

ANNEXUM

**ZORGVESTE
DEVENTER C.V.**

JAARBERICHT 2017

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.....	6
3.1.	Balans.....	7
3.2.	Winst-en-verliesrekening	8
3.3.	Kasstroomoverzicht	9
3.4.	Toelichting op het jaarbericht.....	10
	3.4.1. Algemeen	10
	3.4.2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
	3.4.3. Grondslagen voor de resultaatbepaling.....	12
	3.4.4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	12
	3.4.5. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....	13
	3.4.6. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	15
	3.4.7. Gebeurtenissen na balansdatum.....	16
	3.4.8. Toelichting op de posten van de winst-en-verliesrekening ...	16
	3.4.9. Direct resultaat	19
4.	Overige gegevens.....	20
5.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	21

1. KERNCIJFERS

	2017	2016
Direct resultaat in € (zie toelichting 3.4.9)	258.279	149.353
per participatie in €	11.740	6.789
	2017	2016
Aantal uitstaande participaties	22	22
Intrinsieke waarde per participatie in €	85.800	82.344
Rendement per participatie vanaf oprichting	2017	2016
Gemiddelde enkelvoudig exploitatieresultaat in % per jaar	5,9%	5,6%
Totaal uitgekeerd in € *	67.175	60.800
Gemiddelde uitkering in % per jaar	6,4%	6,7%

* Exclusief de slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2017 van € 2.925 per participatie. Deze uitkering heeft in februari 2018 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

De onderhandelingen met GGD IJsselland zijn positief afgerond en de verlenging en uitbreiding zijn gerealiseerd per september 2017. Hiermee zijn beide objecten weer volledig verhuurd. Met verschillende huurders zijn er gesprekken geweest afgelopen jaar om de status van de panden te verbeteren. Hiermee is afgesproken om de gevels, de warmteopwekking en het buitenterrein aan te pakken. Deze upgrades zullen het gezondheidscentrum weer een representatieve uitstraling geven.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen en waardevermindering (direct resultaat) bedraagt in 2017 € 258.279 positief en ligt lager dan geprognoseerd in het prospectus (€ 280.599 positief). Dit is het gevolg van de lagere huurinkomsten (€91.000) ten opzichte van het prospectus, met name door de verstuurde credit facturen aan de huurder Elci en doordat contracten worden verlengd tegen lagere markthuren. Ten opzichte van het prospectus hebben de lagere exploitatiekosten als gevolg van het vrijvallen de voorziening debiteuren een positieve invloed gehad op het lagere resultaat.

In vergelijking met vorig jaar zijn de huuropbrengsten in 2017 gedaald, door het versturen van de credit facturen aan de huurder Elci. Door het vrij laten vallen van de voorziening van de vordering heeft dit echter geen effect gehad op het resultaat. De onderhoudskosten zijn gedaald ten opzichte van vorig jaar. Dit is het gevolg van bijzonder onderhoud in 2016.

Op basis van de externe waardering is er een bijzondere afwaardering op het onroerend goed uitgevoerd van € 42.000. Over 2017 zijn er geen afschrijvingskosten opgenomen, omdat deze in 2015 volledig zijn afgeschreven.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2017 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste Deventer C.V. € 1.887.361. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 22. Het verloop van het eigen vermogen in 2017 is als volgt:

	Eigen Vermogen €	Per Participatie €
Stand per 1 januari 2017	1.811.578	82.344
Direct resultaat	258.279	11.740
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(42.000)	(1.909)
Dividenduitkeringen	(140.250)	(6.375)
Stand per 31 december 2017	<u>1.887.607</u>	<u>85.800</u>

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in het boekjaar 2017 toegenomen met € 75.783. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie toe met € 3.445 tot € 85.789. Hierin is de slotuitkering over boekjaar 2017 nog niet verwerkt.

Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2017 een bedrag van € 4.800 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 3,3% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2017 € 1.875 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering van € 2.925 per participatie is uitgekeerd in februari 2018.

Dividend boekjaar 2017	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel	Prospectus
Interim-dividend (augustus 2017)	1.875	1,3%	
Slotdividend (februari 2018)	2.925	2,0%	
	4.800	3,3%	8,5%

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, waardoor de bank heeft besloten dat er 3% zal moeten worden afgelost op de hoofdsom tot eind 2017. Er is tevens een nieuwe taxatie uitgevoerd eind 2017, waarin beide objecten zijn gewaardeerd op € 5.790.000. Met deze taxatie dient de beheerder nog twee kwartalen af te lossen, waarna de lening ten opzichte van de vastgoedwaarde (LTV) onder de 74% zakt. Hiermee vervalt de aflossingsverplichting vanaf Q3 2018. Wanneer deze verplichting vervalt, heeft dit een positief effect op de uitkeringen aan de participanten. Met dit vooruitzicht is het slotdividend van 2017 reeds naar boven gesteld ten opzichte van het interim-dividend. We verwachten deze koers door te kunnen zetten met het uitkeren van het interim-dividend 2018. Hierover wordt u in augustus van dit jaar bericht.

Vooruitzichten

De vraag naar kantoor- en praktijkruimte in Deventer is beperkt. De praktijkruimtes aan de Schurenstraat en de Hoge Hondstraat onderscheiden zich door de aanwezigheid van diverse zorgdisciplines, goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en goede parkeergelegenheid op eigen terrein. Onze focus voor komend jaar ligt op het tevreden houden van de zittende huurders en de uitstraling van het pand te verbeteren.

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 €
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	1	5.790.000	5.832.000
Vorderingen	2	5.577	469
Overige activa			
Liquide middelen	3	<u>124.479</u>	<u>217.035</u>
		5.920.056	6.049.504
Passiva			
Eigen Vermogen	4		
Gestort en opgevraagd kapitaal		3.300.000	3.300.000
Overige reserves		(271.822)	(313.175)
Uitkeringen		(1.356.850)	(1.216.600)
Resultaat boekjaar		<u>216.279</u>	<u>41.353</u>
		1.887.607	1.811.578
Langlopende schulden	5	3.776.500	3.901.000
Kortlopende schulden	6	<u>255.949</u>	<u>336.926</u>
		5.920.056	6.049.504

3.2. WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2017 €	2016 €
Opbrengsten (uit beleggingen)			
Omzet	7	469.331	525.809
Exploitatiekosten	8	(28.361)	(181.431)
Afschrijvingen aankoopkosten		-	-
Niet-verrekenbare btw		<u>(18.677)</u>	<u>(29.047)</u>
Exploitatieresultaat beleggingen		422.293	315.331
Overige bedrijfsopbrengsten			
Interestbaten		-	-
Bijzondere waardeverandering onroerend goed		<u>(42.000)</u>	<u>(108.000)</u>
		380.293	207.331
Bedrijfslasten			
Rentelasten	9	128.974	133.020
Beheerkosten	10	14.080	15.990
Afschrijvingen op immateriële vaste activa		-	-
Overige bedrijfslasten	11	<u>20.960</u>	<u>16.968</u>
Som van de bedrijfslasten		<u>164.014</u>	<u>165.978</u>
Netto resultaat		216.279	41.353

3.3. KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2017 €	2016 €
Nettoresultaat		216.279	41.353
<i>Aanpassing voor:</i>			
Afschrijvingen		-	-
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	1	42.000	108.000
Mutatie vorderingen		(5.108)	(455)
Mutatie kortlopende schulden		(80.977)	130.118
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		172.194	279.016
Uitkering aan participanten		(140.250)	(220.000)
Betaalde aflossing hypotheek		(124.500)	(124.500)
Kasstroom uit financiersingsactiviteiten		(264.750)	(344.500)
Netto kasstroom		(92.556)	(65.484)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari	4	217.035	282.519
Geldmiddelen per 31 december	4	124.479	217.035
Toename / (Afname) geldmiddelen		(92.556)	(65.484)

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

	2017	2016
Stand per 1 januari	5.832.000	5.940.000
Mutaties		
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	-	-
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	<u>(42.000)</u>	<u>(108.000)</u>
Saldo	(42.000)	(108.000)
Stand per 31 december	5.790.000	5.832.000

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2017 € 4.840.000 (peildatum 1 januari 2016). In 2016 was de WOZ-waarde € 3.884.000 (peildatum 1 januari 2015).

In 2017 zijn beide vastgoedobjecten extern gewaardeerd op € 5.790.000. Als gevolg hiervan heeft er een bijzondere waardevermindering plaatsgevonden van € 42.000. Deze lichte daling, ten opzichte van de laatste taxatie van 2015, is het resultaat van de kortere lopende huurovereenkomst van de huurder Stichting Pactum Jeugdzorg en Educatie. De beheerder heeft reeds gesprekken gevoerd ter verlenging van het contract.

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%.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2017	2016
(Huur)debiteuren	4.000	61.362
Voorziening oninbare debiteuren	(4.000)	(60.893)
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>5.577</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	5.577	469

3. Liquide middelen

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 2017	3.300.000	(313.175)	(1.216.600)	41.353	1.811.578
Mutaties					
Resultaatbestemming	-	41.353	-	(41.353)	-
Uitkeringen	-	-	(140.250)	-	(140.250)
Resultaat boekjaar	-	-	-	216.279	216.279
Stand per					
31 december 2017	3.300.000	(271.822)	(1.356.850)	216.279	1.887.607

Per 31 december 2017 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, € 64.350 (€ 2.925 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 die gehouden is op 26 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 € 216.279 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:

	2017	2016
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	4.025.500	4.150.000
Aflossing	(124.500)	(124.500)
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek	-	-
Totaal	3.901.000	4.025.500
Kortlopend deel	(124.500)	(124.500)
Stand per 31 december	3.776.500	3.901.000

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 om de stand van de lening te verlagen ten opzichte van de vastgoedwaarde (LTV). Op basis van de taxatie uitgevoerd in 2017 moeten tot het tweede kwartaal van 2018 aflossingen plaats vinden.

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:

	2017	2016
Kortlopend deel van de langlopende schulden	124.500	124.500
Crediteuren	42.083	3.151
Rentelasten	10.593	10.930
Servicekosten	6.235	-
Omzetbelasting	7.308	6.897
Vooruit ontvangen huur	35.261	113.826
Waarborgsommen	750	11.250
Overige schulden en kortlopende passiva	29.219	66.374
Stand per 31 december	255.949	336.928

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:

	2017	2016
Huuropbrengsten	513.586	524.454
Gecrediteerde huuropbrengsten Elci	(42.950)	-
Overige opbrengsten	(1.305)	1.355
	<hr/>	<hr/>
Totaal	469.331	525.809

De huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2016 gedaald, door het versturen van de credit facturen aan de huurder Elci.

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2018 circa € 531.241 op jaarbasis.

8. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2017	2016
Property Management	24.027	19.836
Onderhoud	20.876	103.114
Zakelijke lasten	21.766	20.339
Verzekeringen	5.310	4.928
Oninbare huur	(56.893)	38.477
Service kosten rekening eigenaar	12.698	(5.288)
Kosten verhuur gereed maken	532	-
Overige exploitatiekosten	45	25
	<hr/>	<hr/>
Totaal	28.361	181.431

Property management wordt in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. De onderhoudskosten over 2017 zijn gedaald ten opzichte van 2016 door diverse schilderwerkzaamheden en de plaatsing van een lift in 2016.

In de oninbare huur is de voorziening voor de huurder Elci vrij gevallen door het versturen van de credit facturen.

9. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2017	2016
Rentelasten hypothecaire lening	<u>128.974</u>	<u>133.020</u>
Totaal	128.974	133.020

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

10. Beheerkosten

De beheerkosten zijn:

	2017	2016
Beheervergoeding	<u>14.080</u>	<u>15.990</u>
Totaal	14.080	15.990

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:

	2017	2016
Accountantskosten	6.750	7.665
Fiscaal en juridisch advies	2.854	2.593
Taxatiekosten	(400)	1.360
Bestuurskosten	7.000	4.000
Overige bedrijfslasten	<u>4.757</u>	<u>1.349</u>
Totaal	20.961	16.967

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).

In de bestuurskosten is een afrekening van € 1.500 opgenomen met betrekking tot 2016.

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.	2017 €	2016 €
Nettoresultaat		216.033	41.353
<i>Corrigeren voor:</i>			
+ Bijzondere waardeverandering onroerend goed	1	42.000	108.000
+ Afschrijvingen aankoopkosten		-	-
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa		-	-
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek		-	-
		<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat beleggingen		42.000	108.000
		<hr/>	<hr/>
Direct resultaat		258.033	149.353
Direct resultaat in prospectus		280.599	271.645

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 (2016: 0).

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 Deventer C.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 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 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 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 directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie 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