

ANNEXUM

**ZORGVESTE
DEVENTER C.V.**

JAARBERICHT 2013

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. Jaarbericht	6
3.1 Balans	7
3.2 Winst- en verliesrekening	8
3.3 Kasstroomoverzicht	9
3.4 Toelichting op het jaarbericht	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 voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	12
3.4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	13
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	15
3.4.7 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	16
3.4.8 Direct resultaat	18
4. Overige gegevens	19
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	20

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers		
	ultimo 2013	ultimo 2012
Netto resultaat voor afschrijving in €	177.492	211.491
Per participatie in €	8.068	9.613
	ultimo 2013	ultimo 2012
Aantal uitstaande participaties	22	22
Intrinsieke waarde per participatie in €	131.477	140.921
	ultimo 2013	ultimo 2012
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	6,1%	6,5%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in €* Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar*	29.200 6,4%	19.000 6,2%

* Inclusief slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2013 van €5.100 per participatie. Deze uitkering heeft in februari 2014 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 nettoresultaat voor afschrijvingen bedraagt in 2013 €177.492 en ligt lager dan geprognosticeerd in het prospectus (€243.118). De huurinkomsten liggen lager omdat het gezondheidcentrum in 2013 niet volledig verhuurd is. Om de verhuurbaarheid te optimaliseren heeft er in 2013 een kleine verbouwing plaatsgevonden om de uitstraling van de algemene ruimten te verbeteren. Dit heeft geresulteerd in hogere exploitatiekosten dan geprognosticeerd.

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in 2013 afgenomen met €207.771. Dit is veroorzaakt door:

- + Netto resultaat voor afschrijvingen : €177.492
- -/- Afschrijvingen oprichtingskosten : €(163.063)
- -/- Slotdividend boekjaar 2012 : €(110.000)
- -/- Interim-dividend boekjaar 2013 : €(112.200)

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af van €140.921 tot €131.477. Hierin is de slotuitkering over het boekjaar 2013 (€5.100 per participatie) nog niet verwerkt.

Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2013 conform prospectus een bedrag van €10.300 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 6,8% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2013 €5.100 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering van €5.100 per participatie is uitgekeerd in februari 2014.

Verhuursituatie

Het gezondheidscentrum is bijna volledig verhuurd, de gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten is circa 9 jaar. Huurders van het object zijn GGD, Huisartsenpraktijk Hoge Hond, Fysiodé Praktijk voor Fysiotherapie, Hoge Hond Tandartsen en Pactum Jeugdzorg.

Op de begane grond van de laagbouw aan de Hoge Hondstraat is per 1 januari 2012 circa 282 m² praktijkruimte beschikbaar voor verhuur. Naast de verhuur van de ruimte als geheel is het ook mogelijk om de ruimte te splitsen in twee of meer afzonderlijke units. De verhuur is in handen van Rodenburg Makelaars en AIG CareConcepts.

In maart 2013 is contact gelegd met Beter Lopen, een combinatie van behandelcentrum, expertisecentrum en orthopedie. Beter Lopen is momenteel gevestigd aan de Dapperstraat in Deventer, vlakbij het gezondheidscentrum. De praktijk is positief over Gezondheidscentrum De Hoge Hond, maar haar dienstverlening concurreert met die van huurder Fysiodé. Daarom heeft Beter Lopen besloten niet te verhuizen naar de Hoge Hondstraat. In het tweede kwartaal van 2013 is de projectorganisatie PAOD benaderd (Project Allochtone Ouderen Deventer). Dit project heeft een looptijd van 4 jaar en betreft o.a. de organisatie van voorlichtingsbijeenkomsten en cursussen. Inmiddels is duidelijk

geworden dat het PAOD-project is overgedragen aan een andere instantie en er geen behoefte meer is aan huisvesting.

In de tweede helft van 2013 is meer focus gelegd op de mogelijkheden om de leegstaande praktijkruimte in delen te verhuren. Hiertoe zijn diverse partijen benaderd. In december 2013 is contact gelegd met een psychologiepraktijk. Deze praktijk gaat per 1 februari 2014 ca. 38 m² praktijkruimte huren en voldoet een bijdrage voor het gebruik van de algemene ruimten. De huurprijs bedraagt circa €7.800,- op jaarbasis. Begin januari is de huurovereenkomst ondertekend. Ook is er contact gelegd met een logopediepraktijk voor de huur van een kleine praktijkruimte. Begin januari 2014 is de praktijkruimte bezichtigd, de beheerder verwacht in de loop van het eerste kwartaal van 2014 uitsluitel te krijgen van deze kandidaat.

Vooruitzichten

De vraag naar kantoor- en praktijkruimte in Deventer is beperkt. De praktijkruimte aan de Hoge Hondstraat onderscheidt zich door de aanwezigheid van diverse zorgdisciplines, goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Om de aantrekkelijkheid van de praktijkruimte aan de Hoge Hondstraat te vergroten is een kleine verbouwing uitgevoerd. De uitstraling van de algemene ruimten is verbeterd met een nieuwe wandafwerking, plafonds en inbouwverlichting. Ook zijn de behandelkamers die aan de voorzijde van het pand zijn gelegen geschilderd. Om de mogelijkheden die de praktijkruimte biedt goed onder de aandacht te kunnen brengen is de wachtruimte ingericht met eigentijds meubilair.

Begin 2014 zal een nieuwe huurder zich vestigen aan de Hoge Hondstraat. Hierdoor krijgt de vacante praktijkruimte positieve aandacht. Dit kan de verhuur van de resterende ruimte bespoedigen.

Amsterdam, 3 maart 2014

H.W. Boissevain
Annexum Beheer B.V.

3. JAARBERICHT

- Balans
- Winst-en-verliesrekening
- Kasstroomoverzicht
- Toelichting op het jaarbericht

3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2013

(voor resultaatbestemming)

(in euro's)

		31 dec 2013	31 dec 2012
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	6.577.374	6.661.810
Vorderingen	(2)	12.127	14.851
Overige activa			
Immateriële vaste activa	(3)	148.956	223.433
Liquide middelen	(4)	378.859	418.872
		<u>7.117.316</u>	<u>7.318.966</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
Kapitaal	(5)	3.300.000	3.300.000
Wettelijke reserve		148.956	223.433
Overige reserve		(40.686)	(163.591)
Resultaat boekjaar		14.429	48.428
Uitkeringen		<u>(530.200)</u>	<u>(308.000)</u>
		2.892.499	3.100.270
Langlopende schulden	(6)	4.141.700	4.137.550
Kortlopende schulden	(7)	83.117	81.146
		<u>7.117.316</u>	<u>7.318.966</u>

3.2 WINST-EN VERLIESREKENING

(in euro's)

		1 jan 2013	1 jan 2012
		31 dec 2013	31 dec 2012
Opbrengsten uit beleggingen			
Omzet	(8)	480.981	470.098
Exploitatiekosten	(9)	78.527	36.257
Afschrijvingen aankoopkosten	(1)	84.436	84.436
Niet-verrekenbare btw		15.264	10.896
Exploitatieresultaat beleggingen		<u>302.754</u>	<u>338.509</u>
Overige bedrijfsopbrengsten	(10)	1.991	2.038
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>304.745</u>	<u>340.547</u>
Bedrijfslasten			
Rentelasten	(11)	184.675	184.675
Beheerkosten	(12)	14.429	14.102
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(3)	74.477	74.477
Overige bedrijfslasten	(13)	16.735	18.865
Som der bedrijfslasten		<u>290.316</u>	<u>292.119</u>
Nettoresultaat		<u>14.429</u>	<u>48.428</u>

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

(in euro's)

	1 jan 2013 31 dec 2013	1 jan 2012 31 dec 2012
Nettoresultaat	14.429	48.428
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Rente	184.675	184.675
Afschrijvingen	158.913	158.913
Mutatie vorderingen en overlopende activa	2.725	1.646
Mutatie kortlopende schulden	1.970	(57.552)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	362.712	336.110
Betaalde rente	(180.525)	(180.525)
Kasstroom uit operationele activiteiten	182.187	155.585
Uitkeringen aan participanten	(222.200)	(213.400)
Ontvangst uit langlopende leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(222.200)	(213.400)
Netto kasstroom	(40.013)	(57.815)
Mutatie geldmiddelen		
Geldmiddelen per 1 januari	418.872	476.687
Geldmiddelen per 31 december	378.859	418.872
Afname geldmiddelen	(40.013)	(57.815)

3.4 TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

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.

3.4.1 ALGEMEEN

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

Het jaarbericht is opgesteld in euro's.

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 het jaarbericht bekend zijn geworden.

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 geactiveerd en afgeschreven conform bovenstaande grondslag.

Geactiveerde aankoopkosten

De geactiveerde aankoopkosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen 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 verleende 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 waarop zij betrekking 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 VOOR 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 ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

(in euro's)

1. Onroerend goed in exploitatie

	2013	2012
Stand per begin boekjaar	6.661.810	6.746.246
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(84.436)	(84.436)
Stand per 31 december	<u>6.577.374</u>	<u>6.661.810</u>

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2013 €4.805.000 (peildatum 1 januari 2012). 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° 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:

	2013	2012
Debiteuren	5.666	1.762
Overige vorderingen en overlopende activa	6.461	13.089
Stand per 31 december	<u>12.127</u>	<u>14.851</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.

	2013	2012
Stand per begin boekjaar	223.433	297.910
Afschrijvingen	(74.477)	(74.477)
Stand per 31 december	<u>148.956</u>	<u>223.433</u>

4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2013	2012
Rekening-courant ING Bank	378.859	418.872
Stand per 31 december	<u>378.859</u>	<u>418.872</u>

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 31 december 2012	3.300.000	223.433	(163.591)	48.428	(308.000)	3.100.270
Verdeling resultaat	-	-	48.428	(48.428)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(74.477)	74.477	-	-	-
Resultaat	-	-	-	14.429	-	14.429
Uitkeringen	-	-	-	-	(222.200)	(222.200)
Stand per 31 december 2013	<u>3.300.000</u>	<u>148.956</u>	<u>(40.686)</u>	<u>14.429</u>	<u>(530.200)</u>	<u>2.892.499</u>

Per 31 december 2013 bestaat het kapitaal uit 22 participaties met ieder een nominale waarde van €50.000.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De voorgestelde slotuitkering, €112.200 (€5.100 per participatie), over boekjaar 2013 is nog niet verwerkt in het eigen vermogen.

6. Langlopende schulden

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

	2013	2012
Oorspronkelijke hypotheek	4.150.000	4.150.000
Afsluitprovisie hypotheek	(20.750)	(20.750)
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek	12.450	8.300
Stand per 31 december	4.141.700	4.137.550

Financieringsvoorwaarden

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

Zekerheden

Een bankhypotheek 1° 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:

	2013	2012
Crediteuren	-	2.364
Vooruitontvangen huur en servicekosten	43.025	54.154
Af te dragen omzetbelasting	2.382	1.885
Nog te betalen rente	15.044	15.044
Overige schulden en overlopende passiva	22.666	7.699
Stand per 31 december	83.117	81.146

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 ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

8. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	1 jan 2013 31 dec 2013	1 jan 2012 31 dec 2012
Bruto huuropbrengst	480.981	470.098
Totaal	<u>480.981</u>	<u>470.098</u>

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2014 circa €492.760 op jaarbasis.

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2013 31 dec 2013	1 jan 2012 31 dec 2012
Property management Beheerder	18.205	16.853
Onderhoud	31.497	(3.272)
Belastingen	16.377	11.819
Verzekeringen	3.030	2.761
Overige exploitatiekosten	9.418	8.096
Totaal	<u>78.527</u>	<u>36.257</u>

Property management wordt in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder.

Om de verhuurbaarheid te optimaliseren heeft er in 2013 een kleine verbouwing plaatsgevonden om de uitstraling van de algemene ruimten te verbeteren. Dit heeft geresulteerd in hogere onderhoudskosten.

10. Overige bedrijfsopbrengsten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2013 31 dec 2013	1 jan 2012 31 dec 2012
Rentelasten hypothecaire lening	180.525	180.525
Afschrijvingen honorarium hypotheek	4.150	4.150
Totaal	<u>184.675</u>	<u>184.675</u>

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

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2013 31 dec 2013	1 jan 2012 31 dec 2012
Beheerkosten	14.429	14.102
Totaal	<u>14.429</u>	<u>14.102</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:

	1 jan 2013 31 dec 2013	1 jan 2012 31 dec 2012
Accountantskosten	5.750	5.500
Fiscaal en juridisch advies	2.200	3.200
Noteringsfee NPEX	1.500	2.500
Overige bedrijfskosten	7.285	7.665
Totaal	<u>16.735</u>	<u>18.865</u>

3.4.8 DIRECT RESULTAAT

	1 jan 2013 31 dec 2013	1 jan 2012 31 dec 2012
Netto resultaat	14.429	48.428
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Afschrijvingen aankoopkosten	84.436	84.436
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	74.477	74.477
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	4.150	4.150
	<hr/> 163.063	<hr/> 163.063
Direct resultaat	<hr/> 177.492	<hr/> 211.491
Direct resultaat in prospectus	243.118	233.944

Het direct resultaat zoals weergegeven in het prospectus houdt geen rekening met afschrijvingskosten. In de tabel hierboven wordt het netto resultaat gecorrigeerd naar direct resultaat zodat een vergelijking gemaakt kan worden met het direct resultaat zoals geprognoseerd in het prospectus.

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 3 maart 2014

H.W. Boissevain
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

De beheerder stelt voor om het netto resultaat na afschrijving toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de participaties een bedrag van €10.200 voor uitkering beschikbaar te stellen. De slotuitkering van €5.100 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 2013 van Zorgveste Deventer C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en-verliesrekening over 2013 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 per 31 december 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 3 maart 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

Drs. J. Holland RA