

Financieel verslag voor het jaar 2014
Annexum Beheer B.V.
Amsterdam

Inhoudsopgave

Verslag van de Directie	2
Jaarrekening 2014	3
<i>Balans per 31 december 2014</i>	4
<i>Winst-en-verliesrekening over 2014</i>	5
<i>Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening</i>	6
Overige gegevens	18
<i>Statutaire regeling winstbestemming</i>	18
<i>Voorstel resultaatbestemming</i>	18
<i>Gebeurtenissen na balansdatum</i>	18
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	19
Bijlage	21
<i>Verbonden partijen</i>	21

Verslag van de Directie

Op 22 juli 2013 is de AIFMD geïmplementeerd in de Wet op het financieel toezicht (Wft). Nederlandse beleggingsinstellingen kwalificeren vanaf 22 juli 2013 in beginsel als alternatieve beleggingsinstelling ('abi') of als instelling voor collectieve belegging in effecten ('icbe'). Hierbij gold voor Annexum Beheer B.V. een overgangsregime tot (uiterlijk) 22 juli 2014. Tijdens het overgangsregime golden de vereisten van de Wft zoals die van kracht waren op 21 juli 2013. Van dit overgangsregime heeft Annexum Beheer B.V. gebruik gemaakt.

Met ingang van 22 juli 2014 is de Wft-vergunning van Annexum Beheer B.V. van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. Vanaf deze datum voldoet Annexum Beheer B.V. als abi-beheerder aan de vereisten die gelden voor een abi-beheerder. Deze vereisten betreffen onder meer het aanstellen van een onafhankelijke bewaarder voor haar abi's, het hebben van risicomanagementbeleid, beleid inzake belangenconflicten, uitbestedingsbeleid, beloningsbeleid, waarderingsbeleid fondsactiva en hebben betrekking op de jaarverslaglegging en kapitaalvereisten voor beheerder.

Het netto resultaat na belastingen bedraagt in 2014 circa € 2,76 miljoen en is ten opzichte van het voorgaande verslagjaar met circa € 0,3 miljoen gedaald. Door de huidige economische omstandigheden zijn de markthuren, leegstandsperiodes en vastgoedwaardes van de abi's in 2014 verder onder druk komen te staan. Deze ontwikkeling heeft in 2014 geresulteerd in lagere opbrengsten dan het voorgaande verslagjaar maar liggen in lijn met de verwachtingen. De Directie is van mening dat de situatie op de vastgoedmarkt aan het stabiliseren is. Daarnaast is de Directie voornemens nieuwe abi's in beheer te nemen. Enerzijds door het beheer van nieuw te structureren fondsen door Annexum Invest B.V. en anderzijds om vastgoedportefeuilles te beheren voor externe (internationale) partijen. Beide toekomstige ontwikkelingen zullen een positief effect hebben op de omzet en het resultaat.

Annexum Beheer B.V. voert het beheer over een 35-tal abi's. De onderstaande abi's vallen onder de AIFMD regelgeving. Voor een totaaloverzicht van abi's onder beheer wordt verwezen naar www.annexum.nl.

<i>Bedragen in '000</i>	Resultaat*
Zorgveste De Residentie C.V.	7,9%
Supermarkt Beleggingsfonds B.V.	6,0%
Stonebridge Residential Fund X LP	4,0%

** gemiddeld enkelvoudig direct rendement als percentage van ingelegd eigen vermogen*

De Directie neemt haar verantwoordelijkheden voor de risicobeheersing en de daartoe geïmplementeerde systemen van risicobeheersing en -controle binnen de organisatie bijzonder serieus. De Directie hecht belang aan een goede risicobeheersing en -controle en draagt zorg voor een verdere ontwikkeling en optimalisering ervan. De Directie is van mening dat de interne risicobeheersings- en controlesystemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële verslaglegging geen onjuistheden van materieel belang bevat en dat deze systemen in het verslagjaar naar behoren hebben gewerkt.

Annexum Beheer B.V. is lid van brancheorganisatie Dutch Fund and Asset Management Association ('Dufas'). Dufas heeft op 1 oktober 2014 een gedragscode opgesteld waarin door middel van een aantal principes normen worden gesteld aan haar leden. Elk lid dient te rapporteren in hoeverre hij voldoet aan de in de gedragscode opgenomen principes, waarbij het beginsel 'comply or explain' geldt. Annexum Beheer B.V. voldoet aan de Dufas gedragscode opgenomen principes en heeft deze verwerkt in haar gedragscode, medewerkersreglement, procedures en fondsdocumentatie.

Amsterdam, 13 februari 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool
F.J. Zijlstra

Jaarrekening 2014

Balans per 31 december 2014

(na voorgestelde resultaatbestemming)

		31 december 2014	31 december 2013
	Ref.	€	€
<i>Activa</i>			
Vaste Activa			
Immateriële vaste activa	4	1.792.651	2.081.185
Materiële vaste activa	5	3.770	5.386
		1.796.421	2.086.571
Vlottende Activa			
Vorderingen	6	670.129	666.271
Liquide middelen	7	1.582.711	1.092.860
		2.252.840	1.759.131
		4.049.261	3.845.702
<i>Passiva</i>			
Eigen Vermogen			
	8		
Gestort en geplaatst kapitaal		20.000	20.000
Agio		1.426.870	1.426.870
Wettelijke reserves		373	106.741
Overige reserves		2.190.924	1.871.346
		3.638.167	3.424.957
Langlopende schulden	9	50.250	50.250
Kortlopende schulden	10	360.844	370.495
		4.049.261	3.845.702

Winst-en-verliesrekening over 2014

		2014	2013
		€	€
Netto-omzet	13	5.505.092	6.733.610
Som van de bedrijfsopbrengsten		5.505.092	6.733.610
Verkoopkosten en algemene beheerkosten	14	1.984.763	2.347.428
Afschrijvingen	4,5	290.150	313.486
Overige bedrijfslasten	15	490.119	922.644
Som van de bedrijfslasten		2.765.032	3.583.558
Bedrijfsresultaat		2.740.060	3.150.052
Financiële baten en lasten	16	23.150	4.361
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		2.763.210	3.154.413
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	17	-	-
Resultaat na belastingen		2.763.210	3.154.413

Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening

1 Algemeen

1.1 Activiteiten

Annexum Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoor houdend aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX te Amsterdam, treedt op als beheerder respectievelijk voert de directie over vastgoedfondsen en voert het beheer over andere vennootschappen en instellingen. De vennootschap beschikt over een vergunning als bedoeld in artikel 2:65 lid 1, sub a van de de Wet op het financieel toezicht.

Alle activiteiten vinden in Nederland plaats.

Annexum Beheer B.V. is opgericht op 22 december 2000.

1.2 Verbonden partijen

Annexum Beheer B.V. is een 100% dochteronderneming van Annexum Invest B.V. Beide maken onderdeel uit van Annexum Groep B.V. Annexum Beheer B.V. verzorgt het beheer van vastgoedfondsen. Hiervoor ontvangt zij vergoedingen, die als kosten in de vastgoedfondsen verantwoord worden. Alle personeelgerelateerde kosten worden verantwoord in Annexum Invest B.V. Deze kosten zijn proportioneel toegerekend aan Annexum Beheer B.V.

Annexum Beheer B.V. heeft gedurende 2014 beheeractiviteiten verricht ten behoeve van de volgende fondsen: Granietveste C.V., Marmerveste C.V., De Geelvinck C.V., Basaltveste C.V., De Planeet C.V., Vastgoed MECC C.V., Crystalveste C.V., Smaragdveste C.V., Saffierveste C.V., The Globe Den Haag C.V., Dutchveste Calandria C.V., Woningfonds Apeldoorn C.V., Zorgveste De Pelikaan C.V., Zorgveste Deventer C.V., Zorgveste Slingerbosch C.V., Zorgveste Koetshuys Erica B.V., Winkelhart Lelystad C.V., Maatschap Supermarkt Fonds Nederland, Maatschap Oklahoma Oil Company, Gelderland Winkelfonds C.V., VastgoedCultuurFonds, Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V., Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V., VBI Winkelfonds N.V., Vastgoed Fundament Fonds N.V., Dutch Microfund N.V., Vastgoed Maatschap Akronned V, Vastgoed Solide Maatschappij B.V., Supermarkt Beleggingsfonds B.V., Zorgveste De Residentie C.V., StoneBridge Residential Fund X C.V., BHA Investors LP en Super Winkel Fonds B.V. Annexum Beheer B.V. verricht eveneens beheer- en adviesactiviteiten voor Robeco Structured Properties I Limited en voert daarnaast de directie over European Hospitality Properties N.V., waarin een internationale hotelportefeuille is ondergebracht.

Voor een volledige lijst van verbonden partijen wordt verwezen naar de bijlage.

1.3 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Annexum Beheer B.V. zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

2.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die zijn uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De waarderingsgrondslagen zijn gebaseerd op de historische kosten en kostprijzen.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

2.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

2.3 Vreemde valuta

Functionele valuta

De posten in de jaarrekening van Annexum Beheer B.V. worden gewaardeerd met inachtneming van de valuta van de economische omgeving waarin de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten voornamelijk uitoefent (de functionele valuta). De jaarrekening is opgesteld in euro, dit is zowel de functionele als de presentatievaluta van Annexum Beheer B.V.

Transacties, vorderingen en schulden

Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode zijn in de jaarrekening verwerkt tegen de koers op transactiedatum.

Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend in de functionele valuta tegen de koers per balansdatum. De uit de afwikkeling en omrekening voortvloeiende koersverschillen komen ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening.

2.4 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen op basis van de geschatte economische levensduur. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Hiervan is sprake als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Beheercontracten

De beheercontracten, voortkomend uit acquisities worden gewaardeerd tegen kostprijs en lineair afgeschreven gedurende de geschatte economische levensduur. De vennootschap schrijft de beheercontracten af gedurende 15 jaar. Dit is de gemiddelde geschatte economische levensduur van de aangekochte beheercontracten.

2.5 Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs vermeerderd met de kosten om het actief op zijn plaats in staat van gebruik te krijgen, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Met op balansdatum verwachte bijzondere waardeverminderingen wordt rekening gehouden. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

2.6 Bijzondere waardeverminderingen van activa

Annexum Beheer B.V. beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

2.7 Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Voorzieningen wegens oninbaarheid zijn in mindering gebracht op de waarde van de vordering.

2.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden gewaardeerd tegen nominale waarde. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kortlopende schulden.

2.9 Eigen vermogen

Indien de vennootschap eigen aandelen inkoop, wordt de verkrijgingsprijs van de ingekochte aandelen in mindering gebracht op de overige reserves, totdat deze aandelen worden ingetrokken of worden verkocht. Indien ingekochte aandelen worden verkocht, komt de opbrengst uit verkoop ten gunste van de overige reserves.

Kosten direct samenhangend met de inkoop, verkoop en/of uitgifte van nieuwe aandelen worden rechtstreeks ten laste gebracht van het eigen vermogen, onder verrekening van relevante winstbelastingeffecten. Overige rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen worden eveneens verwerkt onder verrekening van winstbelastingeffecten.

Voor de geactiveerde aankoopkosten wordt een wettelijke reserve aangehouden.

2.10 Voorzieningen

Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

2.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

2.12 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

3.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

3.2 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

3.3 Netto-omzet

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van diensten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

3.4 Kosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

3.5 Afschrijvingen

De afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de economische levensduur, worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

3.6 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

3.7 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Bij de berekening van de belastingen wordt uitgegaan van het fiscale resultaat van Annexum Beheer B.V. met inachtneming van een toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid aan Annexum Beheer B.V.

4 Immateriële vaste activa

	<u>Beheercontracten</u>	<u>Geactiveerde aankoopkosten</u>	<u>Totaal</u>
Stand per 1 januari 2013	2.156.611	236.444	2.393.055
Mutaties 2013			
Afschrijvingen	(182.167)	(129.703)	(311.870)
Stand per 31 december 2013	1.974.444	106.741	2.081.185
	<u>Beheercontracten</u>	<u>Geactiveerde aankoopkosten</u>	<u>Totaal</u>
Stand per 1 januari 2014	1.974.444	106.741	2.081.185
Mutaties 2014			
Afschrijvingen	(182.166)	(106.368)	(288.534)
Stand per 31 december 2014	1.792.278	373	1.792.651

De beheercontracten zijn gekocht als onderdeel van een overname. De vennootschap heeft hiermee het recht verworven om op te treden als beheerder van vastgoedfondsen, waarvoor zij een vergoeding zal ontvangen. De vennootschap schrijft de geactiveerde beheercontracten af gedurende 15 jaar. Dit is de geschatte gemiddelde economische levensduur van de aangekochte beheercontracten. De geactiveerde aankoopkosten worden gedurende 5 jaar afgeschreven.

5 Materiële vaste activa

	<u>Kantoorinrichting</u>
Stand per 1 januari 2013	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(9.157)
Boekwaarde	<u><u>7.002</u></u>
Mutaties 2013	
Afschrijvingen	(1.616)
	<u><u>(1.616)</u></u>
Stand per 31 december 2013	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(10.773)
Boekwaarde	<u><u>5.386</u></u>
Afschrijvingspercentage	10%
Kantoorinrichting	
Stand per 1 januari 2014	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(10.773)
Boekwaarde	<u><u>5.386</u></u>
Mutaties 2014	
Afschrijvingen	(1.616)
	<u><u>(1.616)</u></u>
Stand per 31 december 2014	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(12.389)
Boekwaarde	<u><u>3.770</u></u>
Afschrijvingspercentage	10%

6 Vorderingen

	<u>31 december 2014</u>	<u>31 december 2013</u>
Handelsdebiteuren	523.861	590.111
Overige vorderingen	146.268	76.160
	<u>670.129</u>	<u>666.271</u>

Handelsdebiteuren

Op deze post is een voorziening in mindering gebracht van nihil (2013: € 4.382). De handelsdebiteuren betreffen vorderingen op verbonden partijen.

Overige vorderingen

De overige vorderingen betreffen grotendeels vorderingen op verbonden partijen. De vennootschap heeft een vordering op een verbonden partij geheel voorzien. Het betreft een bedrag van € 244.107 (2013: € 229.926). Een andere vordering op een verbonden partij, welke geheel was voorzien, is gedurende het boekjaar alsnog betaald. Het betrof een bedrag van € 32.559. Dit is gesaldeerd met de post Oninbare debiteuren en vorderingen in de Overige bedrijfslasten. De vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

7 Liquide middelen

Uit hoofde van de AIFMD wetgeving dient Annexum Beheer B.V. te voldoen aan een vermogens eis ter grootte van 25% van de vaste kosten van het voorgaande boekjaar, zoals gedefinieerd in het Besluit prudentiële regels Wft. Deze dienen in liquide middelen aangehouden te worden. Over het boekjaar 2013 bedroeg deze vermogens eis € 532.112. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking.

8 Eigen vermogen

	Gestort en geplaatst kapitaal	Agio	Wettelijke reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2013	20.000	1.426.870	236.444	2.503.288	4.186.602
Mutaties					
Mutatie wettelijke reserve	-	-	(129.703)	129.703	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	3.154.413	3.154.413
Dividenduitkeringen 2013	-	-	-	(3.916.058)	(3.916.058)
Stand per 31 december 2013	<u>20.000</u>	<u>1.426.870</u>	<u>106.741</u>	<u>1.871.346</u>	<u>3.424.957</u>

	Gestort en geplaatst kapitaal	Agio	Wettelijke reserves	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2014	20.000	1.426.870	106.741	1.871.346	3.424.957
Mutaties					
Mutatie wettelijke reserve	-	-	(106.368)	106.368	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	2.763.210	2.763.210
Dividenduitkeringen 2014	-	-	-	(2.550.000)	(2.550.000)
Stand per 31 december 2014	20.000	1.426.870	373	2.190.924	3.638.167

Aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Annexum Beheer B.V. bedroeg per 31 december 2014 € 100.000, verdeeld in 1.000 gewone aandelen van elk € 100 (2013: idem). Het geplaatste en gestorte aandelenkapitaal is groot € 20.000, bestaande uit 200 gewone aandelen (2013: idem).

Wettelijke reserves

Voor de boekwaarde van geactiveerde aankoopkosten wordt een niet-uitkeerbare wettelijke reserve aangehouden.

Agio

Gedurende 2014 zijn er geen wijzigingen in het agio.

Overige reserves

In 2014 is reeds een dividenduitkering onttrokken aan de overige reserves.

Vermogensseis

Uit hoofde van de AIFMD wetgeving dient Annexum Beheer B.V. te voldoen aan een vermogensseis ter grootte van 25% van de vaste kosten van het voorgaande boekjaar, zoals gedefinieerd in het Besluit prudentiële regels Wft. Over het verslagjaar 2014 voldoet Annexum Beheer B.V. aan deze vermogenspositie.

9 Langlopende schulden

	<u>2013</u>	<u>Aflossings- verplichting 2014</u>	<u>Resterende looptijd > 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd > 5 jaar</u>
Bakkenist & Emmens N.V.	67.000	16.750	50.250	-
Stand per 31 december	<u>67.000</u>	<u>16.750</u>	<u>50.250</u>	<u>-</u>
	<u>2014</u>	<u>Aflossings- verplichting 2015</u>	<u>Resterende looptijd > 1 jaar</u>	<u>Resterende looptijd > 5 jaar</u>
Bakkenist & Emmens N.V.	67.000	16.750	50.250	-
Stand per 31 december	<u>67.000</u>	<u>16.750</u>	<u>50.250</u>	<u>-</u>

Valuta

De lening is afgesloten in euro's.

Achtergestelde lening

De lening van Bakkenist & Emmens N.V. is achtergesteld ten opzichte van alle andere bestaande en toekomstige schulden van de vennootschap. De lening heeft een vaste rente van 7,00% en een initiële looptijd tot en met 31 december 2015. Conform de overeenkomst had de eerste aflossing initieel plaats moeten vinden op 31 december 2012. Echter overeenkomstig met de leningsvoorwaarden heeft de vennootschap van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de eerste aflossing uit te stellen tot 31 december 2016. De tweede aflossing is eveneens uitgesteld tot 31 december 2017 en de derde aflossing tot 31 december 2018. De vaste rente is met ingang van 1 januari 2013 verhoogd naar 10,5%.

10 Kortlopende schulden

	<u>31 december 2014</u>	<u>31 december 2013</u>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	16.750	16.750
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	34.326	5.042
Omzetbelasting	121.298	163.964
Nog te betalen rentelasten	5.089	5.493
Vooruitontvangen beheerfee	6.711	-
Overige schulden	176.670	179.246
	<u>360.844</u>	<u>370.495</u>

De overige kortlopende schulden hebben allen een resterende looptijd van korter dan een jaar.

11 Verstrekte zekerheden

Als zekerheid voor de aflossing van schulden, verstrekt aan de aan de vennootschap gelieerde groepsmaatschappijen, is door een kredietinstelling een (stil) pandrecht gevestigd op de aandelen van Annexum Beheer B.V.

12 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

De vennootschap vormt met onder meer Annexum Groep B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Annexum Groep B.V. en de met haar gevoegde dochterondernemingen allen hoofdelijk aansprakelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting. Daarnaast vormt de vennootschap met Annexum Invest B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en zijn beide vennootschappen hoofdelijk verantwoordelijk voor de door de combinatie verschuldigde belasting.

13 Netto-omzet

De netto-omzet wordt gerealiseerd bij verbonden partijen. Bij de implementatie van de AIFMD regelgeving zijn de Property Management contracten beoordeeld waardoor met ingang van het huidige verslagjaar het deel van de Property Managementfees, dat door derden wordt uitgevoerd (technisch- en administratief beheer), rechtstreeks in rekening gebracht aan de vastgoedfondsen overeenkomstig de onderliggende contracten. Deze aanpassing resulteert in een netto-omzetzaling van 18% en een vergelijkbare daling van de ingekochte diensten welke in paragraaf 14 en 15 worden toegelicht.

14 Verkoopkosten en algemene beheerkosten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Property Managementfees direct toerekenbaar aan vastgoedfondsen	301.939	670.100
Overige Property Managementfees	-	93.798
Provisiekosten	-	(2.520)
Doorbelaste personeelskosten	1.373.605	1.333.405
Doorbelaste huisvestingskosten	221.303	180.308
(Doorbelaste) kantoorkosten	65.391	51.550
Algemene kosten	22.525	20.787
	<u>1.984.763</u>	<u>2.347.428</u>

De doorbelaste personeels-, huisvestings- en kantoorkosten worden doorbelast vanuit Annexum Invest B.V.

Aanpassing vergelijkende cijfers over 2013

Als gevolg van een reclassificatie van kosten is een aanpassing gemaakt in de vergelijkende cijfers over 2013. De post Overige (doorbelaste) bedrijfskosten (zie note 15) is nader uitgesplitst. Het oorspronkelijke bedrag van € 268.384 is gereclassificeerd naar de volgende posten: (Doorbelaste) kantoorkosten is aangepast naar € 51.550 (2013: € 38.315), de post Algemene kosten is aangepast naar € 20.787 (2013: € 42.333), de post Doorbelaste IT-kosten is aangepast naar € 102.588 (2013: nihil), de post (Doorbelaste) reis-en verblijfkosten is aangepast naar € 146.377 (2013: nihil) en de

post Gerealiseerde koersverschillen is aangepast naar € 4.585 (2013: nihil). Hierdoor resteert op de post Overige (doorbelaste) bedrijfskosten € 23.145.

15 Overige bedrijfslasten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Administratieve beheerfee direct toerekenbaar aan vastgoedfondsen	-	471.523
Overige administratieve beheerfee	29.820	64.460
Oninbare debiteuren en vorderingen	(22.230)	17.805
Niet-verrekenbare BTW	(23.412)	30.000
(Doorbelaste) managementvergoeding	139.983	66.746
Doorbelaste IT-kosten	139.914	102.588
(Doorbelaste) reis- en verblijfkosten	160.398	146.377
Overige (doorbelaste) bedrijfskosten	65.646	23.145
	<u>490.119</u>	<u>922.644</u>

De doorbelastingen van managementvergoeding, IT-kosten, reis- en verblijfkosten en overige bedrijfskosten worden doorbelast vanuit Annexum Invest B.V. Zie ook note 14 voor de aanpassingen in de vergelijkende cijfers. De post oninbare debiteuren en vorderingen is positief als gevolg van de vrijval van voorziene renteopbrengsten van een verbonden partij. Dit betrof een voorziening van € 32.559.

16 Financiële baten en lasten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Rentebaten leningen	14.711	15.218
Overige rentebaten	9.140	767
Gerealiseerde koersverschillen	7.425	(4.585)
Rentelasten lening	(7.035)	(7.035)
Overige rentelasten	(1.091)	(4)
	<u>23.150</u>	<u>4.361</u>

Zie ook note 14 voor de aanpassingen in de vergelijkende cijfers.

17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschap vormt met onder meer Annexum Groep B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Annexum Groep B.V. heeft voorwaartse compensabele verliezen. Derhalve heeft Annexum Beheer B.V. geen belastingen verantwoord over het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (2013: idem).

18 Beloningsbeleid

Annexum Invest B.V. treedt op als initiatiefnemer van diverse beleggingsinstellingen. Deze beleggingsinstellingen worden beheerd door haar dochtervennootschap Annexum Beheer B.V. Annexum Invest B.V. en Annexum Beheer B.V. worden hierna gezamenlijk aangeduid als Annexum. Het beloningsbeleid van Annexum wordt opgesteld en uitgevoerd door de Directie.

Het beloningsbeleid van Annexum heeft ten doel om op korte en lange termijn de gewenste inspanning en kwaliteit van haar personeel te waarborgen. Hierbij dient als uitgangspunt dat het beloningsbeleid dient bij te dragen aan de kwaliteit van het beheer van de beleggingsinstellingen in overeenstemming met de belangen van de beleggers in de desbetreffende beleggingsinstellingen.

Het beloningsbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd of vaker indien omstandigheden hiertoe aanleiding geven. De meest recente versie van dit beloningsbeleid wordt gepubliceerd op de website van Annexum (www.annexum.nl).

19 Werknemers

Gedurende het jaar 2014 waren geen werknemers in dienst (2013: geen).

Amsterdam, 13 februari 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool
F.J. Zijlstra

Overige gegevens

Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is bepaald dat de behaalde jaarwinst ter vrije beschikking staat aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Voorstel resultaatbestemming

De directie van Annexum Beheer B.V. stelt voor om het voordelige resultaat 2014 ad € 2.763.210 toe te voegen aan de overige reserves en een dividend van € 2.550.000 uit te keren. Dit voorstel is al verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directie van Annexum Beheer B.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van Annexum Beheer B.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014 en de winst-en-verliesrekening over 2014 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheden van de beheerder

De directie van Annexum Beheer B.V. is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het verslag van de beheerder, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht. De directie is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in het overzicht. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat het overzicht een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opstellen van het overzicht door de vennootschap, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.

Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door de directie van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van het overzicht.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Annexum Beheer B.V. per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de Wet op het financieel toezicht.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e en f BW vermelden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW is opgesteld, en of de in artikel 2:392 lid 1 onder b tot en met h BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het verslag van de directie, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Amsterdam, 13 februari 2015

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.H. de Prie RA

Bijlage

Verbonden partijen

Stichting Administratiekantoor Annexum Groep	Gelderland Winkelfonds Beheer B.V.	EHP Hotel Epe B.V.
Annexum Groep B.V.	Gelderland Winkelfonds C.V.	EHP Hotel De Wipfelberg B.V.
Annexum Invest B.V.	Stichting Gelderland Winkelfonds	EHP Hotel Victoria B.V.
Annexum Deelnemingen B.V.	Zorgveste Slingerbosch Beheer B.V.	EHP Hotel De Veluwe B.V.
Brick Care B.V.	Zorgveste Slingerbosch C.V.	EHP Hotel Loosdrecht B.V.
Granietveste B.V.	Stichting Bewaarder Zorgveste Slingerbosch	EHP Hotel Amersfoort B.V.
Granietveste C.V.	Winkelhart Lelystad Beheer B.V.	Stichting Committum
Stichting Bewaarder Granietveste	Winkelhart Lelystad C.V.	Vereenigde Nederlandsche Vastgoed Compagnie N.V.
Marmerveste B.V.	Stichting Bewaarder Winkelhart Lelystad	European Hospitality Properties N.V.
Marmerveste C.V.	Zorgveste De Residentie Beheer B.V.	EHP Real Estate I B.V.
Stichting Bewaarder Marmerveste	Zorgveste De Residentie C.V.	EHP Real Estate II B.V.
Kiezelveste B.V.	Stichting Bewaarder Zorgveste De Residentie	EHP Real Estate III B.V.
Basaltveste B.V.	Zorgveste Koetshuys Erica B.V.	EHP Real Estate IV B.V.
Basaltveste C.V.	StoneBridge Residential Fund X Beheer B.V.	EHP Real Estate V B.V.
Stichting Bewaarder Basaltveste	StoneBridge Residential Fund X C.V.	Stichting Beleggersgiro VFF
De Planeet B.V.	Stichting Bewaarder StoneBridge Residential Fund X.	Vastgoed Fundament Fonds N.V.
De Planeet C.V.	Stonebridge Residential Fund LP	Stichting Beleggersgiro DMF
Stichting Bewaarder De Planeet	BHA Investors LP	Dutch Microfund N.V.
De Geelvinck B.V.	Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen	SG Hedgefund
De Geelvinck C.V.	Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling	Maatschap Damsigt
Stichting Bewaarder De Geelvinck	Vastgoed Maatschap AkronNed V	Stichting Damsigt
Vastgoed MECC B.V.	Stichting Vastgoed AkronNed V	Maatschap Landgoed 't Loo
Vastgoed MECC C.V.	Supermarkt Beleggingsfonds B.V.	Stichting Landgoed 't Loo
Stichting Bewaarder Vastgoed MECC	Super Winkel Fonds B.V.	Maatschap Oklahoma Oil Company
Crystalveste B.V.	Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds	Stichting Oklahoma Oil Company
Crystalveste C.V.	VBI Winkelfonds N.V.	Vastgoed cultuurfonds
Stichting Bewaarder Crystalveste	Stichting Administratiekantoor VBI Winkelfonds	Stichting Vastgoed Cultuurfonds
Smaragdveste B.V.	Grondfonds B.V.	Maatschap Supermarkt Fonds Nederland
Smaragdveste C.V.	Grondfonds I B.V.	Stichting Supermarktfonds IV
Stichting Bewaarder Smaragdveste	Grondfonds II B.V.	Stichting Supermarktfonds V
Saffierveste B.V.	Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V.	Stichting Supermarktfonds VI
Saffierveste C.V.	Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V.	Vastgoed Solide Fondsen B.V.
Stichting Bewaarder Saffierveste	Stichting Administratiekantoor Grondfonds	Vastgoed Solide Maatschappij B.V.
The Globe Den Haag B.V.	Stichting Rentegarantiefonds	Vastgoed Solide Maatschappij Beleggingen B.V.
The Globe Den Haag C.V.	Buy2Let Nederland B.V.	Bewaarder VSM B.V.
Stichting Bewaarder The Globe Den Haag	Dutch Hospitality Developments Group B.V.	Stichting bewaarder solide maatschappij
Dutchveste Beheer B.V.	Full House Participations B.V.	Stichting belangen obligatiehouders VSM
Dutchveste Calandria C.V.	Full House Hospitality Management B.V.	Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2005-2006
Zorgveste de Pelikaan C.V.	EHP Exploitatie Holding B.V.	Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2007
Stichting Bewaarder Dutchveste	EHP Exploitatie hotel Epe B.V.	Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2008
Annexum Woningfonds Apeldoorn Beheer B.V.	EHP Exploitatie hotel De Wipfelberg B.V.	Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2009
Woningfonds Apeldoorn C.V.	EHP Exploitatie hotel Victoria B.V.	Stichting Derdengelden Annexum Fondsen
Stichting Bewaarder Woningfonds Apeldoorn	EHP Exploitatie hotel De Veluwe B.V.	FlexOffiz Holding B.V.
Zorgveste Deventer Beheer B.V.	EHP Exploitatie hotel Loosdrecht B.V.	FlexOffiz Nederland B.V.
Zorgveste Deventer C.V.	EHP Exploitatie hotel Amersfoort B.V.	
Stichting Bewaarder Zorgveste Deventer	Stichting EHP Hotels	