

Dutchveste Calandria C.V.

Jaarbericht 2010

Annexum Beheer B.V.

Postbus 79032

1070 NB Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
Kerncijfers	4
Verslag van de Beheerder	4
Balans	7
Winst- en verliesrekening	8
Kasstroomoverzicht	9
Toelichting op de jaarrekening	10
Waarderingsgrondslagen	10
Grondslagen van resultaatbepaling	11
Balans	12
Niet uit de balans blijkende verplichtingen	15
Winst- en verliesrekening	16
Overige gegevens	18
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	19

Beherend Venoot

Dutchveste Beheer B.V.
WTC, G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

Beheerder

Annexum Beheer B.V.
WTC, G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

Bewaarder

Stichting Bewaarder Dutchveste
Claude Debussylaan 24
1082 MD Amsterdam

KERNCIJFERS

	31 dec 2009	31 dec 2010
Netto resultaat voor afschrijving in EUR per participatie in EUR	116.320	11.632
	ultimo 2010	
Aantal uitstaande participaties	10	
Intrinsieke waarde per participatie in EUR	127.890	
Rendement per participatie vanaf oprichting	ultimo 2010	
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	8,3%	
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in EUR	8.100	
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	5,8%	

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Dutchveste Calandria C.V. is op 31 december 2009 opgericht en heeft de eigendom van het kantoorgebouw aan de Verheeskade 509 te Den Haag verworven.

Resultaten

De huidige verslagperiode omvat de periode vanaf oprichting, zijnde 31 december 2009, tot en met 31 december 2010.

Het netto resultaat voor afschrijving van Dutchveste Calandria C.V. is hoger dan geprognosticeerd. Dit komt met name door hogere huuropbrengsten en lagere CV uitgaven dan in het prospectus opgenomen. Het eigen vermogen voor uitkeringsbeleid is, over de periode van 31 december 2009 tot en met 31 december 2010, gedaald met EUR 40.097. Dit is veroorzaakt door een positief netto resultaat van EUR 57.700, een negatieve herwaardering van het onroerend goed van EUR 59.999 en de afschrijving op de overdrachtsbelasting van EUR 37.798.

VERSLAG VAN DE BEHEERDER - VERVOLG

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af van EUR 140.000 tot EUR 127.890. Hierin is de voorgestelde uitkering over boekjaar 2010 reeds verwerkt.

Uitkering

Over het boekjaar 2010 wordt voorgesteld om conform prospectus een bedrag van EUR 8.100 per participatie uit te keren, wat overeenkomt met 5,8%. Hiervan is in januari 2011 een interim dividend van EUR 4.000 uitgekeerd. De sluituitkering zal EUR 4.100 bedragen.

Verhuursituatie

Het Object is volledig verhuurd aan Stichting Symphony Gezondheidscentrum Calandria ('Symphony Centrum') door middel van twee huurovereenkomsten. Het grootste gedeelte wordt verhuurd zonder BTW verplichting. Het overige deel wordt voor tenminste 90% BTW-belast gebruikt. Hiervoor is een separate huurovereenkomst afgesloten.

Nieuwe contractpartij

Medio 2010 is de Stichting Calandria zorgcentrum opgegaan in een nieuwe onderneming. De nieuwe onderneming "Zorgpunt" is een samenwerking tussen diverse partijen, waaronder Menzis, Vitae en Reggeborgh. In de loop van 2011 zal hierdoor ook de contractspartij voor dit fonds veranderen. De nieuwe onderneming Zorgpunt is, gezien de stabiliteit en grootte van de nieuwe eigenaren, een positieve ontwikkeling voor het Fonds.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor komend kwartaal zijn goed. Het object is volledig verhuurd en er staan geen grote werkzaamheden gepland.

VERSLAG VAN DE BEHEERDER - VERVOLG

Rekening houdend met bovenstaande en ervan uitgaande dat zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen, is de verwachting voor 2011 positief.

Amsterdam, 30 maart 2011

Annexum Beheer B.V.
H.W. Boissevain
S.J. Hoenderop

BALANS*

(in EUR)

		31 dec 2010	31 dec 2009
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	3.241.188	3.338.985
Vorderingen	(2)	43.649	32
Overige activa			
Immateriële vaste activa	(3)	234.484	13.931
Liquide middelen		33.875	261.540
		<u>268.359</u>	<u>275.471</u>
		<u>3.553.196</u>	<u>3.614.488</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	(4)	1.400.000	1.400.000
Reserve	(5)	(121.097)	-
		<u>1.278.903</u>	<u>1.400.000</u>
Vorzieningen	(6)	-	-
Langlopende schulden	(7)	2.157.795	2.177.980
Kortlopende schulden	(8)	116.498	36.508
		<u>3.553.196</u>	<u>3.614.488</u>

* na voorgestelde bestemming van het resultaat

WINST- EN VERLIESREKENING

(in EUR)

	31 dec 2009	31 dec 2010
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten		265.055
Exploitatie kosten	(9)	<u>21.520</u>
Netto huuropbrengsten		243.535
Overige bedrijfsopbrengsten	(10)	18
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>243.553</u>
Rentelasten	(11)	113.079
Beheerkosten	(12)	7.952
Overige bedrijfslasten	(13)	6.202
Som der bedrijfslasten		<u>127.233</u>
Netto resultaat voor afschrijvingen		<u>116.320</u>
Afschrijving immateriële vaste activa		<u>58.620</u>
Netto resultaat na afschrijvingen		<u>57.700</u>

KASSTROOMOVERZICHT

(in EUR)

	31 dec 2009	31 dec 2010
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		
Netto resultaat voor afschrijvingen	116.320	
Investerings in immateriële vaste activa	(269.173)	
Mutatie vorderingen	(53.617)	
Mutatie kortlopende schulden	79.990	
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten	<u>(126.480)</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Mutatie langlopende schulden	(20.185)	
Uitkeringen aan participanten	(81.000)	
Totale kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>(101.185)</u>	
Netto kasstroom		<u>(227.665)</u>
Geldmiddelen per 31 december 2009	261.540	
Geldmiddelen per 31 december 2010	33.875	
Mutatie geldmiddelen		<u>(227.665)</u>

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Oprichting

De commanditaire vennootschap is opgericht op 31 december 2009. Dientengevolge is de balans per 31 december 2009 opgenomen in de jaarrekening en beslaat de winst- en verliesrekening de periode van 31 december 2009 tot en met 31 december 2010.

Onroerend goed in exploitatie

De gebouwen in exploitatie worden conform de ROZ/IPD methodiek gewaardeerd. Een externe taxateur valideert deze marktwaarde. Naast dit bedrag wordt hier tevens het restant van de nog niet afgeschreven overdrachtsbelasting verantwoord.

Ongerealiseerde waarderveranderingen worden in het eigen vermogen verantwoord onder de post reserve. Gerealiseerde waardeveranderingen worden in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De afschrijving op de geactiveerde overdrachtbelasting wordt in het eigen vermogen verantwoord onder de post reserve.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening van oninbaarheid.

Immateriële vaste activa

De oprichtingskosten worden geactiveerd en over een periode van 5 jaar lineair afgeschreven.

Exploitatie- en onderhoudsvoorziening

Het is de verwachting dat over de looptijd van de c.v. 8% van de huuropbrengst besteed zal worden aan de exploitatie en het onderhoud van de gebouwen. Indien in enig jaar de werkelijke exploitatie- en onderhoudskosten hiervan afwijken, zal de afwijking worden toegevoegd c.q. onttrokken aan de exploitatie- en onderhoudsvoorziening.

WAARDERINGSGRONDSLAGEN - VERVOLG

Activa en passiva

De waardering van overige activa en passiva geschiedt tegen nominale waarde.

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING

Het resultaat omvat de aan de verslagperiode toe te rekenen baten en lasten.

BALANS

(in EUR)

1. Onroerend goed in exploitatie

Het gebouw betreft het kantoorgebouw aan de Verheeskade 509 te Den Haag.

	2010
Stand per 31 december 2009	3.338.985
Herwaardering	(59.999)
Afschrijving overdrachtsbelasting	(37.798)
Stand per 31 december	<u>3.241.188</u>

	2010
Marktwaaarde onroerend goed	3.090.000
Niet afgeschreven overdrachtsbelasting	151.188
Stand per 31 december	<u>3.241.188</u>

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2010
Debiteuren	40.387
Belastingen	1.953
Overige vorderingen en overlopende activa	1.309
Stand per 31 december	<u>43.649</u>

BALANS - VERVOLG

3. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn de selectie- en acquisitiekosten en de overige kosten die bij de oprichting van de c.v. gemaakt zijn.

	2010
Stand per 31 december 2009	13.931
Investering	279.173
Afschrijvingen	(58.620)
Stand per 31 december 2010	<u>234.484</u>

4. Geplaatst kapitaal

Er zijn 10 participaties geplaatst met een nominale waarde van EUR 140.000 per participatie.

5. Reserve

Het cumulatieve verloop van de reserve is als volgt:

	2010
Netto resultaat	57.700
Dividend	-
Herwaardering	(59.999)
Afschrijving overdrachtsbelasting	(37.798)
Voorstel uit te keren resultaat	<u>(40.097)</u>
Stand per 31 december	<u>(81.000)</u>

BALANS - VERVOLG

6. Voorzieningen

De voorziening betreft de onderhouds-en exploitatievoorziening. Indien in enig jaar de werkelijke exploitatie-en onderhoudskosten afwijken van 8 % van de huuropbrengsten, zal de afwijking worden toegevoegd c.q. onttrokken aan deze voorziening.

	2010
Stand per 31 december 2009	-
Dotatie	21.124
Onttrekking	(21.124)
Stand per 31 december	-

7. Langlopende schulden

De langlopende schuld betreft de hypothecaire lening, verstrekt door FGH Bank N.V.

	2010
Hypotheek	2.200.000
Afgelost huidig jaar	(20.185)
Openstaande hypothecaire schuld	2.179.815
Af te lossen binnen een jaar	(22.020)
Stand per 31 december	2.157.795

Hypothecaire financiering

Rentepercentage : vast, 5,13%
Looptijd : tot 1 januari 2017
Renteberekening : 30/360
Periodieke aflossing : van 1 feb 2010 tot 1 feb 2014 EUR 1.835 per maand
van 1 feb 2014 tot 1 feb 2017 EUR 2.300 per maand

BALANS - VERVOLG

8. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2010
Crediteuren	7.750
Overige schulden en overlopende passiva	5.728
	<hr/>
	13.478
Af te lossen hypothecaire lening	22.020
Uit te keren resultaat	81.000
Stand per 31 december	<hr/>
	116.498

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Bij verkoop van het vastgoedobject zullen de hierop betrekking hebbende kosten, zoals bijvoorbeeld de bemiddelingskosten, de performance fee en de transactiekosten, in rekening gebracht worden aan de c.v. Deze kosten komen nog niet tot uitdrukking in de balans.

WINST- EN VERLIESREKENING - VERVOLG

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	31 dec 2009	31 dec 2010
Property management	9.277	
Belastingen	3.158	
Servicekosten voor rekening eigenaar	5.232	
Overige exploitatiekosten	3.853	
Totaal	<u>21.520</u>	

10. Overige bedrijfsopbrengsten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	31 dec 2009	31 dec 2010
Rentelasten hypothecaire lening	113.079	
Totaal	<u>113.079</u>	

De rente is voor de periode tot 1 januari 2017 gefixeerd op 5,13%

WINST- EN VERLIESREKENING - VERVOLG

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	31 dec 2009	31 dec 2010
Beheerkosten	7.952	
Totaal	<u>7.952</u>	

De beheerkosten betreffen de beheervergoeding van de beheerder. De vergoeding wordt berekend door 3% over de gefactureerde huur te nemen.

13. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	31 dec 2009	31 dec 2010
Accountantskosten	5.400	
Overige bedrijfskosten	802	
Totaal	<u>6.202</u>	

OVERIGE INFORMATIE

De c.v. heeft geen personeel in dienst.

Amsterdam, 30 maart 2011

Annexum Beheer B.V.

OVERIGE GEGEVENS

1. Bepalingen van de c.v. inzake de bestemming van het resultaat

De voor uitkering vatbare winst van de vennootschap zal jaarlijks geheel worden uitgekeerd, tenzij de beherend vennoot bepaalt dat de winst van de vennootschap geheel of gedeeltelijk wordt gereserveerd. De betaalbaarstelling van uitkeringen aan de commanditaire vennoten, de samenstelling van de uitkering, alsmede de wijze van betaalbaarstelling zal bekend worden gemaakt op de wijze als vermeld in artikel 17 van de C.V. bepalingen.

De winst en eventuele uitkeringen ten laste van reserves worden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 lid 1 t/m 4, uitgekeerd aan de commanditaire vennoten naar rato van het gewogen gemiddelde van hun respectieve kapitaalrekeningen in het desbetreffende boekjaar.

2. Bestemming van het resultaat

De beheerder stelt voor om het nettoresultaat na afschrijving toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de 10 participaties een bedrag van EUR 8.100 voor uitkering beschikbaar te stellen.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de participanten en de beheerder van Dutchveste Calandria C.V. te Amsterdam

Wij hebben de in dit verslag op pagina 7 tot en met 17 opgenomen jaarrekening 2010 van Dutchveste Calandria C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst-en-verliesrekening over 2010 en de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder van de vennootschap

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening in overeenstemming met de door de vennootschap gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in de toelichting van de jaarrekening. De beheerder van de vennootschap 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, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT - VERVOLG

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 vennootschap. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de beheerder van de vennootschap 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

Naar ons oordeel is de jaarrekening over 2010, in alle van materieel belang zijnde aspecten, opgemaakt in overeenstemming met de door de vennootschap gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in de toelichting van de jaarrekening.

Basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verpreidingskring

Wij vestigen de aandacht op de toelichting van de jaarrekening waarin de basis voor de financiële verslaggeving is uiteengezet. De basis voor financiële verslaggeving betreft de door de vennootschap gekozen grondslagen. Dit doet geen afbreuk aan ons oordeel. De jaarrekening 2010 van Dutchveste Calandria C.V. en onze controleverklaring daarbij zijn daarom uitsluitend geschikt voor de participanten en de beheerder en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt. De controleverklaring (of delen daarvan) mag daarom, zonder onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming vooraf, niet in welke vorm dan ook aan derden ter beschikking worden gesteld. Wij aanvaarden derhalve geen aansprakelijkheid jegens derde partijen die inzage krijgen in deze verklaring of deze verklaring in handen krijgen.

Amsterdam, 30 maart 2011

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

J. Brouwer RA