

ANNEXUM

# ZORGVESTE DEVENTER C.V.

JAARBERICHT 2012

**Beherend Venoot**

Zorgveste Deventer 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  
Zorgveste Deventer  
Claude Debussylaan 24  
1082 MD Amsterdam

**INHOUDSOPGAVE**

	Pagina
1. Kerncijfers	3
2. Verslag van de Beheerder	4
3. Jaarrekening	6
3.1 Balans per 31 december 2012	7
3.2 Winst- en verliesrekening over 2012	8
3.3 Kasstroomoverzicht over 2012	9
3.4 Toelichting op de jaarrekening	10
3.4.1 Algemeen	10
3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
3.4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	12
3.4.4 Grondslagen van de opstelling van het kasstroomoverzicht	12
3.4.5 Toelichting op de posten van de balans	13
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	15
3.4.7 Toelichting op de posten van de winst- en verliesrekening	16
4. Overige gegevens	18
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	19

## 1. KERNCIJFERS

<b>Kerncijfers</b>	<b>1 jan 2012</b>	<b>22 dec 2010</b>
	<b>31 dec 2012</b>	<b>31 dec 2011</b>
Netto resultaat voor afschrijving in EUR	211.491	222.906
Per participatie in EUR	9.613	10.132
	<b>ultimo 2012</b>	<b>ultimo 2011</b>
Aantal uitstaande participaties	22	22
Intrinsieke waarde per participatie in EUR *	140.921	148.420
	<b>ultimo 2012</b>	<b>ultimo 2011</b>
<b>Rendement per participatie vanaf oprichting</b>		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	6,5%	6,6%
Totaal uitgekeerd / besloten uit te keren vanaf oprichting in EUR **	19.000	9.300
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar	6,2%	6,2%

\* Exclusief slotuitkering, \*\* Inclusief slotuitkering over het resultaat van het eerste boekjaar van EUR 5.000 per participatie. Deze uitkering heeft medio februari 2013 plaatsgevonden.

## 2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

### Algemeen

Zorgveste Deventer C.V. is opgericht in december 2010 en betreft een gezondheidscentrum waar eerste- en tweedelijns zorgaanbieders zijn gehuisvest. Het pand is recentelijk volledig gerenoveerd en heeft bij de heropening de naam 'Gezondheidscentrum De Hoge Hond' gekregen.

### Resultaten

Het netto resultaat vóór afschrijvingen bedraagt in 2012 EUR 211.491 positief en ligt in lijn met het prospectus. Sinds 1 januari 2012 is op de begane grond van het gebouw aan de Hoge Hondstraat circa 282 m<sup>2</sup> (totaal 3.552 m<sup>2</sup>) aan leegstand ontstaan waardoor de huuropbrengsten ten opzichte van vorig boekjaar zijn gedaald.

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in 2012 afgenomen met EUR 164.972. Dit is veroorzaakt door een positief netto resultaat na afschrijvingen van EUR 48.428, het uitgekeerde slotdividend van EUR 110.000 (EUR 5.000 per participatie) over boekjaar 2011 in februari 2012 en de interim-uitkering in augustus 2012 van EUR 103.400 (EUR 4.700 per participatie).

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af van EUR 148.420 tot EUR 140.921. Hierin is de slotuitkering over boekjaar 2012 (EUR 5.000 per participatie) nog niet verwerkt.

### Uitkering

Over het boekjaar 2012 wordt voorgesteld om conform prospectus een bedrag van EUR 9.700 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 6,5% per participatie. Van dit bedrag is in augustus 2012 EUR 4.700 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering, EUR 5.000 per participatie, is uitgekeerd in februari 2013.

### Verhuursituatie

Het gezondheidscentrum is bijna volledig verhuurd, de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten is circa 11 jaar. Huurders van het object zijn GGD, Huisartsenpraktijk Hoge Hond, Fysiodé Praktijk voor Fysiotherapie, Hoge Hond Tandartsen en Pactum Jeugdzorg.

Per 1 januari 2012 is op de begane grond van het gebouw aan de Hoge Hondstraat circa 282 m<sup>2</sup> praktijkruimte beschikbaar voor verhuur. In samenwerking met AIG CareConcepts is in 2011 gestart met de verhuur van onderhavige ruimte. Naast de verhuur van de praktijkruimte als geheel wordt de beschikbare ruimte ook in delen aangeboden.

De verhuurder heeft een overzicht samengesteld met potentiële huurkandidaten voor de praktijkruimte. Deze kandidaten zijn in samenwerking met AIG gecontacteerd om hun interesse voor de beschikbare ruimte te polsen. De vacante praktijkruimte is onder de aandacht gebracht bij de verschillende BOG makelaars die actief zijn in de regio. Ook zijn diverse partijen in de zorgmarkt proactief benaderd. Het betreft onder andere een tandprotheticus, een tandheelkundig laboratorium, twee praktijken voor podotherapie, drie praktijken voor (kinder-)psychologie, bloedbank Sanquin, diverse gehoorwinkels, orthopedie Anna Tommie en een praktijk voor alternatieve geneeswijzen.

Er zijn drie zorgaanbieders naar voren gekomen die de praktijkruimte gezamenlijk wilden. Met deze partijen zijn diverse gesprekken gevoerd, maar uiteindelijk zijn de onderhandelingen gestaakt. Aangezien het relatief jonge bedrijven zijn met een onzeker

toekomstperspectief vonden deze kandidaten het lastig om een langjarige huurovereenkomst aan te gaan. In september is een huurvoorstel gedaan aan Beter Thuis Wonen Thuiszorg voor de huur van ca. 100 m2 praktijkruimte. Deze thuiszorgorganisatie is geïnteresseerd maar wil over 6 maanden pas verhuizen.

In september 2012 is de verhuuropdracht van AIG ingetrokken en is Rodenburg Makelaars aangesteld. Rodenburg heeft een nieuwe verhuurstrategie voorgesteld, nieuwe foto's van het object genomen ten behoeve van de verhuurbrochure en het object aangeboden aan partijen uit haar netwerk. Ook benadert zij proactief andere marktpartijen. In december is een huurvoorstel gedaan aan een praktijk voor manuele therapie. Het voorstel betreft 2 opties: a) de gehele ruimte van 282 m2 en b) ca. 145 m2. Indien de kandidaat voor optie b kiest wordt een combinatie gemaakt met de thuiszorgorganisatie. Eind januari besluit de kandidaat of zij voor onderhavige locatie kiest en wordt duidelijk naar welke optie de voorkeur uitgaat.

### **Vooruitzichten**

Er zijn geen bijzonderheden te melden omtrent de vooruitzichten voor 2013. Om de verhuur van de vacante praktijkruimte te bespoedigen wordt begin 2013 een kleine verbouwing uitgevoerd. Onder andere de wandafwerking van de algemene ruimten en de inbouwverlichting worden aangepast. Deze werkzaamheden vergroten de courantheid van de praktijkruimte.

Amsterdam, 1 maart 2013

Annexum Beheer B.V.

### 3. JAARREKENING

- Balans per 31 december 2012
- Winst-en-verliesrekening over 2012
- Kasstroomoverzicht over 2012
- Toelichting op de jaarrekening

### 3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(voor resultaatbestemming)

(in EUR)

		31 dec 2012	31 dec 2011
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	6.661.810	6.746.246
<b>Vorderingen</b>	(2)	14.851	16.497
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	(3)	223.433	297.910
Liquide middelen	(4)	418.872	476.687
		<u>7.318.966</u>	<u>7.537.340</u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Kapitaal	(5)	3.300.000	3.300.000
Wettelijke reserve		223.433	297.910
Overige reserve		(163.591)	(297.910)
Resultaat boekjaar		48.428	59.842
Uitkeringen		<u>(308.000)</u>	<u>(94.600)</u>
		3.100.270	3.265.242
<b>Langlopende schulden</b>	(6)	4.137.550	4.133.400
<b>Kortlopende schulden</b>	(7)	81.146	138.698
		<u>7.318.966</u>	<u>7.537.340</u>

### 3.2 WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2012

(in EUR)

		1 jan 2012 31dec 2012	22 dec 2010 31 dec 2011
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Omzet	(8)	470.098	515.630
Exploitatiekosten	(9)	36.257	55.408
Afschrijvingen aankoopkosten	(1)	84.436	84.437
Niet-verrekenbare btw		10.896	14.685
Exploitatieresultaat beleggingen		<u>338.509</u>	<u>361.100</u>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	(10)	2.038	1.532
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<u>340.547</u>	<u>362.632</u>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Rentelasten	(11)	184.675	189.188
Beheerkosten	(12)	14.102	15.468
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(3)	74.477	74.477
Overige bedrijfslasten	(13)	18.865	23.657
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<u>292.119</u>	<u>302.790</u>
<b>Netto resultaat</b>		<u>48.428</u>	<u>59.842</u>



### 3.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2012

(in EUR)

	1 jan 2012 31 dec 2012	22 dec 2010 31 dec 2011
<b>Nettoresultaat</b>	<b>48.428</b>	<b>59.842</b>
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Rente	184.675	189.188
Afschrijvingen	158.913	158.914
Mutatie vorderingen en overlopende activa	1.646	(16.497)
Mutatie kortlopende schulden	(57.552)	123.654
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>336.110</b>	<b>515.101</b>
Betaalde rente	(180.525)	(169.994)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>155.585</b>	<b>345.107</b>
Aankopen van beleggingen	-	(6.830.683)
Investerings in immateriële vaste activa	-	(372.387)
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>(7.203.070)</b>
Uitgifte participaties	-	3.300.000
Uitkeringen aan participanten	(213.400)	(94.600)
Ontvangst uit langlopende leningen	-	4.129.250
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>(213.400)</b>	<b>7.334.650</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>(57.815)</b>	<b>476.687</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		
Geldmiddelen per 1 januari	476.687	-
Geldmiddelen per 31 december	418.872	476.687
<b>Toename / (afname) geldmiddelen</b>	<b>(57.815)</b>	<b>476.687</b>

## 3.4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

### Algemeen

#### Activiteiten

De activiteiten van Zorgveste Deventer C.V., statutair gevestigd te Amsterdam op de Strawinskylaan 485, bestaan voornamelijk uit beleggen in onroerende zaken met als doel een aantrekkelijk rendement te realiseren.

De vennootschap is opgericht op 22 december 2010. Het eerste boekjaar is verlengd en loopt van 22 december 2010 tot en met 31 december 2011.

#### 3.4.1 ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening is opgesteld in euro's.

De vergelijkende cijfers betreffen de periode 22 december 2010 tot en met 31 december 2011, dit in verband met een verlengd boekjaar conform de statuten van de vennootschap.

De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij 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.

In het boekjaar 2012 heeft een herclassificatie plaatsgevonden op de balans van de geactiveerde financieringskosten. Deze zijn vanaf boekjaar 2012 opgenomen onder de langlopende schulden. De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2011 zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast. De herclassificatie heeft geen impact op het vermogen en resultaat van het boekjaar.

#### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten verstaan, zoals vorderingen en schulden. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

### 3.4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

#### **Onroerend goed in exploitatie**

Vastgoedobjecten 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. De geschatte technische levensduur is langer dan de economische levensduur daar de economische levensduur gelijk is gesteld aan de looptijd van de beleggingsinstelling.

Bij de bepaling van de residuwaarde wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van het object indien de geschatte economische levensduur is bereikt; indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de verkrijgingsprijs zal de afschrijving nul bedragen.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

#### *Geactiveerde aankoopkosten*

De geactiveerde aankoopkosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een 20% van de bestede kosten.

#### **Vorderingen**

Vorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde verminderd met de noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid.

#### **Immateriële vaste activa**

De oprichtingskosten worden geactiveerd en over een periode van 5 jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

#### **Langlopende schulden**

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

#### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden zijn opgenomen tegen de nominale waarde en hebben een looptijd korter dan een jaar.

### 3.4.3 GRONDSLAGEN VOORDE RESULTAATBEPALING

#### **Resultaatbepaling**

De netto-omzet wordt bepaald op basis van geleverde diensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht en toegerekend in het jaar waar zij betrekking op hebben.

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

#### **Belastingen**

Zorgveste Deventer C.V. is voor fiscale doeleinden transparant aangezien de participaties niet vrij verhandelbaar zijn. Dit betekent dat de vennootschap niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

Vanwege de fiscale transparantie worden de activa, passiva en resultaten van de vennootschap pro rata toegerekend aan de vennoten, die deze activa, passiva en resultaten dienen op te nemen in hun belastingaangifte. Daarbij dienen deelnemende natuurlijke personen voor de bepaling van de heffingsgrondslag voor “het inkomen uit sparen en beleggen” (Box III) een evenredig deel van het vastgoed, overige bezittingen en (bank)schulden op te geven naar de waarde in het economisch verkeer. Ten aanzien van de fiscale waardering van de belegging stelt de beheerder jaarlijks een invulinstructie op, die separaat aan de participanten wordt toegestuurd.

Voor de vennoten die met een vennootschap deelnemen, worden de activa, passiva en resultaten van de vennootschap pro rata toegerekend. Deze bedragen dienen zij op te nemen in hun aangifte vennootschapsbelasting.

### 3.4.4 GRONDSLAGEN VAN DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## 3.4.5 TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS

(in EUR)

**1. Onroerend goed in exploitatie**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Stand per begin boekjaar	6.746.246	-
Koopsom	-	6.408.500
Geactiveerde aankoopkosten	-	422.183
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(84.436)	(84.437)
Stand per 31 december	<u>6.661.810</u>	<u>6.746.246</u>

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2012 EUR 4.737.000 (peildatum 1 januari 2011). Naar verwachting is de restwaarde van de materiële vaste activa gedurende de looptijd van de C.V. minimaal gelijk aan de aanschafwaarde. Op basis hiervan bedraagt het afschrijvingspercentage 0%. De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven.

*Zekerheden*

Een bankhypotheek 1<sup>e</sup> in rang groot € 4.850.000 (te vermeerderen met 45% voor rente en kosten) op het vastgoed.

**2. Vorderingen**

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Debiteuren	1.762	-
Overige vorderingen en overlopende activa	13.089	16.497
Stand per 31 december	<u>14.851</u>	<u>16.497</u>

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar.

**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.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Stand per begin boekjaar	297.910	-
Investering	-	372.387
Afschrijvingen	(74.477)	(74.477)
Stand per 31 december	<u>223.433</u>	<u>297.910</u>

In het boekjaar 2012 heeft een herclassificatie plaatsgevonden op de balans van de geactiveerde financieringskosten. Deze zijn vanaf boekjaar 2012 opgenomen onder de langlopende schulden. De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2011 zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast

#### 4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2012	2011
Rekening courant ING Bank	418.872	476.687
Stand per 31 december	418.872	476.687

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de C.V.

#### 5. Eigen Vermogen

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Uitkeringen	Totaal
Stand per 1 januari 2012	3.300.000	297.910	(297.910)	59.842	(94.600)	3.265.242
Verdeling resultaat	-	-	59.842	(59.842)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(74.477)	74.477	-	-	-
Resultaat	-	-	-	48.428	-	48.428
Uitkeringen	-	-	-	-	(213.400)	(213.400)
Stand per 31 december 2012	3.300.000	223.433	(163.591)	48.428	(308.000)	3.100.270

Per 31 december 2012 bestaat het kapitaal uit 22 participaties met ieder een nominale waarde van EUR 150.000.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De voorgestelde slotuitkering, EUR 110.000 (EUR 5.000 per participatie), over boekjaar 2012 is nog niet verwerkt in het eigen vermogen.

## 6. Langlopende schulden

Het verloop van de langlopende schulden in het boekjaar is als volgt:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Oorspronkelijke hypotheek	4.150.000	4.150.000
Afsluitprovisie hypotheek	(20.750)	(20.750)
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek	8.300	4.150
Stand per 31 december	4.137.550	4.133.400

### *Financieringsvoorwaarden*

Rentepercentage : vast, 4,35% (inclusief opslag)  
 Looptijd : tot 22 december 2015  
 Renteberekening : 30/360  
 Periodieke aflossing : nihil

### *Zekerheden*

Een bankhypotheek 1<sup>e</sup> in rang groot € 4.850.000 (te vermeerderen met 45% voor rente en kosten) op het vastgoed, verpanding van (toekomstige) huurpenningen en verpanding rechten uit hoofde van het economisch eigendomsrecht.

## 7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Crediteuren	2.364	1.574
Vooruitontvangen huur en servicekosten	54.154	68.795
Af te dragen omzetbelasting	1.885	15.160
Nog te betalen rente	15.044	15.044
Te verrekenen servicekosten	-	25.471
Overige schulden en overlopende passiva	7.699	12.654
Stand per 31 december	81.146	138.698

### 3.4.6 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN 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.

## 3.4.7 TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

**8. Omzet**

De omzet is als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2012</b> <b>31dec 2012</b>	<b>22 dec 2010</b> <b>31 dec 2011</b>
Bruto huuropbrengst	470.098	515.630
Totaal	<u>470.098</u>	<u>515.630</u>

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2013 circa EUR 480.981 op jaarbasis.

**9. Exploitatiekosten**

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2012</b> <b>31dec 2012</b>	<b>22 dec 2010</b> <b>31 dec 2011</b>
Property management beheerder	16.853	18.047
Onderhoud	(3.272)	14.932
Belastingen	11.819	14.831
Verzekeringen	2.761	1.489
Overige exploitatiekosten	8.096	6.109
Totaal	<u>36.257</u>	<u>55.408</u>

In 2012 zijn een aantal werkzaamheden die in 2011 waren aangemerkt als onderhoudskosten alsnog doorbelast aan de huurders hetgeen heeft geresulteerd in een bate in 2012.

**10. Overige bedrijfsopbrengsten**

Het betreft hier rente over het banksaldo.

**11. Rentelasten**

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2012</b> <b>31dec 2012</b>	<b>22 dec 2010</b> <b>31 dec 2011</b>
Rentelasten hypothecaire lening	180.525	185.038
Afschrijvingen honorarium hypotheek	4.150	4.150
Totaal	<u>184.675</u>	<u>189.188</u>

De rente is voor een periode van 5 jaar gefixeerd op 4,35% (inclusief opslag).



**12. Beheerkosten**

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2012</b> <b>31dec 2012</b>	<b>22 dec 2010</b> <b>31 dec 2011</b>
Beheerkosten	14.102	15.468
Totaal	<u>14.102</u>	<u>15.468</u>

De beheerkosten bedragen 3% (exclusief btw) van de gefactureerde huur van het object voor het beheer van het vastgoedfonds.

**13. Overige bedrijfslasten**

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2012</b> <b>31dec 2012</b>	<b>22 dec 2010</b> <b>31 dec 2011</b>
Accountantskosten	5.500	5.400
Fiscaal en juridisch advies	3.200	6.975
Noteringsfee NPEX	2.500	5.000
Overige bedrijfskosten	7.665	6.282
Totaal	<u>18.865</u>	<u>23.657</u>

**OVERIGE INFORMATIE**

De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Ondertekening van de jaarrekening:

Amsterdam, 1 maart 2013  
Annexum Beheer B.V.

## 4. OVERIGE GEGEVENS

### 1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### 2. 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.

### 3. Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011

De jaarrekening 2011 is vastgesteld in de jaarvergadering van Zorgveste Deventer C.V., gehouden op 26 april 2012. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### 4. Bestemming van het resultaat

De beheerder stelt voor om het netto resultaat na afschrijvingen toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de participaties een bedrag van EUR 9.700 voor uitkering beschikbaar te stellen. De slotuitkering van EUR 5.000 per participatie is nog niet verwerkt in de jaarrekening.

## 5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

*Aan: de beheerder en de participanten van Zorgveste Deventer C.V.*

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2012 van Zorgveste Deventer C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### **Verantwoordelijkheid van de beheerder**

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder 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 afwijking 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 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 betreffende de jaarrekening**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Zorgveste Deventer C.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 1 maart 2013  
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: Drs. J. Holland RA