

N
A
W

Amsterdam, 9 april 2020

Relatiecode:

Betreft: Jaarrekening Zorgveste De Pelikaan C.V.

Geachte relatie,

Zoals wij u al eerder hebben aangegeven, zijn de jaarvergaderingen van al onze fondsen uitgesteld vanwege de maatregelen omtrent het coronavirus, dus ook de jaarvergadering van Zorgveste De Pelikaan C.V. We houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en informeren u, zodra dit mogelijk is, wanneer de jaarvergadering wel plaatsvindt.

Wij sturen u hierbij wel vast de jaarrekening 2019 van uw fonds en een toelichting daarop.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, aarzelt u dan niet contact met ons op te nemen. Wij zijn bereikbaar via telefoonnummer 020 - 572 01 01 of stuur een e-mail naar info@annexum.nl.

Met vriendelijke groet,



Huib Boissevain

Bijlagen: Jaarrekening 2019
Toelichting op jaarrekening 2019

Toelichting Jaarrekening Zorgveste De Pelikaan C.V.



april 2020

Bijzondere omstandigheden

Door de getroffen overheidsmaatregelen is het op het moment niet mogelijk een fysieke jaarvergadering te organiseren. Om u toch te voorzien van tekst en uitleg omtrent de jaarrekening delen wij deze toelichting op de jaarrekening met u.

In deze toelichting zullen wij de volgende dingen behandelen:

1. Verslag van de beheerder over 2019
2. Balans / Winst-en-verliesrekening 2019
3. Vooruitzichten
4. Afsluiting

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER OVER 2019



Leiden, Plesmanlaan 1 / Piet Paaltjenspad 3

Verhuurbaar vloeroppervlak	3.870 m ²
Parkeerplaatsen	N.v.t.
Bezetting (financieel)	100 %
Jaarhuur	€ 819.327
Waarde	€ 9.300.000 k.k.

Verhuursituatie

- Het fonds heeft het object in erfpacht (de canon is afgekocht t/m 26 juni 2077).
- Het Academisch Ziekenhuis Leiden (LUMC) is de blote eigenaar.
- Het object is volledig verhuurd aan 4 huurders:
 - Sanquin bloedbank
 - GenomeScan genetische research & diagnose
 - Stichting Matchis stamceldonor centrum
 - Militaire Bloedbank bloedbank

Liquidatie

- Op 20 december 2019 is het vastgoed aan het LUMC in eigendom overgedragen voor een bedrag van € 9.295.000 kosten koper.
- Uit de verkoopopbrengst is de financieringsfaciliteit compleet afgelost.
- In de operationele kosten is voorzichtigheidshalve een voorziening van € 60.000 opgenomen. Dit houdt verband met nog eventuele onvoorziene kosten en het afronden van de servicekosten afrekening met de huurders.
- Als deze voorziening niet nodig is zal deze worden uitgekeerd aan de participanten.

2. BALANS / WINST-EN-VERLIESREKENING 2019

Balans	31-dec-19	31-dec-18	Winst-en-verliesrekening	2019	2018
Activa					
Vaste activa					
Onroerend goed in exploitatie	-	8.650.000	Opbrengsten uit beleggingen		
			Omzet	760.031	814.651
			Exploitatiekosten	(97.115)	(132.099)
			Afschrijvingen aankoopkosten	-	-
			Niet-verrekenbare btw	(29.813)	(13.686)
			Exploitatieresultaat beleggingen	633.103	668.866
Vlottende activa			Interestbaten/lasten	-	(319)
Vorderingen	130.287	30.495	Bijzondere waardeverandering onroerend goed	528.812	-
Liquide middelen	4.962.240	444.158	Som der bedrijfsopbrengsten	1.161.915	668.547
	5.092.527	9.124.653	Rentelasten	161.971	174.170
			Beheerkosten	25.272	24.434
			Overige bedrijfslasten	93.207	17.735
			Som der bedrijfslasten	280.450	216.339
			Bijzondere baten en lasten	-	-
Passiva			Nettoresultaat	881.465	452.208
Eigen vermogen					
Gestort en opgevraagd kapitaal	4.350.000	4.350.000			
Overige reserves	1.928.632	1.476.424			
Uitkeringen	(2.520.100)	(2.148.900)			
Resultaat boekjaar	881.465	452.208			
	4.639.997	4.129.732			
Voorzieningen	-	-			
Langlopende schulden	-	4.462.500			
Kortlopende schulden	452.530	532.421			
	5.092.527	9.124.653			

Toelichting

- Per 20 december 2019 is het vastgoed aan het LUMC verkocht voor een bedrag van € 9.295.000.
- De hypothecaire financiering is in zijn totaliteit afgelost.

3. VOORUITZICHTEN

- In 2020 zal de slotuitkering naar de participanten worden overgemaakt en het fonds wordt daarna geliquideerd.
- Het fonds ondervindt in het boekjaar 2020 geen gevolgen van de COVID-19-pandemie.

4. AFSLUITING

- Wij hebben u met deze toelichting op de jaarrekening voorzien van voorlopige tekst en uitleg.
- Bij onduidelijkheden kunt u ons bellen of mailen voor meer informatie en uitleg via:
info@annexum.nl of
[020-5720101](tel:020-5720101).
- We zullen later dit jaar, als omstandigheden het toelaten, alsnog een jaarvergadering organiseren waarvoor u te zijner tijd een uitnodiging zult ontvangen.
- Wij danken u voor uw begrip en wensen u de komende tijd sterkte en gezondheid.

ANNEXUM

**ZORGVESTE
DE PELIKAAN C.V.**

JAARBERICHT 2019

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
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.....	20
3.4.10.	Overige informatie	21
4.	Overige gegevens	22
5.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	23

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers		
	2019	2018
Netto resultaat voor afschrijvingen in €	903.146	472.382
per participatie in €	31.143	16.289
	2019	2018
Aantal uitstaande participaties	29	29
Intrinsieke waarde per participatie in €	160.000	142.405
	2019	2018
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddelde enkelvoudig exploitatieresultaat in % per	9,0%	7,6%
Totaal uitgekeerd in € *	86.900	82.900
Gemiddelde uitkering in % per jaar *	6,3%	6,7%

* Exclusief slotuitkering van € 160.000 per participatie.

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. Het gebouw onderscheidt zich door de unieke ligging bij het Centraal Station van Leiden op het Bio-Sciencepark, de unieke verbondenheid met het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC) via een loopbrug en de geboden faciliteiten (laboratoria voorzieningen). De C.V. heeft geen personeel in dienst.

20 december 2019 is het vastgoed aan het LUMC verkocht en geleverd voor een bedrag van € 9,3 miljoen. Door de verkoop van het vastgoed, zal het fonds na de finale uitkering aan de participanten geliquideerd worden, als gevolg daarvan is deze jaarrekening opgesteld tegen liquidatie grondslagen.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen en bijzondere waardevermindering (direct resultaat) bedraagt in 2019 € 903.146 positief en ligt hoger dan geprognosticeerd in het prospectus (€ 435.694). De huurinkomsten lagen op een hoger niveau dan verwacht in het prospectus, omdat het gebouw volledig was verhuurd. De rentelasten zijn lager door de extra aflossing op de lening en het lagere rentepercentage.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2019 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste De Pelikaan C.V. € 4.639.997. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 29. Het verloop van het eigen vermogen in 2019 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2019	4.129.732	142.405
Resultaat voor afschrijvingen	903.146	31.143
Afschrijvingen	(21.681)	(748)
Uitkeringen	<u>(371.200)</u>	<u>(12.800)</u>
Stand per 31 december 2019	4.639.997	160.000

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in het boekjaar 2019 toegenomen met € 510.265. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie toe met € 17.595 tot € 160.000.

Slotuitkering

Gedurende 2020 zal de intrinsieke waarde uitgekeerd worden aan de participanten. Hierbij heeft het fonds een gemiddeld enkelvoudig totaalrendement behaald van 7,0% per jaar.

Resultaat belegger (per stuk)	Per participatie
Oprichtingsdatum	4-10-2010
Verkoopdatum	20-12-2019
Aantal participaties	29
Gestort kapitaal	-150.000
Uitkering tijdens exploitatie	86.900
Uitkering na verkoop	160.000
Totaal beleggingsresultaat	96.900
<i>Gem. enk. totaal renedement p.j. (vanaf oprichting)</i>	<i>7,0%</i>

Financiering

Per 15 februari 2016 is een financieringsovereenkomst getekend met ABN Amro met een hoofdsom van € 5.250.000 en liep tot 31-12-2018. De beheerder heeft met ABN Amro de financiering omgezet in een financieringsfaciliteit van € 4.672.500 met een looptijd van een jaar met een rentepercentage, dat is opgebouwd uit het 1 maands gemiddeld Euribor, een markttoeslag Euribor en een opslag, gezamenlijk bij aanvang faciliteit 3,03%. Uit de verkoopopbrengst is de volledig financiering afgelost.

Vooruitzichten

In 2020 zal de slotuitkering naar de participanten worden overgemaakt en het fonds wordt daarna geliquideerd.

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van de COVID-19-pandemie. Gezien het fonds zelf financieel gezond is en binnenkort wordt geliquideerd verwacht de beheerder dat het fonds aan haar verplichtingen kan voldoen. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

Amsterdam, 27 maart 2020

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
H.F.J. Grevers

3. JAARBERICHT

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

3.1. BALANS

(voor resultaatbestemming)

	Ref.	2019 €	2018 €
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	1	-	8.650.000
Vorderingen	2	130.287	30.495
Overige activa			
Liquide middelen	3	<u>4.962.240</u>	<u>444.158</u>
		<u>4.962.240</u>	<u>444.158</u>
		5.092.527	9.124.653
Passiva			
Eigen Vermogen	4		
Gestort en opgevraagd kapitaal		4.350.000	4.350.000
Overige reserves		1.928.632	1.476.424
Uitkeringen		(2.520.100)	(2.148.900)
Resultaat boekjaar		<u>881.465</u>	<u>452.208</u>
		4.639.997	4.129.732
Langlopende schulden	5	-	4.462.500
Kortlopende schulden	6	<u>452.530</u>	<u>532.421</u>
		5.092.527	9.124.653

3.2. WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2019 €	2018 €
Opbrengsten (uit beleggingen)			
Omzet	7	760.031	814.651
Exploitatiekosten	8	(97.115)	(132.099)
Niet-verrekenbare btw		<u>(29.812)</u>	<u>(13.686)</u>
Exploitatieresultaat beleggingen		633.103	668.865
Waardeveranderingen			
Gerealiseerde waardeveranderingen	9	528.813	-
Overige bedrijfsopbrengsten			
Interestbaten / lasten	10	-	(319)
		<u>1.161.915</u>	<u>668.546</u>
Bedrijfslasten			
Rentelasten	11	161.971	174.170
Beheerkosten	12	25.272	24.434
Overige bedrijfslasten	13	<u>93.207</u>	<u>17.735</u>
Som van de bedrijfslasten		<u>280.450</u>	<u>216.339</u>
Netto resultaat		881.465	452.208

3.3. KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2019 €	2018 €
Nettoresultaat		881.465	452.208
<i>Aanpassing voor:</i>			
Mutatie vorderingen		(99.792)	16.208
Mutatie kortlopende schulden		130.109	16.473
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		911.782	484.889
Amortisatie financieringskosten	10	21.681	20.174
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		933.463	505.063
Uitkering aan participanten		(371.200)	(290.000)
Geactiveerde financieringskosten		(21.681)	-
Aflossing hypothecaire lening		(4.672.500)	(210.000)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(5.065.381)	(500.000)
verkoop vastgoedbeleggingen		8.650.000	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		8.650.000	-
Netto kasstroom		4.518.082	5.063
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari	3	444.158	439.095
Geldmiddelen per 31 december	3	4.962.240	444.158
Toename / (Afname) geldmiddelen		4.518.082	5.063

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 het vastgoed in 2019 is verkocht, zal het fonds geliquideerd worden na de slotuitkering aan de participanten. Gezien het de verwachting is dat het fonds aan al haar verplichting kan voldoen is de jaarrekening opgesteld op grond van de 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 tot de verwachte datum van afwikkeling worden in de balans overlopende posten opgenomen.

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

	2019	2018
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Stand begin boekjaar	8.650.000	8.650.000
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	-	-
Verkoop vastgoed	(8.650.000)	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>8.650.000</u>
<i>Totaal</i>		
Vastgoed in exploitatie	-	8.650.000
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>8.650.000</u>

Het vastgoed is per 20 december 2019 verkocht en geleverd aan het LUMC voor een verkoopwaarde van € 9.295.000.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
(Huur)debiteuren	2.276	30.495
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>128.011</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	130.287	30.495

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

3. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Rekening courant ING Bank	4.929.143	418.976
Rekening courant ABN-AMRO Bank	33.097	25.182
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	4.962.240	444.158

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

4. Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2019	4.350.000	1.476.424	(2.148.900)	452.208	4.129.732
Mutaties					
Resultaatbestemming	-	452.208	-	(452.208)	-
Uitkeringen	-	-	(371.200)	-	(371.200)
Resultaat boekjaar	-	-	-	881.465	881.465
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december 2019	4.350.000	1.928.632	(2.520.100)	881.465	4.639.997

Per 31 december 2019 bestaat het kapitaal uit 29 participaties met ieder een nominale waarde van € 150.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De voorgestelde slotuitkering, € 4.639.997 (€ 160.000 per participatie), welke in 2020 wordt uitgekeerd, is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per balansdatum.

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de jaarvergadering welke gehouden is op 8 april 2019. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat 2019 van € 881.465 toe te voegen aan de reserve.

5. Langlopende schulden

	2019	2018
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	4.672.500	4.862.326
Aflossing hypotheek ABN Amro	(4.672.500)	(210.000)
Afsluitprovisie hypotheek ABN Amro	(21.681)	
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek ABN Amro	21.681	20.174
	<hr/>	<hr/>
Totaal	-	4.672.500
Kortlopend deel	<hr/>	<hr/>
	-	(210.000)
Stand per 31 december	-	4.462.500

Financieringsvoorwaarden ABN Amro (tot en met 31 december 2018)

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^e in rang groot € 5.250.000 op het vastgoed plus 40% voor rente en kosten, verpanding van (toekomstige) huurpenningen.

Financieringsvoorwaarden ABN Amro (vanaf 1 januari 2019 tot 20 december 2019)

Krediet : € 5.250.000 bij aanvang
 Rentepercentage : 1-mnd gem. euribor + marktopslag euribor 0,15% + opslag 3,25%
 Looptijd : uiterlijk tot 1 januari 2020
 Renteberekening : 30/360
 Periodieke aflossing : geen

Zekerheden

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

Bijzondere voorwaarden

De interest coverage ratio moet altijd minimaal 3,8 zijn. De interest coverage ratio bedraagt ultimo 2019 nihil (2018: 4,3).

De loan-to-value ratio mag nooit hoger dan 55% zijn. De loan-to-value bedraagt per ultimo 2019 nihil (2018 48,2%).

6. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Kortlopend deel van de langlopende schulden	-	210.000
Crediteuren	13.348	10.937
Schulden aan groepsmaatschappijen	3.999	49.352
Rentelasten	33.097	36.260
Servicekosten	152.198	140.441
Omzetbelasting	74.780	53.025
Vooruit ontvangen huur	-	-
Overige schulden en kortlopende passiva	175.108	32.406
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	452.530	532.421

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 zijn de hierop betrekking hebbende kosten, zoals bijvoorbeeld de bemiddelingskosten, de performance fee en de transactiekosten, in rekening gebracht aan de C.V.

3.4.7. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van de COVID-19-pandemie. Gezien het fonds zelf financieel gezond is en binnenkort wordt geliquideerd verwacht de beheerder dat het fonds aan haar verplichtingen kan voldoen. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

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

7. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Huuropbrengsten	774.931	814.452
Overige opbrengsten	(14.900)	199
	<hr/>	<hr/>
Totaal	760.031	814.651

8. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Property management	28.878	26.463
Onderhoud	(14.863)	63.709
Zakelijke lasten	31.503	29.883
Verzekeringen	2.591	12.004
Oninbare huur	21.390	-
Service kosten rekening eigenaar	26.484	-
Overige exploitatiekosten	1.132	40
Totaal	97.115	132.099

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

De stijging van de onderhoudskosten ten opzichte van vorig jaar is met name het gevolg van vervanging intercomsysteem, aanpassing van de entree en plaatsen van extra koeling voor de serverruimte.

9. Gerealiseerde waardeveranderingen

De gerealiseerde waardeveranderingen uit hoofde van de verkoop van 20 december 2019 zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Verkoopprijs	9.295.000	-
Waarde eind 2018	8.650.000	-
Verkoopwinst/(verlies)	645.000	-
Verkoop- en overige transactiekosten	116.188	-
Totaal	528.813	-

10. Financiële baten en lasten

	2019	2018
Overige rentelasten	-	(319)
Totaal	-	(319)

Het betreft hier rente over het banksaldo.

11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Rentelasten hypothecaire lening	140.290	153.996
Amortisatie financieringskosten	21.681	20.174
Totaal	161.971	174.170

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn:

	2019	2018
Beheerkosten	25.272	24.434
Totaal	25.272	24.434

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:

	2019	2018
Accountantskosten	6.800	6.900
Fiscaal en juridisch advies	1.686	1.746
Taxatiekosten	4.500	600
Bestuurskosten	7.648	7.648
Overige bedrijfslasten	72.575	841
Totaal	93.209	17.735

De accountantskosten 2019 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2018: idem). De controle van de jaarrekening over 2019 is door Deloitte Accountants B.V. uitgevoerd (2018: idem).

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

In de overige bedrijfslasten is een voorziening opgenomen van circa € 60.000 voor onvoorziene afwikkelingskosten. Mits deze niet noodzakelijk blijkt dan zal de beheerder het restant uitkeren aan de participanten.

14. 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.

Ten tijde van de verkoop van het vastgoed heeft de beheerder geen recht gehad op de performance vergoeding.

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.

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 jaarrekening.

3.4.9. EXPLOITATIERESULTAAT

	Ref.	2019 €	2018 €
Nettoresultaat		881.465	452.208
<i>Corrigeren voor:</i>			
+ Bijzondere waardevermindering onroerend goed		-	-
+ Afschrijvingen aankoopkosten		-	-
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa		-	-
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek		21.681	20.174
		<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat beleggingen		21.681	20.174
		<hr/>	<hr/>
Direct resultaat		903.146	472.382
		<hr/>	<hr/>
Direct resultaat in prospectus		435.694	422.461

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 2019 geen personeel in dienst gehad (2018: idem).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 27 maart 2020

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

H.F.J. Grevers

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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
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 controle-standaarden 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 Wet toezicht accountants-organisaties (Wta), 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.

Impact coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op Zorgveste De Pelikaan C.V. In de toelichting op pagina 15 in de jaarrekening heeft de beherend vennoot de huidige impact en zijn plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft de beherend vennoot aan dat het op dit moment voor hem niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Zorgveste De Pelikaan C.V. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

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 gereede 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 gereede 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 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, 27 maart 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs J. Van den Akker RA