

N
A
W

Amsterdam, 9 april 2020

Relatiecode:

Betreft: Jaarrekening Zorgveste Deventer 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 Deventer 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 Deventer 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



Deventer, Schurenstraat 8a / Hoge Hondstraat 1

Verhuurbaar vloeroppervlak 3.440 m²

Parkeerplaatsen 56

Bezetting eind 2019 80,9 %

Jaarhuur 2019 € 508.951

Huur per vierkante meter €184,94

Waarde € 5.440.000 k.k.

Het object

- Bestaat uit 2 panden naast elkaar aan de Schurenstraat 8a (604 m²) en Hoge Hondstraat 1 (2.836 m²).
- Heeft vanaf dit jaar een rookvrij buitenterrein.

Verhuursituatie

- Behoudens de derde verdieping van de Schurenstraat 8a is het complex volledig verhuurd.
 - Dit is het gevolg van het vertrek van Stichting Pactum Jeugdzorg en Educatie (2de en 3de verdieping).
 - Pactum zal circa 353 m² op de 2de verdieping in gebruik houden voor onderverhuur aan jeugdcoaches van de gemeente.
 - De overige circa 353 m² op de 2e verdieping wordt nu verhuurd aan Trajectum.
- De leegstaande derde verdieping wordt op het moment actief aangeboden door een makelaar.

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER OVER 2019

Financiering

- De huidige lening (sinds 1 januari 2016) loopt tot 22 december 2020.
 - De rente bedraagt 3,25%.
 - De aflossingsverplichting is 3% per jaar.
- Deze lening zal daarna verlengd of vernieuwd moeten worden bij de huidige financier of er moet een lening bij een nieuwe financier worden aangetrokken.
- Op dit moment hebben wij nog geen indicatie vanuit Syntrus Achmea ontvangen dat ze de looptijd niet willen verlengen.

Onderhoud

- In 2020 staat een aantal grote onderhoudswerkzaamheden op stapel, zoals o.a. het vervangen van het dak van Hoge Hondstraat en het vervangen van het toegangscontrolesysteem.

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	5.440.000	5.790.000	Opbrengsten uit beleggingen		
			Omzet	508.951	534.659
			Exploitatiekosten	(101.828)	(115.887)
Vorderingen	4.391	998	Afschrijvingen aankoopkosten	-	-
Overige activa			Niet-verrekenbare btw	(14.241)	(26.676)
Liquide middelen	83.715	64.586	Exploitatieresultaat beleggingen	392.882	392.096
	5.528.106	5.855.584	Interestbaten/lasten	-	-
Passiva					
Eigen vermogen					
Gestort en opgevraagd kapitaal	3.300.000	3.300.000	Bijzondere waardeverandering vastgoed	(350.000)	-
Overige reserves	172.251	(55.543)		-	-
Uitkeringen	(1.575.200)	(1.465.200)	Som der bedrijfsopbrengsten	42.882	392.096
Resultaat boekjaar	(113.101)	227.796	Rentelasten	121.219	125.541
	1.783.950	2.007.053	Beheerkosten	15.269	16.040
Voorzieningen	-	-	Overige bedrijfslasten	19.495	22.719
Langlopende schulden	-	3.662.375	Som der bedrijfslasten	155.983	164.300
Kortlopende schulden	3.744.156	186.156	Bijzondere baten en lasten	-	-
	5.528.106	5.855.584	Nettoresultaat	(113.101)	227.796

Toelichting

- Eind 2019 is het vastgoed gewaardeerd op € 5,44 miljoen.
 - De waardevermindering is opgenomen onder bijzondere waardeveranderingen vastgoed.
- De huuropbrengsten zijn lager door de lagere bezetting.
- Het directe beleggingsresultaat bedraagt € 236.899 positief.
- Door de aflopende financiering is de complete hypothecaire lening opgenomen onder kortlopende schulden.

3. 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 verhuur van de vrije ruimte. Daarnaast staan in 2020 een aantal grote onderhoudswerkzaamheden op stapel, waaronder het vervangen van het dak van de Hoge Hondstraat en het vervangen van het toegangscontrolesysteem.
- Eind 2020 verloopt de huidige financiering bij Syntrus Achmea. De beheerder zal voortijdig de financiering verlengen of een nieuwe financiering regelen.
- Het fonds kan in boekjaar 2020 gevolgen ondervinden van de ontwikkelingen rondom COVID-19. Dit heeft, tot op heden, niet geleid tot problemen. Mochten huurders zich wel melden met betalingsproblemen dan zullen wij ons coulant opstellen. De exacte financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.
- Wij zullen u blijven informeren over de relevante ontwikkelingen en wat deze betekenen voor uw belegging.

4. AFSLUITING

- Wij hopen dat, gezien de huidige omstandigheden omtrent het coronavirus, wij met deze toelichting op de jaarrekening u voorlopig voldoende hebben voorzien van tekst en uitleg.
- Bij onduidelijkheden kunt u altijd inzicht zoeken in de jaarrekening beschikbaar op MyAnnexum.nl of kunt u voor informatie en uitleg bij ons terecht via:
info@annexum.nl of
[020-5720101](tel:020-5720101).
- Wanneer de omstandigheden het toelaten zult u van ons een uitnodiging ontvangen voor een nieuwe datum en locatie waarop wij de daadwerkelijke jaarvergadering zullen laten plaatsvinden.
- Wij danken u voor uw begrip en wensen u veel sterkte toe de komende tijd.

ANNEXUM

**ZORGVESTE
DEVENTER C.V.**

JAARBERICHT 2019

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.....	15
	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

	2019	2018
Direct resultaat in € (zie toelichting 3.4.9)	236.899	227.796
per participatie in €	10.768	10.354
	2019	2018
Aantal uitstaande participaties	22	22
Intrinsieke waarde per participatie in €	81.089	91.230
Rendement per participatie vanaf oprichting	2019	2018
Gemiddelde enkelvoudig exploitatieresultaat in % per jaar	6,2%	6,1%
Totaal uitgekeerd in € *	71.600	66.600
Gemiddelde uitkering in % per jaar	5,3%	5,5%

* Exclusief de slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2019 van € nihil per participatie.

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 in Deventer, t.w. Schurenstraat 8a en de Hoge Hondstraat 1. Beide panden zijn destijds gerenoveerd en hebben bij de heropening de gezamenlijke naam 'Gezondheidscentrum De Hoge Hond' gekregen. De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Verhuursituatie

Behoudens de 3e verdieping van de Schurenstraat 8 is het complex volledig verhuurd. Geen van de huurovereenkomsten zal de komende 12 maanden expireren.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen en waardevermindering (direct resultaat) bedraagt in 2019 € 237K positief en ligt lager dan geprognoseerd. Dit is onder andere het gevolg van lagere huuropbrengsten.

In vergelijking met vorig jaar zijn de huuropbrengsten in 2019 dalende door het vertrek van Stichting Pactum Jeugdzorg en Educatie per eind augustus 2019. De 2^e verdieping is daarna wederverhuurd aan Trajectum. Echter staat de 3^e verdieping nog leeg.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2019 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste Deventer C.V. € 1.783.950. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 22. Het verloop van het eigen vermogen in 2019 is als volgt:

	Eigen Vermogen €	Per Participatie €
Stand per 1 januari 2019	2.007.053	91.230
Direct resultaat	236.899	10.768
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(350.000)	(15.909)
Dividenduitkeringen	(110.000)	(5.000)
Stand per 31 december 2019	<u>1.783.950</u>	<u>81.089</u>

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in het boekjaar 2019 afgenomen met € 223.101. Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met € 10.141 tot € 81.089. Hierin is de slotuitkering over boekjaar 2019 nog niet verwerkt.

Uitkering

In 2020 staan een aantal grote onderhoudswerkzaamheden op stapel, waaronder het vervangen van het dak van de Hoge Hondstraat en het vervangen van het toegangscontrolesysteem. De kosten hiervan zijn dermate hoog dat het fonds geen slotuitkering kan door over het boekjaar 2019. Over het boekjaar 2019 is in augustus een interim uitkering gedaan van € 2.500 per participatie, dit komt overeen met 1,7% rendement voor 2019 versus 9,1% in het prospectus.

Financiering

Eind 2015 was de rentetermijn vervallen en is opnieuw een rente vastgesteld van 3,25% voor de resterende 5 jaar van de financiering. De huidige financier Syntrus Achmea stelt de aflossingsverplichting niet naar beneden bij. Derhalve heeft de uitkering niet het niveau zoals in de prospectus opgenomen.

De financiering loopt eind 2020 af en daarmee bestaat een risico dat het vastgoed bij een andere bank gefinancierd dient te worden, mits Syntrus Achmea niet wil herfinancieren. Op dit moment hebben wij geen indicatie vanuit Syntrus Achmea ontvangen dat ze de looptijd niet willen verlengen.

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 verhuur van de vrije ruimte. Daarnaast staan in 2020 een aantal grote onderhoudswerkzaamheden op stapel, waaronder het vervangen van het dak van de Hoge Hondstraat en het vervangen van het toegangscontrolesysteem. Eind 2020 verloopt de huidige financiering bij Syntrus Achmea. De beheerder zal voortijdig de financiering verlengen of een nieuwe financiering regelen.

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van COVID-19. Dit geeft voor de huurders vooral een personeelsrisico, maar de verwachting is niet dat ze financieel in de problemen komen, maar het fonds zal coulant omgaan met verzoeken. Gezien het fonds zelf daarnaast financieel gezond is verwacht de beheerder dat het fonds haar activiteiten kan blijven voortzetten. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

Amsterdam, 25 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	5.440.000	5.790.000
Vorderingen	2	4.391	998
Overige activa			
Liquide middelen	3	<u>83.715</u>	<u>64.586</u>
		5.528.106	5.855.584
Passiva			
Eigen Vermogen	4		
Gestort en opgevraagd kapitaal		3.300.000	3.300.000
Overige reserves		172.251	(55.543)
Uitkeringen		(1.575.200)	(1.465.200)
Resultaat boekjaar		<u>(113.101)</u>	<u>227.796</u>
		1.783.950	2.007.053
Langlopende schulden	5	-	3.662.375
Kortlopende schulden	6	<u>3.744.155</u>	<u>186.156</u>
		5.528.106	5.855.584

3.2. WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2019 €	2018 €
Opbrengsten (uit beleggingen)			
Omzet	7	508.951	534.659
Exploitatiekosten	8	(101.828)	(115.887)
Niet-verrekenbare btw		<u>(14.241)</u>	<u>(26.676)</u>
Exploitatieresultaat beleggingen		392.882	392.096
Overige bedrijfsopbrengsten			
Bijzondere waardeverandering onroerend goed		<u>(350.000)</u>	<u>-</u>
		42.882	392.096
Bedrijfslasten			
Rentelasten	9	121.219	125.541
Beheerkosten	10	15.269	16.040
Overige bedrijfslasten	11	<u>19.495</u>	<u>22.719</u>
Som van de bedrijfslasten		<u>155.983</u>	<u>164.300</u>
Netto resultaat		(113.101)	227.796

3.3. KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2019 €	2018 €
Nettoresultaat		(113.101)	227.796
<i>Aanpassing voor:</i>			
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	1	350.000	-
Mutatie vorderingen		109	4.579
Mutatie kortlopende schulden		16.622	(59.418)
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		253.629	172.957
Uitkering aan participanten		(110.000)	(108.350)
Betaalde aflossing hypotheek		(124.500)	(124.500)
Kasstroom uit financiersingsactiviteiten		(234.500)	(232.850)
Netto kasstroom		19.128	(59.893)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari	4	64.586	124.479
Geldmiddelen per 31 december	4	83.715	64.586
Toename / (Afname) geldmiddelen		19.128	(59.893)

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

	2019	2018
Stand per 1 januari	5.790.000	5.790.000
Mutaties		
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	-	-
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	<u>(350.000)</u>	<u>-</u>
Saldo	(350.000)	-
Stand per 31 december	5.440.000	5.790.000

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2019 € 4.309.000 (peildatum 1 januari 2018). In 2018 was de WOZ-waarde € 4.902.000 (peildatum 1 januari 2017).

Per 1 december 2019 is het onroerend goed extern gewaardeerd door Savills met een waarde van € 5.440.000 met een rentevoet van 9,46%. Op basis van deze waardering is een bijzondere waardevermindering geboekt van € 350.000.

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:

	2019	2018
(Huur)debiteuren	9.592	4.000
Voorziening oninbare debiteuren	(5.201)	(4.000)
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>-</u>	<u>998</u>
Stand per 31 december	4.391	998

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 2019	3.300.000	(55.543)	(1.465.200)	227.796	2.007.053
Mutaties					
Resultaatbestemming	-	227.796	-	(227.796)	-
Uitkeringen	-	-	(110.000)	-	(110.000)
Resultaat boekjaar	-	-	-	(113.101)	(113.101)
Stand per 31 december 2019	3.300.000	172.251	(1.575.200)	(113.101)	1.783.950

Per 31 december 2019 bestaat het kapitaal uit 22 participaties met ieder een nominale waarde van € 150.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de jaarvergadering die 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 negatieve nettoresultaat 2019 van € 113.101 te onttrekken van de reserve.

5. Langlopende schulden

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

	2019	2018
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	3.786.875	3.911.375
Aflossing	(124.500)	(124.500)
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek	-	-
Totaal	3.662.375	3.786.875
Kortlopend deel	(3.662.375)	(124.500)
Stand per 31 december	-	3.662.375

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	: 3%

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 3% moeten worden afgelost om de stand van de lening te verlagen ten opzichte van de vastgoedwaarde (LTV).

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:

	2019	2018
Kortlopend deel van de langlopende schulden	3.662.375	124.500
Crediteuren	4.913	5.100
Rentelasten	10.869	10.869
Servicekosten	942	12.639
Omzetbelasting	7.229	7.668
Vooruit ontvangen huur	12.104	15.277
Waarborgsommen	750	750
Overige schulden en kortlopende passiva	44.973	9.353
Stand per 31 december	3.744.155	186.156

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

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van COVID-19. Dit geeft voor de huurders vooral een personeelsrisico, maar de verwachting is niet dat ze financieel in de problemen komen, maar het fonds zal coulant omgaan met verzoeken. Gezien het fonds zelf daarnaast financieel gezond is verwacht de beheerder dat het fonds haar activiteiten kan blijven voortzetten. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

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

7. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Huuropbrengsten	505.631	531.792
Overige opbrengsten	3.320	2.867
	<hr/>	<hr/>
Totaal	508.951	534.659

8. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Property Management	17.813	19.659
Onderhoud	32.364	69.300
Zakelijke lasten	13.655	19.655
Verzekeringen	3.879	4.125
Oninbare huur	1.201	-
Service kosten rekening eigenaar	15.000	3.148
Kosten verhuur gereed maken	17.916	-
Overige exploitatiekosten	-	-
	<hr/>	<hr/>
Totaal	101.828	115.887

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

9. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Rentelasten hypothecaire lening	121.219	125.541
	<hr/>	<hr/>
Totaal	121.219	125.541

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

10. Beheerkosten

De beheerkosten zijn:

	2019	2018
Beheervergoeding	15.269	16.040
Totaal	15.269	16.040

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:

	2019	2018
Accountantskosten	6.996	6.900
Fiscaal en juridisch advies	(504)	3.779
Taxatiekosten	2.550	-
Bestuurskosten	4.672	6.500
Overige bedrijfslasten	5.781	5.540
Totaal	19.495	22.719

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).

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 jaarrekening.

3.4.9. DIRECT RESULTAAT

	Ref.	2019 €	2018 €
Nettoresultaat		(113.101)	227.796
<i>Corrigeren voor:</i>			
+ Bijzondere waardeverandering onroerend goed	1	350.000	-
+ Afschrijvingen aankoopkosten		-	-
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa		-	-
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek		-	-
		<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat beleggingen		350.000	-
		<hr/>	<hr/>
Direct resultaat		236.899	227.796
Direct resultaat in prospectus		299.045	289.731

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 (2018: 0).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 25 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 Deventer C.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de financiële grondslagen van 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 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 Wet toezicht accountantsorganisaties (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 Deventer C.V. In de toelichting op pagina 15 in de jaarrekening heeft de beheerder de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft de beheerder aan dat het op dit moment voor haar niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Zorgveste Deventer 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder 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, 25 maart 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs J. van den Akker RA