

ANNEXUM

ZORGVESTE DEVENTER C.V.

JAARBERICHT 2016

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
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

1.	Kerncijfers.....	3
2.	Verslag van de beheerder	4
3.	Jaarbericht.....	7
3.1.	Balans.....	8
3.2.	Winst-en-verliesrekening	9
3.3.	Kasstroomoverzicht	10
3.4.	Toelichting op het jaarbericht.....	11
	3.4.1. Algemeen	11
	3.4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	12
	3.4.3. Grondslagen voor de resultaatbepaling.....	13
	3.4.4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	13
	3.4.5. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....	14
	3.4.6. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	17
	3.4.7. Gebeurtenissen na balansdatum.....	17
	3.4.8. Toelichting op de posten van de winst-en-verliesrekening ...	18
	3.4.9. Direct resultaat	21
4.	Overige gegevens.....	22
5.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	23

1. KERNCIJFERS

	2016	2015
Direct resultaat in € (zie toelichting 3.4.9)	149.353	162.622
per participatie in €	6.789	7.392
	2016	2015
Aantal uitstaande participaties	22	22
Intrinsieke waarde per participatie in €	82.344	90.465
	2016	2015
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddelde enkelvoudig direct resultaat in % per jaar	5,6%	5,9%
Totaal uitgekeerd in € *	60.800	50.800
Gemiddelde uitkering in % per jaar	6,7%	6,7%

* Exclusief de slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2016 van € 4.500 per participatie. Deze uitkering heeft in februari 2017 plaatsgevonden.

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Zorgveste Deventer is opgericht in december 2010 en betreft een gezondheidscentrum waar eerste- en tweedelijns zorgaanbieders zijn gehuisvest. Dit fonds bestaat uit twee verschillende panden naast elkaar, t.w. Schurenstraat 8a en de Hoge Hondstraat 1. Beide panden zijn recentelijk gerenoveerd en hebben bij de heropening de gezamenlijke naam 'Gezondheidscentrum De Hoge Hond' gekregen. De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Verhuursituatie

In Deventer was er een juridisch geschil tussen huurder M.A. Elci tandartspraktijk en Annexum aangaande het huurcontract. Door een miscommunicatie tussen beide partijen was de ruimte niet geschikt om de tandartsstoelen naar behoren aan te sluiten. Hierdoor kon de praktijk niet naar wens opereren en heeft de huurder geen betalingen voldaan. In overleg met de advocaat, is besloten deze oninbare huurachterstand te voorzien en de ruimte vrij te maken voor een nieuwe huurder.

Begin 2017 zijn er gesprekken opgestart met de GGD inzake verlenging en uitbreiding van het huurcontract. Deze partij zou goed in de vrijgekomen ruimte van huurder M.A. Elci kunnen passen. Daarmee zou de bezetting van het Gezondheidscentrum op 100% blijven en de opbrengsten over het jaar 2017 kunnen toenemen.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen en waardevermindering (direct resultaat) bedraagt in 2016 € 149.353 positief en ligt lager dan geprognoseerd in het prospectus (€ 271.645 positief). Dit is het gevolg van de lagere huurinkomsten (€ 32.000) ten opzichte van het prospectus, met name doordat contracten worden verlengd tegen lagere markthuren. Ten opzichte van het prospectus hebben ook de hogere exploitatiekosten, als gevolg van hogere onderhoudskosten en het vormen van een voorziening debiteuren, invloed gehad op het lagere resultaat.

In vergelijking met vorig jaar zijn de huuropbrengsten in 2016 gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Door het volledig moeten voorzien van de vordering op huurder Elci heeft dit echter geen effect gehad op het resultaat. De onderhoudskosten zijn gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit is het gevolg van bijzonder onderhoud in 2016. Er is namelijk schilderwerk uitgevoerd aan de objecten, en er zijn kosten gemaakt voor het plaatsen van een lift en het uitvoeren van onderhoud aan de liftinstallaties.

Op basis van de interne waardering is er een bijzondere afwaardering op het onroerend goed uitgevoerd van € 108.000. Over 2016 zijn er geen afschrijvingskosten opgenomen, omdat deze in 2015 volledig zijn afgeschreven. Als gevolg van de lagere rente op de financiering zijn de rentelasten over 2016 gedaald met ongeveer € 32.000 ten opzichte van 2015.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2016 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste Deventer C.V. € 1.811.578. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 22. Het verloop van het eigen vermogen in 2016 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2016	1.990.225	90.465
Direct resultaat	149.353	6.789
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(108.000)	(4.909)
Dividenduitkeringen	(220.000)	(10.000)
Stand per 31 december 2016	<u>1.811.578</u>	<u>82.345</u>

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in het boekjaar 2016 afgenomen met € 178.647. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met € 8.121 tot € 82.344. Hierin is de slotuitkering over boekjaar 2016 nog niet verwerkt.

Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2016 een bedrag van € 9.000 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 6,00% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2016 € 4.500 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering van € 4.500 per participatie is uitgekeerd in februari 2017.

<u>Dividend boekjaar 2016</u>	<u>Uitkering in €</u>	<u>Rendement</u>	
		<u>Actueel</u>	<u>Prospectus</u>
Interim-dividend (augustus 2016)	4.500	3,00%	3,65%
Slotdividend (februari 2017)	4.500	3,00%	3,65%
	<u>9.000</u>	<u>6,00%</u>	<u>7,30%</u>

Financiering

Eind 2015 is de huidige rentetermijn vervallen en is opnieuw een rente vastgesteld van 3,25% voor de resterende 5 jaar van de financiering. Op dat moment heeft conform afspraak een taxatie plaatsgevonden resulterend in een waarde van € 5.940.000. Op basis van deze taxatie is door de bank besloten dat er 3% zal moeten worden afgelost op de hoofdsom tot eind 2017. Dit om de stand van de lening te verlagen ten opzichte van de vastgoedwaarde (LTV). Daarnaast is de beheerder nog in overleg met de financier over de jaarlijkse aflossing vanaf 2018. Op basis van een taxatie in de tweede helft van 2017 zal de additionele aflossing worden bepaald. Deze aflossingen hebben effect op de uitkeringen aan de participanten. Afhankelijk van de uitkomst van de taxatie en daarbij het bepalen van het aflossingschema vanaf 2018 kan dit er toe leiden dat het verstandig is om minder dan geprognostiseerd in prospectus uit te gaan keren. Daartegenover staat dat door de aflossing de LTV zal verbeteren en dat de hoofdsom van de lening gedurende de resterende 5 jaar zal afnemen. Het gevolg hiervan is een hoger verwacht verkoopresultaat, na terugbetaling van de bank, aan het einde van de looptijd van het fonds.

Vooruitzichten

De vraag naar kantoor- en praktijkruimte in Deventer is beperkt. De praktijkruimte aan de Hoge Hondstraat 1 onderscheidt zich door de aanwezigheid van diverse zorgdisciplines, goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en goede parkeergelegenheid op eigen terrein.

In de tweede helft van 2017 zal er opnieuw een taxatie plaatsvinden. Op basis van deze taxatie zal de financier bepalen wat de aflossingsverplichting zal worden vanaf 2018.

Amsterdam, 12 april 2017

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.	2016 €	2015 €
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	1	5.832.000	5.940.000
Vorderingen	2	469	14
Overige activa			
Liquide middelen	3	<u>217.035</u>	<u>282.519</u>
		<u>217.035</u>	<u>282.519</u>
		6.049.504	6.222.533
Passiva			
Eigen vermogen	4		
Gestort en opgevraagd kapitaal		3.300.000	3.300.000
Overige reserves		(313.175)	155.770
Uitkeringen		(1.216.600)	(996.600)
Resultaat boekjaar		<u>41.353</u>	<u>(468.945)</u>
		1.811.578	1.990.225
Langlopende schulden	5	3.901.000	4.150.000
Kortlopende schulden	6	<u>336.926</u>	<u>82.308</u>
		6.049.504	6.222.533

3.2. WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2016 €	2015 €
Opbrengsten (uit beleggingen)			
Omzet	7	525.809	510.585
Exploitatiekosten	8	(181.431)	(116.465)
Afschrijvingen aankoopkosten		-	(84.438)
Niet-verrekenbare btw		(29.047)	(18.959)
Exploitatieresultaat beleggingen		315.331	290.723
Overige bedrijfsopbrengsten			
Interestbaten		-	1.155
Bijzondere waardeverandering onroerend goed		(108.000)	(468.500)
		207.331	(176.622)
Bedrijfslasten			
Rentelasten	9	133.020	184.675
Beheerkosten	10	15.990	15.318
Afschrijvingen op immateriële vaste activa		-	74.479
Overige bedrijfslasten	11	16.968	17.851
Som van de bedrijfslasten		165.978	292.323
Nettoresultaat		41.353	(468.945)

3.3. KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2016 €	2015 €
Nettoresultaat		41.353	(468.945)
Aanpassing voor:			
Rente	9	133.020	184.675
Afschrijvingen		-	158.917
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	1	108.000	468.500
Mutatie vorderingen		(455)	5.801
Mutatie kortlopende schulden		130.118	(54.447)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		412.036	294.501
Betaalde rente	9	(133.020)	(180.525)
Kasstroom uit operationele activiteiten		279.016	113.976
Uitkering aan participanten		(220.000)	(237.600)
Betaalde aflossing hypotheek		(124.500)	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(344.500)	(237.600)
Netto kasstroom		(65.484)	(123.624)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari	3	282.519	406.143
Geldmiddelen per 31 december	3	217.035	282.519
Afname geldmiddelen		(65.484)	(123.624)

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, en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 51506378.

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.

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

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 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. Voor het nog niet afgeschreven gedeelte wordt een wettelijke reserve aangehouden.

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

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

1. Onroerend goed in exploitatie

	2016	2015
Stand per 1 januari	5.940.000	6.492.938
Mutaties		
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	-	(84.438)
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(108.000)	(468.500)
Saldo	(108.000)	(552.938)
Stand per 31 december	5.832.000	5.940.000

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2016 € 3.884.000 (peildatum 1 januari 2015). In 2015 was de WOZ-waarde € 3.977.000 (peildatum 1 januari 2014). Per 31 december 2016 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een interne discounted cash flow waardering. De aannames markthuur, huurkortingen en leegstandsperiode zijn per 31 december 2016 door een onafhankelijke deskundige beoordeeld. De gehanteerde disconteringsvoet is 7,85% (2015: 8,31%). Op basis van deze aangepaste disconteringsvoet heeft er een waardeverandering plaatsgevonden. De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. De aankoopkosten zijn per 31 december 2015 volledig afgeschreven. 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 reële waarde ligt onder de boekwaarde per 31 december 2016. Als gevolg hiervan heeft er een bijzondere waardevermindering plaatsgevonden van € 108.000.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
(Huur)debiteuren	61.362	22.112
Voorziening oninbare debiteuren	(60.893)	(22.416)
Overige vorderingen en overlopende activa	-	318
Stand per 31 december	469	14

De vordering op huurder Elci is volledig voorzien (excl. btw). In overleg met de advocaat is besloten deze oninbare huurachterstand te voorzien, zodat deze vrijgemaakte ruimte weer geschikt kan worden gemaakt voor een nieuwe huurder.

3. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Rekening-courant ING Bank	217.035	282.519
Stand per 31 december	217.035	282.519

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 2016	3.300.000	155.770	(996.600)	(468.945)	1.990.225
Mutaties					
Resultaatbestemming	-	(468.945)	-	468.945	-
Uitkeringen	-	-	(220.000)	-	(220.000)
Resultaat boekjaar	-	-	-	41.353	41.353
Stand per 31 december 2016	3.300.000	(313.175)	(1.216.600)	41.353	1.811.578

Per 31 december 2016 bestaat het kapitaal uit 22 participaties met ieder een nominale waarde van € 150.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort. De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De voorgestelde slotuitkering, € 99.000 (€ 4.500 per participatie) over boekjaar 2016, welke in februari 2017 is uitgekeerd, is nog niet verwerkt in het eigen vermogen per balansdatum.

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de jaarvergadering die gehouden is op 19 april 2016. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat 2016 van € 41.353 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

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

	2016	2015
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	4.150.000	4.150.000
Aflossing	(124.500)	(20.750)
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek	-	20.750
	<hr/>	<hr/>
Totaal	4.025.500	4.150.000
Kortlopend deel	(124.500)	-
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	3.901.000	4.150.000

Financieringsvoorwaarden Syntrus Achmea vanaf 1 januari 2016

Rentepercentage : vast, 3,25%
 Looptijd rente : tot 22 december 2020
 Looptijd lening : tot 22 december 2020
 Renteberekening : 30/360
 Periodieke aflossing : tijdelijk 3% tot ultimo 2017.

Eind 2015 is de huidige rentetermijn vervallen en is opnieuw een rente vastgesteld van 3,25% voor de resterende 5 jaar van de financiering. Op dat moment heeft conform afspraak een taxatie plaatsgevonden. Op basis van deze taxatie zal tijdelijk 3% moeten worden afgelost tot ultimo 2017 om te stand van de lening te verlagen ten opzichte van de vastgoedwaarde (LTV). In de tweede helft van 2017 zal er een nieuwe taxatie worden gedaan. Op basis van deze taxatie zal de financier opnieuw bepalen wat het aflossingspercentage zal worden in de komende jaren.

Zekerheden

Een bankhypotheek 1^e 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.

6. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Kortlopend deel van de langlopende schulden	124.500	-
Crediteuren	3.151	21.553
Rentelasten	10.930	15.044
Omzetbelasting	6.897	448
Vooruitontvangen huur	113.826	1.324
Waarborgsommen	11.250	11.250
Overige schulden en kortlopende passiva	66.372	32.689
Stand per 31 december	336.926	82.308

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 POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

7. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	2016	2015
Huuropbrengsten	524.454	510.585
Overige opbrengsten	1.355	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal	525.809	510.585

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2017 circa € 504.182 op jaarbasis.

8. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Property management	19.836	19.776
Onderhoud	103.114	31.293
Zakelijke lasten	20.339	11.963
Verzekeringen	4.928	4.444
Oninbare huur	38.477	22.416
Servicekosten rekening eigenaar	(5.288)	8.900
Verhuurcourtages	-	7.766
Kosten verhuur gereed maken	-	7.673
Overige exploitatiekosten	25	2.234
	<hr/>	<hr/>
Totaal	181.431	116.465

Property management wordt in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. De onderhoudskosten over 2016 zijn gestegen ten opzichte van 2015 door diverse schilderwerkzaamheden en de plaatsing van een lift.

9. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Rentelasten hypothecaire lening	133.020	180.525
Amortisatie financieringskosten	<u>-</u>	<u>4.150</u>
Totaal	133.020	184.675

De rente is voor een periode van circa 5 jaar gefixeerd op 3,25%.

10. Beheerkosten

De beheerkosten zijn:

	2016	2015
Beheervergoeding	<u>15.990</u>	<u>15.318</u>
Totaal	15.990	15.318

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

11. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Accountantskosten	7.665	6.000
Fiscaal en juridisch advies	2.593	2.200
Taxatiekosten	1.360	900
Bestuurskosten	4.000	5.500
Overige bedrijfslasten	<u>1.350</u>	<u>3.251</u>
Totaal	16.968	17.851

De accountantskosten 2016 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2015: idem). De controle van de jaarrekening over 2016 is door Deloitte Accountants B.V. uitgevoerd. Over het jaar 2015 is de controle door Ernst & Young Accountants LLP uitgevoerd. In de accountantskosten 2016 is een bedrag van € 930 opgenomen, welke nog betrekking heeft op de controle door EY van de jaarrekening 2015.

12. 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.

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.

3.4.9. DIRECT RESULTAAT

	Ref.	2016 €	2015 €
Nettoresultaat		41.353	(468.945)
Corrigeren voor:			
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	1	108.000	468.500
Afschrijvingen aankoopkosten		-	84.438
Afschrijvingen immateriële vaste activa		-	74.479
Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek		-	4.150
		<u>108.000</u>	<u>631.567</u>
Direct resultaat		<u>149.353</u>	<u>162.622</u>
Direct resultaat in prospectus		271.645	261.965

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

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst (2015: 0).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 12 april 2017

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 vennoten van Zorgveste Deventer C.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Zorgveste Deventer 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 Deventer C.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
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 Deventer 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 jaarrapport 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 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.

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 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 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, 12 april 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. D.A. Sonneveldt RA