorziening vorderingen gelieerde entiteiten	2.547.082	-29.182
	<u>2.777.631</u>	<u>500.006</u>

De in 2016 verantwoorde accountantskosten betreffen de kosten van de controle van de diverse jaarrekeningen ad € 31.404. Daarnaast betreft dit kosten voor niet-control-opdrachten ad € 12.284.

De managementvergoeding ad € 120.000 betreft de doorbelasting van personeelskosten inzake het Shared Service Center.

De uittredende entiteiten worden indien voldaan wordt aan de verplichtingen uit de vaststellingsovereenkomst ontslagen van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor de schulden aan de financiers van de Hanzevast Groep. Hierdoor kunnen de uittredende entiteiten de kernactiviteiten schuldenvrij voortzetten. De achterblijvende entiteiten zullen alle beschikbare en beschikbare komende middelen gebruiken om de schulden aan de financiers af te lossen. Met de financiers is overeengekomen dat de onderlinge vorderingen en verplichtingen tussen de uittredende entiteiten en de achterblijvende entiteiten daarom niet betaald zullen worden.

De dotatie voorziening vorderingen gelieerde entiteiten betreft de volgende entiteiten:

Hanzevast capital B.V..  
Hanzevast real estate B.V.b.v.  
Hanzevast assetmanagement B.V..  
Gorecht 9 B.V..  
Gorecht 1 B.V.

### ***Financiële baten en lasten***



	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>17 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rentebaten gelieerde maatschappijen	25.951	52.081
Rente leningen u/g	-	23.007
Ontvangen bankrente	-	3
	<u>25.951</u>	<u>75.091</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>Rentebaten gelieerde maatschappijen</b>		
Rente vordering Hanzevast capital B.V.	<u>25.951</u>	<u>52.081</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	€	€
<b>18 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Betaalde bankrente	16	-
Valutare resultaten	3.477	5.682
	<u>3.493</u>	<u>5.682</u>

Hanzevast capital N.V.  
Groningen

## **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

## ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

(na resultaatverdeling)

### ACTIVA

		<u>31-12-2016</u>		<u>31-12-2015</u>	
		€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>					
<b>Materiële vaste activa</b>					
	19				
Inventarissen		-		-	
Andere vaste bedrijfsmiddelen		-		-	
				-	-
<b>Financiële vaste activa</b>					
	20				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	21	12.524		16.802	
Vorderingen op gelieerde maatschappijen	22	146.619		747.593	
Overige vorderingen	23	<u>480.729</u>		<u>414.799</u>	
			639.872		1.179.194
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorderingen</b>					
	24	12.327		8.312	
Vorderingen op gelieerde vennootschappen	25	98.992		1.568.654	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	26	21.271		10.430	
Leningen u/g		2.000		2.000	
Overige vorderingen		<u>22.357</u>		<u>7.545</u>	
			156.947		1.596.941
<b>Liquide middelen</b>					
			198.589		383.214
<b>Totaal activazijde</b>					
			<u><u>995.408</u></u>		<u><u>3.159.349</u></u>

**PASSIVA**

	<u>31-12-2016</u>		<u>31-12-2015</u>	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>		605.130		2.717.344
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening deelnemingen groeps- maatschappijen		9.009		7.220
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		93.411		43.653
Schulden aan gelieerde vennootschappen	27	233.987		277.264
Loonheffing		14.714		76.226
Overige schulden en overlopende passiva	28	<u>39.157</u>		<u>37.642</u>
		381.269		434.785
<b>Totaal passivazijde</b>		<u><u>995.408</u></u>		<u><u>3.159.349</u></u>

## ENKELVOUDIGE VERKORTE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2016

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	€	€	€	€
Resultaat deelnemingen	28.432		17.017	
Vennootschappelijk resultaat na belastingen	<u>-2.140.645</u>		<u>216.622</u>	
Netto resultaat na belastingen		<u><u>-2.112.213</u></u>		<u><u>233.639</u></u>

## **GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

### **Algemeen**

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2016 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 2015, daar waar nodig, aangepast.

### **Grondslagen voor waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling**

#### *Algemeen*

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 2016

### ACTIVA

#### Vaste activa

#### 19 Materiële vaste activa

	<b>Inventaris- sen</b>	<b>Andere vas- te bedrijfs- middelen</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€
Stand per 1 januari 2016			
Aanschaffingswaarde	285.274	679.877	965.151
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-285.274</u>	<u>-679.877</u>	<u>-965.151</u>
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>          -</u>	<u>          -</u>	<u>          -</u>
Mutaties			
Saldo mutaties	<u>          -</u>	<u>          -</u>	<u>          -</u>
Stand per 31 december 2016			
Aanschaffingswaarde	237.877	453.845	691.722
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-237.877</u>	<u>-453.845</u>	<u>-691.722</u>
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>          -</u>	<u>          -</u>	<u>          -</u>

**20 Financiële vaste activa**

	<b>Deel- nemingen in groepsmaat- schappijen</b>	<b>Vorderingen op gelieerde maatschappi- jen</b>	<b>Overige vorderingen</b>	<b>Totaal</b>
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2016	16.802	747.593	414.799	1.179.194
Verstrekkingsen	-	146.619	-	146.619
Resultaat	30.222	-	-	30.222
Ontvangen dividend deelnemingen	-34.500	-	-	-34.500
Voorziening oninbaarheid	-	-747.593	-	-747.593
Compensatie fiscale resultaten	-	-	65.930	65.930
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>12.524</u>	<u>146.619</u>	<u>480.729</u>	<u>639.872</u>

<u><b>31-12-2016</b></u>	<u><b>31-12-2015</b></u>
€	€

**21 Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Deelnemingen van Hanzevast capital N.V.	<u>12.524</u>	<u>16.802</u>
---	---------------	---------------



Hanzevast capital N.V.  
Groningen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>Deelnemingen van Hanzevast capital N.V..</b>		
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 64 B.V.	9.316	9.369
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 1 B.V.	3.207	1.884
Hanzevast Management Vastgoedfondsen B.V.	1	1
Vastgoed Fusiefonds Hanzevast B.V.	-	1.945
Hanzevast 12 B.V.	-	398
Hanzevast 18 B.V.	-	391
Hanzevast 19 B.V.	-	389
Hanzevast 21 B.V.	-	382
Hanzevast 25 B.V.	-	385
Hanzevast 27 B.V.	-	392
Hanzevast 33 B.V.	-	489
Hanzevast 34 B.V.	-	389
Hanzevast 39 B.V.	-	388
Totaal	<u>12.524</u>	<u>16.802</u>

\* De negatieve deelnemingen zijn verantwoord onder de Voorziening deelnemingen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>22 Vorderingen op gelieerde maatschappijen</b>		
Vorderingen op gelieerde maatschappijen	<u>146.619</u>	<u>747.593</u>
<b>Vorderingen op gelieerde maatschappijen</b>		
Lening Hanzevast capital B.V.	-	747.593
Totaal	<u>-</u>	<u>747.593</u>

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>23 Overige vorderingen</b>		
Latente belasting	480.729	414.799
Vordering op vastgoedmaatschappijen	-	-
	<u>480.729</u>	<u>414.799</u>

**Vlottende activa**

	<u><b>31-12-2016</b></u>	<u><b>31-12-2015</b></u>
	€	€

**24 Handelsdebiteuren**

Handelsdebiteuren	491.762	660.953
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-479.435</u>	<u>-652.641</u>
	<u>12.327</u>	<u>8.312</u>

<u><b>2016</b></u>	<u><b>2015</b></u>
€	€

**Voorziening dubieuze debiteuren**

Stand per 1 januari	652.641	389.095
Dotatie	<u>-173.206</u>	<u>263.546</u>
Stand per 31 december	<u>479.435</u>	<u>652.641</u>

<u><b>31-12-2016</b></u>	<u><b>31-12-2015</b></u>
€	€

**25 Vorderingen op gelieerde vennootschappen**

Vordering op gelieerde maatschappijen	-	39.320
Rekening-courant gelieerde vennootschappen	<u>98.992</u>	<u>1.529.334</u>
	<u>98.992</u>	<u>1.568.654</u>

<u><b>31-12-2016</b></u>	<u><b>31-12-2015</b></u>
€	€

**26 Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Omzetbelasting	<u>21.271</u>	<u>10.430</u>
----------------	---------------	---------------

**PASSIVA**

**Eigen vermogen**

	<u>Geplaatst</u> <u>kapitaal</u>	<u>Agio- rve</u>	<u>rese</u> <u>reserve</u>	<u>Algemene</u> <u>reserve</u>	<u>Onverdeeld</u> <u>resultaat</u> <u>(incl.</u> <u>resul- taat</u> <u>boek- jaar)</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2016	1.312.500	4.711.097	-3.539.891		233.639	2.717.344
Resultaatverdeling vorig boekjaar	-	-	233.639		-233.639	-
Correctie beginbalans	-	-	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-2.112.214	-2.112.214
<b>Totaal</b>	<u>1.312.500</u>	<u>4.711.097</u>	<u>-3.306.252</u>		<u>-2.112.214</u>	<u>605.130</u>

**Voorzieningen**

	<u>31-12-2016</u> €	<u>31-12-2015</u> €
Voorziening deelnemingen groepsmaatschappijen	<u>9.009</u>	<u>7.220</u>

Hanzevast capital N.V.  
Groningen

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>Voorziening deelnemingen groepsmaatschappijen</b>		
Vastgoedfonds Hanzevast Duitsland 2 B.V.	305	251
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 58 B.V.	105	52
Vastgoedfonds Hanzevast Holland 52 B.V.	84	29
Vastgoedontwikkelfonds Hanzevast Terherne B.V.	2.953	2.901
MPC Private Equityfonds Global 8 B.V.	4.039	3.987
Hanzevast 12 B.V.	160	-
Hanzevast 18 B.V.	167	-
Hanzevast 19 B.V.	169	-
Hanzevast 21 B.V.	175	-
Hanzevast 25 B.V.	172	-
Hanzevast 27 B.V.	165	-
Hanzevast 33 B.V.	68	-
Hanzevast 34 B.V.	168	-
Hanzevast 39 B.V.	169	-
Vastgoed Fusiefonds Hanzevast B.V.	110	-
Totaal	<u>9.009</u>	<u>7.220</u>

#### **Kortlopende schulden**

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>27 Schulden aan gelieerde vennootschappen</b>		
Schuld aan gelieerde vennootschappen	179.873	234.192
Rekening-courant gelieerde vennootschappen	<u>54.114</u>	<u>43.072</u>
	<u>233.987</u>	<u>277.264</u>
	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
	€	€
<b>28 Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Nog te betalen bedragen	<u>39.157</u>	<u>37.642</u>

Hanzevast capital N.V.  
Groningen

Groningen, 28 april 2017

J.H. Wolters  
Directeur

J. Westra  
Directeur

## **OVERIGE GEGEVENS**

### **Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming**

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

### **Resultaatverwerking**

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

Het resultaat over 2016 ad € 2.112.213 (negatief) wordt geheel in mindering gebracht op 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 2016 van de vennootschap

### **Houders prioriteits aandelen**

De houders van prioriteits aandelen in de onderneming zijn:

- Hanzevast capital b.v., 5 prioriteits aandelen, bestuurders: drs. J.H. Wolters en J. Westra;
- Laska Beheer b.v., 1 prioriteits aandeel, bestuurder: drs. W.J.R.J. Punte.