

ANNEXUM

**ZORGVESTE  
DE PELIKAAN C.V.**

JAARBERICHT 2017

**Beherend Vennoot**

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  
Hoogoorddreef 15  
1101 BA Amsterdam

**INHOUDSOPGAVE**

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 .....	10
3.4.3.	Grondslagen voor resultaatbepaling .....	11
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 .....	16
3.4.7.	gebeurtenissen na balansdatum.....	16
3.4.8.	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en- verliesrekening.....	16
3.4.9.	Exploitatieresultaat .....	19
3.4.10.	Overige informatie .....	20
4.	Overige gegevens.....	21
5.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	22

## 1. KERNCIJFERS

<b>Kerncijfers</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Netto resultaat voor afschrijvingen in €	519.358	401.218
per participatie in €	17.909	13.835
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Aantal uitstaande participaties	29	29
Intrinsieke waarde per participatie in €	136.811	126.348
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rendement per participatie vanaf oprichting</b>		
Gemiddelde enkelvoudig exploitatieresultaat in % per	8,8%	8,5%
Totaal uitgekeerd in € *	67.850	60.350
Gemiddelde uitkering in % per jaar *	6,2%	6,4%

\* Inclusief slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2017 van € 5.000 per participatie. Deze uitkering heeft in februari 2018 plaatsgevonden.

## 2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

### Algemeen

Het kantoorgebouw "De Pelikaan", waarin dit Fonds belegt, is in 2001 gebouwd en is volledig verhuurd aan huurders gerelateerd aan zorg. De hoofdhuurder is Stichting Sanquin Bloedvoorziening. Door de unieke ligging bij het Centraal Station van Leiden, de ligging van het gebouw op het Bio-Sciencepark, de unieke verbondenheid met het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC) via een loopbrug en de geboden faciliteiten (laboratoria voorzieningen), blijft het gebouw in trek. De C.V. heeft geen personeel in dienst.

### Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen en bijzondere waardevermindering (direct resultaat) bedraagt in 2017 € 507.749 positief en ligt hoger dan geprognosticeerd in het prospectus (€ 409.485). De huurinkomsten liggen op een hoger niveau dan verwacht in het prospectus, omdat het gebouw volledig is verhuurd. De rentelasten zijn lager door de extra aflossing op de lening en het lagere rentepercentage.

### Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2017 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste De Pelikaan C.V. € 3.967.524. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 29. Het verloop van het eigen vermogen in 2017 is als volgt:

#### Intrinsieke waarde

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2017	3.664.090	126.348
Resultaat voor afschrijvingen	519.358	17.909
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	-	-
Afschrijvingen	(20.174)	(696)
Uitkeringen	(195.750)	(6.750)
<b>Stand per 31 december 2017</b>	<b>3.967.524</b>	<b>136.811</b>

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in het boekjaar 2017 toegenomen met € 303.434. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie toe met € 10.463 tot € 136.811.

### Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2017 een bedrag van € 8.750 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 5,8% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2017 € 3.750 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering van € 5.000 per participatie, is uitgekeerd in februari 2018. De uitkering is ten opzichte van het prospectus lager door de hogere aflossing op de financiering.

Dividend boekjaar 2017	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel	Prospectus
Interim-dividend (augustus 2017)	3.750	2,50%	
Slotdividend (februari 2018)	5.000	3,30%	
	8.750	5,80%	8,47%

**Financiering**

De hypothecaire financiering, verstrekt door FGH, met een hoofdsom van € 5.480.000 liep tot 15 februari 2016. Per 15 februari 2016 is een nieuwe financieringsovereenkomst getekend met ABN Amro met een hoofdsom van € 5.250.000, looptijd 3 jaar en tegen een vaste rente van 3,25%. Het gefinancierde bedrag door ABN Amro is lager dan bij FGH. Het verschil is als extra aflossing uit liquiditeiten van het fonds voldaan. Het rentepercentage is op deze nieuwe financiering 1,05% lager dan voorheen. Daartegenover staat wel dat de aflossing is verhoogd, van € 60.000 naar € 210.000 per jaar. Deze hogere aflossingsverplichting heeft een impact op de jaarlijkse uitkeringen aan de participanten.

**Verhuursituatie**

In het object De Pelikaan heeft de Militaire bloedbank dit jaar het huurcontract verlengd met 10 jaar. De einddatum van de overeenkomst is nu 31 maart 2027. Daarnaast heeft ook GenomeScan B.V. langdurig verlengd tot en met 30 september 2021. Met deze verlengingen blijft de bezettingsgraad van het object 100% en kent het een zeer sterke gemiddelde looptijd van de huurcontracten.

**Vooruitzichten**

Doordat in 2016 de contracten zijn verlengd tot minimaal 2021, zijn de verwachtingen omtrent de huurinkomsten stabiel. In samenwerking met huurder GenomeScan worden begin 2018 de koelinstallaties aangepakt in de serverruimte. Deze waren niet meer toereiken nadat hier nieuwe apparatuur was geplaatst. Volgens de onderhoudsbegroting staat voor 2018 een upgrade aan de gevel en onderhoud aan de warmteopwekking op de planning. De huidige financiering loopt op 1 januari 2019 af en daarom gaan we in 2018 op zoek naar een herfinanciering.

Amsterdam, 30 maart 2018

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

### 3. JAARBERICHT

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

### 3.1. BALANS

(voor resultaatbestemming)

	Ref.	2017 €	2016 €
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerend goed in exploitatie	1	8.650.000	8.650.000
<b>Vorderingen</b>	2	46.703	2.652
<b>Overige activa</b>			
Liquide middelen	3	<u>439.095</u>	<u>335.450</u>
		<b>9.135.798</b>	<b>8.988.102</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen Vermogen</b>	4		
Gestort en opgevraagd kapitaal		4.350.000	4.350.000
Overige reserves		977.240	371.197
Uitkeringen		(1.858.900)	(1.663.150)
Resultaat boekjaar		<u>499.184</u>	<u>606.043</u>
		3.967.524	3.664.090
<b>Langlopende schulden</b>	5	4.652.326	4.842.152
<b>Kortlopende schulden</b>	6	<u>515.948</u>	<u>481.860</u>
		<b>9.135.798</b>	<b>8.988.102</b>

**3.2. WINST-EN-VERLIESREKENING**

	Ref.	2017 €	2016 €
<b>Opbrengsten (uit beleggingen)</b>			
Omzet	7	803.436	800.380
Exploitatiekosten	8	(58.217)	(148.341)
Afschrijvingen aankoopkosten		-	-
Niet-verrekenbare btw		(12.856)	(28.078)
Exploitatieresultaat beleggingen		732.363	623.961
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>			
Interestbaten / lasten	9	(1.024)	(1.351)
Bijzondere waardeverandering onroerend goed		-	225.000
Schade uitkering		-	-
		731.339	847.610
<b>Bedrijfslasten</b>			
Rentelasten	10	183.637	199.122
Beheerkosten	11	24.103	24.011
Afschrijvingen op immateriële vaste activa		-	-
Overige bedrijfslasten	12	24.415	18.434
<b>Som van de bedrijfslasten</b>		<b>232.155</b>	<b>241.567</b>
<b>Netto resultaat</b>		<b>499.184</b>	<b>606.043</b>



### 3.3. KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2017 €	2016 €
<b>Nettoresultaat</b>		<b>499.184</b>	<b>606.043</b>
<i>Aanpassing voor:</i>			
Afschrijvingen		-	-
Bijzondere waardeverandering onroerend goed		-	(225.000)
Mutatie vorderingen		(44.051)	(1.978)
Mutatie kortlopende schulden		34.088	(50.660)
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		<b>489.221</b>	<b>328.405</b>
Amortisatie financieringskosten	10	20.174	20.174
<b>Kasstroom uit beleggingsactiviteiten</b>		<b>509.395</b>	<b>348.579</b>
Uitkering aan participanten		(195.750)	(253.750)
Aflossing hypotheek ABN Amro		-	(5.480.000)
Afsluitprovisie hypotheek ABN Amro		-	(60.522)
Hypotheek ABN Amro		-	5.250.000
Aflossing hypothecaire lening		(210.000)	(157.500)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(405.750)</b>	<b>(701.772)</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>103.645</b>	<b>(353.193)</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			
Geldmiddelen per 1 januari	4	335.450	688.643
Geldmiddelen per 31 december	4	439.095	335.450
<b>Toename / (Afname) geldmiddelen</b>		<b>103.645</b>	<b>(353.193)</b>

### 3.4. TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

#### Activiteiten

De activiteiten van Zorgveste De Pelikaan 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 4 oktober 2010, en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 51046369.

#### 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. Aangezien de directie geen risico ziet voor de continuïteit van de onderneming, is de jaarrekening opgesteld op grond van continuïteitsveronderstelling.

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.

##### 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 VOOR 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 De Pelikaan 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

**1. Onroerend goed in exploitatie**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Stand begin boekjaar	8.650.000	8.425.000
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	-	225.000
Stand per 31 december	<u>8.650.000</u>	<u>8.650.000</u>
<i>Totaal</i>		
Vastgoed in exploitatie	8.650.000	8.650.000
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>8.650.000</u></b>	<b><u>8.650.000</u></b>

Het object is per 21-4-2017 getaxeerd door CBRE met een marktwaarde van € 9.040.000. De rentevoet die gehanteerd is als veronderstelling voor waardering is 8,86%. De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. De aankoopkosten zijn per 31 december 2016 volledig afgeschreven.

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2017 € 6.080.000 (peildatum 1 januari 2016). In 2016 was de WOZ-waarde € 5.924.000 (peildatum 1 januari 2015).

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%.

**2. Vorderingen**

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
(Huur)debiteuren	24.996	2.420
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>21.707</u>	<u>232</u>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>46.703</b>	<b>2.652</b>

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

### 3. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2017	2016
Rekening courant ING Bank	420.079	335.142
Rekening courant ABN-AMRO Bank	19.016	308
<b>Stand per 31 december</b>	<b>439.095</b>	<b>335.450</b>

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

### 4. Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2017</b>	<b>4.350.000</b>	<b>371.197</b>	<b>(1.663.150)</b>	<b>606.043</b>	<b>3.664.090</b>
<b>Mutaties</b>					
Resultaatbestemming	-	606.043	-	(606.043)	-
Uitkeringen	-	-	(195.750)	-	(195.750)
Resultaat boekjaar	-	-	-	499.184	499.184
<b>Stand per 31 december 2017</b>	<b>4.350.000</b>	<b>977.240</b>	<b>(1.858.900)</b>	<b>499.184</b>	<b>3.967.524</b>

Per 31 december 2017 bestaat het kapitaal uit 29 participaties met ieder een nominale waarde van € 150.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De voorgestelde slotuitkering, € 145.000 (€ 5.000 per participatie) over boekjaar 2017, welke in februari 2018 is uitgekeerd, is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per balansdatum.

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de jaarvergadering welke gehouden is op 24 april 2017. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat 2017 van € 499.184 toe te voegen aan de reserve. Vooruitlopende op de goedkeuring van de participanten is dit voorstel reeds als zodanig verwerkt in de jaarrekening.

## 5. Langlopende schulden

	2017	2016
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	5.052.152	5.480.000
Aflossing hypotheek FGH	-	(5.480.000)
Afsluiting hypotheek ABN Amro	-	5.250.000
Aflossing hypotheek ABN Amro	(210.000)	(157.500)
Afsluitprovisie hypotheek ABN Amro		(60.522)
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek ABN Amro	20.174	20.174
	<hr/>	<hr/>
Totaal	4.862.326	5.052.152
	<hr/>	<hr/>
Kortlopend deel	(210.000)	(210.000)
	<hr/>	<hr/>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.652.326</b>	<b>4.842.152</b>

Als gevolg van een herfinanciering bij ABN Amro is de hypotheek bij FGH Bank volledig afgelost per 15 februari 2016.

### **Financieringsvoorwaarden ABN Amro (vanaf 15 februari 2016)**

Hoofdsom : € 5.250.000 bij aanvang  
 Rentepercentage : vast: 3,25% (inclusief opslag)  
 Looptijd : tot 1 januari 2019  
 Renteberekening : 30/360  
 Periodieke aflossing : € 52.500 per kwartaal (€ 17.500 per maand)

#### *Zekerheden*

Een bankhypotheek 1<sup>e</sup> in rang groot € 5.250.000 op het vastgoed plus 40% voor rente en kosten, verpanding van (toekomstige) huurpenningen.

### **Financieringsvoorwaarden FGH (tot 15 februari 2016)**

Hoofdsom : € 5.790.000 bij aanvang  
 Rentepercentage : vast: 4,30% (inclusief opslag)  
 Looptijd : tot 15 februari 2016  
 Renteberekening : 30/360  
 Periodieke aflossing : € 15.000 per kwartaal (€ 5.000 per maand)

#### *Zekerheden*

Een bankhypotheek 1<sup>e</sup> in rang groot € 10.000.000 op het vastgoed, verpanding van (toekomstige) huurpenningen en eerste pandrecht op het koopcontract.

## 6. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	210.000	210.000
Crediteuren	29.878	8.006
Schulden aan groepsmaatschappijen	43.704	-
Rentelasten	40.552	42.296
Servicekosten	78.093	39.621
Omzetbelasting	2.223	51.061
Vooruit ontvangen huur	84.373	99.032
Overige schulden en kortlopende passiva	<u>27.125</u>	<u>31.844</u>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>515.948</b>	<b>481.860</b>

De schulden aan groepsmaatschappijen betreft een schuld aan Dutchveste Calandria C.V.

### 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. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Tot de datum van ondertekening van deze jaarrekening hebben zich geen significante gebeurtenissen voorgedaan.

### 3.4.8. TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

## 7. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Huuropbrengsten	<u>803.436</u>	<u>800.380</u>
<b>Totaal</b>	<b>803.436</b>	<b>800.380</b>

De theoretische bruto-huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2018 circa € 811.967 op jaarbasis.



## 8. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2017	2016
Property management	26.112	25.879
Verhuurcourtages	(10.055)	42.303
Onderhoud	13.856	45.162
Zakelijke lasten	28.853	27.076
Verzekeringen	7.984	7.987
Oninbare huur	-	(799)
Service kosten rekening eigenaar	(8.892)	-
Incidentiële schade	-	-
Overige exploitatiekosten	360	733
<b>Totaal</b>	<b>58.217</b>	<b>148.341</b>

Property management wordt in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de Beheerder. De 2016 kosten zijn inclusief een additionele fee voor de herfinanciering.

De daling van de onderhoudskosten ten opzichte van vorig jaar is met name het gevolg van reparaties en onderhoud aan de koelmachine in 2016.

## 9. Financiële baten en lasten

	2017	2016
Overige rentelasten	(1.026)	(1.353)
Overige financiële baten en lasten	2	2
<b>Totaal</b>	<b>(1.024)</b>	<b>(1.351)</b>

Het betreft hier rente over het banksaldo.

## 10. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2017	2016
Rentelasten hypothecaire lening	163.463	178.948
Amortisatie financieringskosten	20.174	20.174
<b>Totaal</b>	<b>183.637</b>	<b>199.122</b>

De vaste rente op de financiering met FGH tot 15 februari 2016 bedroeg 4,30%. De vaste rente op de nieuwe financiering met ABN Amro vanaf 15 februari 2016 bedraagt tot einde looptijd over 3 jaar 3,25%.

## 11. Beheerkosten

De beheerkosten zijn:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Beheerkosten	<u>24.103</u>	<u>24.011</u>
<b>Totaal</b>	<b>24.103</b>	<b>24.011</b>

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

## 12. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Accountantskosten	6.996	7.665
Fiscaal en juridisch advies	2.136	1.300
Taxatiekosten	2.730	2.855
Bestuurskosten	9.666	4.913
Overige bedrijfslasten	<u>2.887</u>	<u>1.701</u>
<b>Totaal</b>	<b>24.415</b>	<b>18.434</b>

De accountantskosten 2017 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2016: idem). De controle van de jaarrekening over 2017 is door Deloitte Accountants B.V. uitgevoerd (2016: idem).

De taxatiekosten zijn gemaakt ten behoeve van de waardering voor de financier.

## 13. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

### Performance fee

Een vergoeding aan de Beheerder gelijk aan 25% over het bedrag van de verkoopopbrengst dat resteert na aftrek van:

- (a) het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening en de door de verkoper van het vastgoed verstrekte achtergestelde lening;
- (b) de kosten voor het ontslaan van het vastgoed uit hypothecair verband;
- (c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de begeleidingsvergoeding;
- (d) de Deelnamesommen; en
- (e) een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse exploitatieresultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig direct beleggersrendement van 8% vóór belastingen.

### Property managementvergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder betreffende de marktconforme kosten van het property management van het Vastgoed conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.

Begeleidingsvergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder van 1,25% over de verkoopopbrengst voor de begeleiding van het verkoopproces bij verkoop van het Vastgoed of in geval van overdracht van participaties in geval van een bod op alle participaties.

Beheervergoeding

Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds van 3,0% (exclusief btw) van de gefactureerde huur.

## 3.4.9. EXPLOITATIERESULTAAT

	2017	2016
Ref.	€	€
<b>Nettoresultaat</b>	499.184	606.044
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Bijzondere waardevermindering onroerend goed	-	(225.000)
+ Afschrijvingen aankoopkosten	-	-
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	-	-
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	20.174	20.174
	<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat beleggingen	20.174	(204.826)
	<hr/>	<hr/>
<b>Direct resultaat</b>	<b>519.358</b>	<b>401.218</b>
Direct resultaat in prospectus	409.485	396.766

Het exploitatieresultaat, zoals weergegeven in het prospectus, houdt geen rekening met afschrijvingskosten en waardeveranderingen onroerend goed. In de tabel hierboven wordt het nettoresultaat gecorrigeerd naar exploitatieresultaat zodat een vergelijking gemaakt kan worden met het exploitatieresultaat zoals geprognosticeerd in het prospectus.

#### 3.4.10. OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft in 2017 geen personeel in dienst gehad (2016: idem).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 30 maart 2018

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

## 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.

## 5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de beheerder en de participanten van Zorgveste de Pelikaan C.V.

### **VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2017**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Zorgveste de Pelikaan C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Zorgveste de Pelikaan C.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Zorgveste de Pelikaan C.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## **VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Kerncijfers
- Verslag van de beheerder
- Overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

## **BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING**

### **Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening**

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

## **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.



- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder van de vennootschap onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Rotterdam, 30 maart 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs J. Van den Akker RA