

Jaarrekening 2017
Annexum Beheer B.V.
Amsterdam

Inhoudsopgave

Verslag van de directie	3
Jaarrekening 2017	5
Balans per 31 december 2017	5
Winst-en-verliesrekening over 2017	6
Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	7
Overige gegevens	18
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	19
Bijlage	19
Verbonden partijen	22

Verslag van de directie

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 nettoresultaat na belastingen bedraagt in 2017 circa € 3,1 miljoen en is ten opzichte van het voorgaande verslagjaar nagenoeg gelijk gebleven. In het verslagjaar is de netto-omzet met 7,2% gedaald. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan relatief hoge eenmalige herstructureringsvergoeding uit 2016.

De directie is van mening dat de situatie op de vastgoedmarkt verbeterd is. De directie is voornemens nieuwe abi's in beheer te nemen door het beheer van nieuw te structureren fondsen door Annexum Invest B.V. Dit zal een positief effect hebben op de omzet en het resultaat.

Annexum Beheer B.V. voert het beheer over meerdere 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.

AIFMD-fondsen

Nederlandse Beleggingsmaatschappij voor Zeeschepen N.V.

Super Winkel Fonds N.V.

Vastgoed Fundament Fonds N.V.

Woningfonds Hoofddorp C.V.

Woningfonds Nieuwegein C.V.

Zorgveste De Residentie C.V.

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 in de Dufas-gedragscode opgenomen principes en heeft deze verwerkt in haar gedragscode, medewerkersreglement, procedures en fondsdocumentatie.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot het nemen van meer risico's dan passend binnen het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer of de beleggers in deze beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden. Voor een totaaloverzicht van het beloningsbeleid wordt eveneens verwezen naar www.annexum.nl.

	Alle medewerkers Annexum Invest	'Identified staff' in senior management functies	'Identified staff' buiten senior management functies
Aantal medewerkers (gemiddeld over 2017)	36	4	0
Beloning			
Totaal vaste beloning over 2017 (in €)	2.290.564	399.168	0
Totaal variabele beloning over 2017 (in €)	174.379	67.650	0

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') binnen Annexum Invest B.V. is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- de leden van de directie van de Beheerder;
- medewerkers, die leiding geven op het gebied van portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

In verband met artikel 1:120 lid 2 onder a Wft melden wij het volgende: Geen enkele persoon heeft een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

Gedurende het jaar 2017 waren geen werknemers in dienst bij Annexum Beheer B.V.

Amsterdam, 14 juni 2018

De directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

Jaarrekening 2017

Balans per 31 december 2017

(na voorgestelde resultaatbestemming)

		31 december 2017	31 december 2016
	Ref.	€	€
<i>Activa</i>			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	4	1.239.111	1.427.945
Materiële vaste activa	5	-	538
		1.239.111	1.428.483
Vlottende activa			
Vorderingen	6	1.265.442	1.410.283
Effecten	7	1.820.229	1.477.745
Liquide middelen	8	1.339.519	839.204
		4.425.190	3.727.232
		5.664.301	5.155.715
<i>Passiva</i>			
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal	9	20.000	20.000
Agio		1.426.870	1.426.870
Overige reserves		3.038.140	2.790.430
		4.485.010	4.237.300
Kortlopende schulden			
	10	1.179.291	918.415
		5.664.301	5.155.715

Winst-en-verliesrekening over 2017

		2017	2016
		€	€
Netto-omzet	14	5.682.829	6.120.982
Som van de bedrijfsopbrengsten		5.682.829	6.120.982
Verkoopkosten en algemene beheerkosten	15	2.164.019	2.116.547
Afschrijvingen	4,5	189.372	183.783
Overige bedrijfslasten	16	342.679	718.063
Som van de bedrijfslasten		2.696.070	3.018.393
Bedrijfsresultaat		2.986.759	3.102.589
Financiële baten en lasten	17	65.486	(78.646)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		3.052.245	3.023.943
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	18	-	-
Resultaat na belastingen		3.052.245	3.023.943

Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening

1 Algemeen

1.1 Activiteiten

Annexum Beheer B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudend 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 Wet op het financieel toezicht.

Alle activiteiten vinden in Nederland plaats.

Annexum Beheer B.V. is opgericht op 22 december 2000. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34147030.

1.2 Verbonden partijen

Annexum Beheer B.V. is een 100%-dochteronderneming van Annexum Invest B.V. Beide maken deel 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 personeelsgerelateerde kosten worden verantwoord in Annexum Invest B.V. Deze kosten zijn proportioneel toegerekend aan Annexum Beheer B.V.

Annexum Beheer B.V. heeft gedurende 2017 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., 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., Supermarkt Fonds Nederland C.V., Maatschap Oklahoma Oil Company, 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., Zorgveste De Residentie C.V., Stichting Woningfonds Hoofddorp, Stichting Woningfonds Nieuwegein en Super Winkel Fonds N.V.

Annexum Beheer B.V. voert daarnaast de directie over European Hospitality Properties N.V.

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 en de Wet op het Financieel Toezicht. 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 Effecten

Effecten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere reële waarde.

2.9 Liquide middelen

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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. De vennootschap vormt met onder meer Annexum Groep B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is verantwoord onder de Annexum Groep B.V. entiteit.

4 Immateriële vaste activa

	<u>Beheercontracten</u>
Stand per 1 januari 2016	1.610.112
Mutaties 2016	
Investerings	-
Desinvesterings	-
Afschrijvingen	(182.167)
Stand per 31 december 2016	<u>1.427.945</u>
	<u>Beheercontracten</u>
Stand per 1 januari 2017	1.427.945
Mutaties 2017	
Investerings	-
Desinvesterings	-
Afschrijvingen	(188.834)
Stand per 31 december 2017	<u>1.239.111</u>

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.

5 Materiële vaste activa

	<u>Kantoorinrichting</u>
Stand per 1 januari 2016	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(14.005)
Boekwaarde	<u><u>2.154</u></u>
Mutaties 2016	
Afschrijvingen	(1.616)
	<u>(1.616)</u>
Stand per 31 december 2016	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(15.621)
Boekwaarde	<u><u>538</u></u>
Afschrijvingspercentage	10%
Kantoorinrichting	
Stand per 1 januari 2017	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(15.621)
Boekwaarde	<u><u>538</u></u>
Mutaties 2017	
Afschrijvingen	(538)
	<u>(538)</u>
Stand per 31 december 2017	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	16.159
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(16.159)
Boekwaarde	<u><u>-</u></u>
Afschrijvingspercentage	10%

6 Vorderingen

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Handelsdebiteuren	509.936	1.192.752
Overige vorderingen	755.506	217.531
	<u>1.265.442</u>	<u>1.410.283</u>

Handelsdebiteuren

De handelsdebiteuren betreffen vorderingen op verbonden partijen. Dit betreffen gefactureerde beheervergoedingen en (additionele) Property Managementfees over boekjaar 2017. Het grootste gedeelte van deze handelsdebiteuren per 31 december 2016 heeft betrekking op één specifiek fonds onder beheer, te weten € 956.417. Dit bedrag is begin 2017 ontvangen.

Overige vorderingen

De overige vorderingen betreffen grotendeels vorderingen op verbonden partijen. De vennootschap had een vordering op een verbonden partij geheel voorzien. Op deze vordering is in 2017 de voorziening van 2016 (€ 275.192) vrij gevallen.

De vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

7 Effecten

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Participaties Vastgoed Fundament Fonds N.V.	1.820.229	1.477.745
	<u>1.820.229</u>	<u>1.477.745</u>

Participaties Vastgoed Fundament Fonds N.V.

Gedurende 2015 is Vastgoed Fundament Fonds N.V., een verbonden partij waarover de vennootschap het beheer voert, geherfinancierd. De vennootschap heeft kosten voortvloeiende uit de herfinanciering voorgesloten. Ultimo 2015 is deze vordering omgezet in participaties. Ultimo 2016 zijn niet ontvangen directievergoedingen voor een bedrag van € 308.258 omgezet in participaties. Ultimo 2017 is een vordering van € 248.677 omgezet in participaties. De totale effectenportefeuille is geherwaardeerd op basis van de intrinsieke waarde per 31 december 2017.

8 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 2017 bedraagt deze vermogens eis circa € 721.000 (2016: € 715.000). De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking.

9 Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Agio	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2016	20.000	1.426.870	2.790.969	4.237.839
Mutaties 2016				
Resultaat boekjaar	-	-	3.023.943	3.023.943
Dividenduitkeringen 2016	-	-	(3.024.482)	(3.024.482)
Stand per 31 december 2016	20.000	1.426.870	2.790.430	4.237.300
	Geplaatst kapitaal	Agio	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari 2017	20.000	1.426.870	2.790.430	4.237.300
Mutaties 2017				
Resultaat boekjaar	-	-	3.052.245	3.052.245
Dividenduitkeringen 2017	-	-	(2.804.535)	(2.804.535)
Stand per 31 december 2017	20.000	1.426.870	3.038.140	4.485.010

Aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Annexum Beheer B.V. bedroeg per 31 december 2017 € 100.000, verdeeld in 1.000 gewone aandelen van elk € 100 (2016: idem). Het geplaatste aandelenkapitaal is groot € 20.000, bestaande uit 200 gewone aandelen (2016: idem).

Agio

Gedurende 2017 zijn er geen wijzigingen in het agio geweest.

Overige reserves

In 2017 is een interim-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 2017 voldoet Annexum Beheer B.V. aan deze vermogenspositie.

Voorstel resultaatbestemming

De directie van Annexum Beheer B.V. stelt voor om het voordelige resultaat 2017 ad € 3.052.245 toe te voegen aan de overige reserves en een dividend van € 2.804.535 uit te keren. Het (interim) dividend is reeds uitgekeerd en derhalve is dit voorstel al verwerkt in de jaarrekening.

10 Kortlopende schulden

	<u>31 december 2017</u>	<u>31 december 2016</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	164.970	25.955
Omzetbelasting	350.990	399.158
Vooruitontvangen vergoedingen	236.160	-
Overige schulden	427.171	493.302
	<u>1.179.291</u>	<u>918.415</u>

De overige kortlopende schulden hebben alle een resterende looptijd van korter dan een jaar. De vennootschap vormt met Annexum Invest B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. De vennootschap betaalt de verschuldigde omzetbelasting en heeft de bedragen die gealloceerd worden aan Annexum Invest B.V. reeds verrekend.

11 Verstrekte zekerheden

Als zekerheid voor de aflossing van schulden, verstrekt aan de aan de vennootschap gelieerde groepsmaatschappijen, is door de kredietverlener 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 alle 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 Gebeurtenissen na balansdatum

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

14 Netto-omzet

De netto-omzet wordt gerealiseerd bij verbonden partijen. In het verslagjaar is de netto-omzet met 7,2% gedaald. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan relatief hoge eenmalige herstructureringsvergoeding uit 2016.

15 Beheerkosten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Property Managementfees direct toerekenbaar aan vastgoedfondsen	115.163	23.565
Doorbelaste personeelskosten	1.859.690	1.901.335
Doorbelaste huisvestingskosten	134.751	115.881
(Doorbelaste) kantoorkosten	34.617	43.236
Advieskosten	19.798	32.530
	<u>2.164.019</u>	<u>2.116.547</u>

De Property Managementfees direct toerekenbaar aan vastgoedfondsen zijn gestegen als gevolg van het overnemen van het beheer over Nederlandse Beleggingsmaatschappij voor Zeeschepen N.V.

De doorbelaste personeels-, huisvestings- en kantoorkosten worden doorbelast vanuit Annexum Invest B.V. De advieskosten bestaan voor € 18.850 uit accountantskosten (2016: € 31.815). Deze accountantskosten hebben voor € 13.550 betrekking op de controle van het jaarverslag over 2017 door Deloitte Accountants B.V. In 2016 is door Ernst & Young Accountants LLP nog een bedrag van € 7.535 aan kosten doorberekend aan meerwerk voor de jaarrekening 2015, € 4.845 aan kosten voor het halfjaarbericht en € 4.100 aan kosten voor de dossieroverdracht aan de nieuwe accountant. Tot en met het halfjaarverslag 2016 was de accountant Ernst & Young Accountants LLP. Het jaarverslag wordt vanaf 2016 beoordeeld door Deloitte Accountants B.V.

De doorbelaste personeels-, huisvestings- en kantoorkosten worden doorbelast vanuit Annexum Invest B.V. De doorbelaste personeelskosten zijn licht gedaald ten opzichte van vorig jaar.

16 Overige bedrijfslasten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Administratieve beheerfee	30.600	30.482
Oninbare debiteuren en vorderingen	(292.269)	16.030
Niet-verrekenbare BTW	-	(358)
(Doorbelaste) managementvergoeding	141.750	213.368
Doorbelaste automatiseringskosten	157.338	162.563
(Doorbelaste) reis- en verblijfkosten	146.844	165.412
Overige (doorbelaste) bedrijfskosten	158.416	130.566
	<u>342.679</u>	<u>718.063</u>

De doorbelastingen van managementvergoeding, automatiseringskosten, reis- en verblijfkosten en overige bedrijfskosten worden doorbelast vanuit Annexum Invest B.V. Onder de oninbare debiteuren en vorderingen is de vrijval van de voorziening op een lening aan een verbonden partij geboekt.

17 Financiële baten en lasten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rentebaten leningen	16.973	16.030
Overige rentebaten	81	1.341
Ongerealiseerde koersverschillen	(9.375)	1.301
Waardeveranderingen van effecten	57.807	(97.318)
	<u>65.486</u>	<u>(78.646)</u>

De rentebaten leningen hebben betrekking op een lening aan een verbonden partij. De waardeveranderingen van effecten heeft betrekking op de herwaardering van de effectenportefeuille als gevolg van de hogere intrinsieke waarde per aandeel per 31 december 2017.

18 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De vennootschap vormt met onder meer Annexum Groep B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting is verantwoord onder de Annexum Groep B.V. entiteit.

19 Werknemers

Gedurende het jaar 2017 waren geen werknemers in dienst (2016: geen).

Amsterdam, 14 juni 2018

De directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

Overige gegevens

Statutaire regeling winstbestemming

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders van Annexum Beheer B.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017.

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Annexum Beheer B.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 Annexum Beheer B.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met 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 Annexum Beheer B.V. zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de Wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarrapport andere informatie, die bestaat uit:

- Verslag van de directie
- De 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.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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 Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder, het verslag van de directie in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie 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, 14 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

drs. J. van den Akker RA

Bijlage

Verbonden partijen

Stichting Administratiekantoor Annexum Groep	Zorgveste Slingerbosch Beheer B.V.	European Hospitality Properties N.V.
Annexum Groep B.V.	Zorgveste Slingerbosch C.V.	EHP Real Estate I B.V.
Annexum Invest B.V.	Stichting Bewaarder Zorgveste Slingerbosch	EHP Real Estate II B.V.
Annexum Deelnemingen B.V.	Winkelhart Lelystad Beheer B.V.	EHP Real Estate III B.V.
Brick Care B.V.	Winkelhart Lelystad C.V.	EHP Real Estate IV B.V.
Granietveste B.V.	Stichting Bewaarder Winkelhart Lelystad	EHP Real Estate V B.V.
Granietveste C.V.	Zorgveste De Residentie Beheer B.V.	Stichting Beleggersgiro VFF
Stichting Bewaarder Granietveste	Zorgveste De Residentie C.V.	Vastgoed Fundament Fonds N.V.
Marmerveste B.V.	Stichting Bewaarder Zorgveste De Residentie	Stichting Beleggersgiro DMF
Marmerveste C.V.	Zorgveste Koetshuys Erica B.V.	Dutch Microfund N.V.
Stichting Bewaarder Marmerveste	Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen	Maatschap Oklahoma Oil Company
Kiezelveste B.V.	Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling	Stichting Oklahoma Oil Company
Basaltveste B.V.	Vastgoed Maatschap AkronNed V	Vastgoed cultuurfonds
Basaltveste C.V.	Stichting Vastgoed AkronNed V	Stichting Vastgoed Cultuurfonds
Stichting Bewaarder Basaltveste	Supermarkt Beleggingsfonds B.V.	Supermarkt Fonds Nederland C.V.
De Planeet B.V.	Super Winkel Fonds N.V.	Stichting Supermarktfonds IV
De Planeet C.V.	Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds	Stichting Supermarktfonds V
Stichting Bewaarder De Planeet	VBI Winkelfonds N.V.	Stichting Supermarktfonds VI
De Geelvinck B.V.	Stichting Administratiekantoor VBI Winkelfonds	Vastgoed Solide Fondsen B.V.
De Geelvinck C.V.	Grondfonds B.V.	Vastgoed Solide Maatschappij B.V.
Stichting Bewaarder De Geelvinck	Grondfonds I B.V.	Vastgoed Solide Maatschappij Beleggingen B.V.
Vastgoed MECC B.V.	Grondfonds II B.V.	Bewaarder VSM B.V.
Vastgoed MECC C.V.	Beleggingsmaatschappij Grondfonds I B.V.	Stichting bewaarder solide maatschappij
Stichting Bewaarder Vastgoed MECC	Beleggingsmaatschappij Grondfonds N.V.	Stichting belangen obligatiehouders VSM
		Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2005-2006
Crystalveste B.V.	Stichting Administratiekantoor Grondfonds	Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2007
Crystalveste C.V.	Stichting Rentegarantiefonds	Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2008
Stichting Bewaarder Crystalveste	Buy2Let Nederland B.V.	Stichting Administratiekantoor VSM Obligaties 2009
Smaragdveste B.V.	Dutch Hospitality Developments Group B.V.	Stichting Derdengelden Annexum Fondsen
Smaragdveste C.V.	Full House Participations B.V.	FlexOffiz Holding B.V.
Stichting Bewaarder Smaragdveste	Full House Hospitality Management B.V.	FlexOffiz Nederland B.V.
Saffierveste B.V.	EHP Exploitatie Holding B.V.	Stichting Cross Collateralization Office & Retail
Saffierveste C.V.	EHP Exploitatie hotel Epe B.V.	Stichting Intercompanies Office & Retail
Stichting Bewaarder Saffierveste	EHP Exploitatie hotel De Wippselberg B.V.	Stichting Woningfonds Hoofddorp
The Globe Den Haag B.V.	EHP Exploitatie hotel Victoria B.V.	Woningfonds Hoofddorp Beheer B.V.
The Globe Den Haag C.V.	EHP Exploitatie hotel De Veluwe B.V.	Woningfonds Hoofddorp C.V.
Stichting Bewaarder The Globe Den Haag	EHP Exploitatie hotel Loosdrecht B.V.	Stichting Woningfonds Nieuwegein
Dutchveste Beheer B.V.	EHP Exploitatie hotel Amersfoort B.V.	Woningfonds Nieuwegein Beheer B.V.
Dutchveste Calandria C.V.	Stichting EHP Hotels	Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 2
Zorgveste de Pelikaan C.V.	EHP Hotel Epe B.V.	Stichting Voorfinanciering Beleggingsinstelling 3
Stichting Bewaarder Dutchveste	EHP Hotel De Wippselberg B.V.	
Annexum Woningfonds Apeldoorn Beheer B.V.	EHP Hotel Victoria B.V.	
Woningfonds Apeldoorn C.V.	EHP Hotel De Veluwe B.V.	
Stichting Bewaarder Woningfonds Apeldoorn	EHP Hotel Loosdrecht B.V.	
Zorgveste Deventer Beheer B.V.	EHP Hotel Amersfoort B.V.	
Zorgveste Deventer C.V.	Stichting Committum	
Stichting Bewaarder Zorgveste Deventer	Vereenigde Nederlandsche Vastgoed Compagnie N.V.	