

ANNEXUM

ZORGVESTE DE PELIKAAN C.V.

JAARBERICHT 2012

Beherend Venoot

Dutchveste 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
Dutchveste
Claude Debussylaan 24
1082 MD Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

	Pagina
1. Kerncijfers	3
2. Verslag van de Beheerder	4
3. Jaarrekening	6
3.1 Balans per 31 december 2012	7
3.2 Winst- en verliesrekening over 2012	8
3.3 Kasstroomoverzicht over 2012	9
3.4 Toelichting op de jaarrekening	10
3.4.1 Algemeen	10
3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	10
3.4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	11
3.4.4 Grondslagen van de opstelling van het kasstroomoverzicht	11
3.4.5 Toelichting op de posten van de balans	12
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	15
3.4.7 Toelichting op de posten van de winst- en verliesrekening	15
4. Overige gegevens	17
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	18

1. KERNCIJFERS

Kerncijfers	1 jan 2012	4 okt 2010
	31 dec 2012	31 dec 2011
Netto resultaat voor afschrijvingen in EUR	282.288	410.310
Per participatie in EUR	9.734	14.149
	ultimo 2012	ultimo 2011
Aantal uitstaande participaties	29	29
Intrinsieke waarde per participatie in EUR *	137.057	145.190
Rendement per participatie vanaf oprichting	ultimo 2012	ultimo 2011
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	7,1%	7,6%
Totaal uitgekeerd / besloten uit te keren vanaf oprichting in EUR **	21.550	11.750
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar **	6,4%	6,3%

* Exclusief slotuitkering, ** Inclusief slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2012 van EUR 4.900 per participatie. Deze uitkering heeft in februari 2013 plaatsgevonden.

2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Algemeen

Het kantoorgebouw "De Pelikaan", waarin dit Fonds belegt is in 2001 gebouwd en is volledig verhuurd aan zorggerelateerde huurders. De hoofdhuurder is Stichting Sanquin Bloedvoorziening. Door de unieke ligging bij het Centraal Station van Leiden, de ligging van het gebouw op het Bio-Sciencepark, de unieke verbondenheid met het Leids Universiteits Medisch Centrum (LUMC) via een loopbrug en de geboden faciliteiten (laboratoria voorzieningen) is het gebouw erg in trek bij zorggerelateerde huurders. Het Leiden Bio-Science Park is in 2009 uitgeroepen tot beste Bio-Sciencepark van Nederland.

Resultaten

Het netto resultaat vóór afschrijvingen bedraagt in 2012 EUR 282.288 positief en ligt in lijn met het prospectus.

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in 2012 afgenomen met EUR 235.855. Dit is veroorzaakt door een positief netto resultaat na afschrijvingen van EUR 22.245, het uitgekeerde slotdividend van EUR 116.000 (EUR 4.000 per participatie) over boekjaar 2011 in februari 2012 en de interim-uitkering in augustus 2012 van EUR 142.100 (EUR 4.900 per participatie).

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af van EUR 145.190 tot EUR 137.057. Hierin is de slotuitkering over boekjaar 2012 (EUR 4.900 per participatie) nog niet verwerkt.

Uitkering

Over het boekjaar 2012 wordt voorgesteld om conform prospectus een bedrag van EUR 9.800 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 6,5% per participatie. Van dit bedrag is in augustus 2012 EUR 4.900 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering, EUR 4.900 per participatie, is uitgekeerd in februari 2013.

Verhuursituatie

De Pelikaan kent een, voor de huidige marktcondities, unieke 100% bezetting. De gewogen looptijd van alle huurcontracten bedraagt per 1 januari 2013 nog circa 7 jaar.

Afgelopen jaar zijn er diverse technische zaken uitgevoerd. Zo is al het liggend werk aan de buitenzijde geschilderd, is er een elektronisch toegangssysteem geïnstalleerd en zijn er diverse ventilatoren geplaatst.

Ook voor 2013 is de verwachting dat er extra onderhoud zal plaatsvinden. Echter deze hogere onderhoudskosten worden gecompenseerd doordat de indexatie hoger is dan verwacht. Hierdoor blijft het resultaat op een vergelijkbaar niveau, dat nog altijd hoger is.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor 2013 zijn goed. Het object is volledig verhuurd en de exploitatie loopt volgens verwachting. De verwachting is om in 2013 wederom conform prospectus uit te keren.

Amsterdam, 7 maart 2013
Annexum Beheer B.V.

3. JAARREKENING

- Balans per 31 december 2012
- Winst-en-verliesrekening over 2012
- Kasstroomoverzicht over 2012
- Toelichting op de jaarrekening

3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2012

(voor resultaatbestemming)

(in EUR)

		31 dec 2012	31 dec 2011
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	9.024.804	9.161.096
Vorderingen	(2)	3.290	35.871
Overige activa			
Immateriële vaste activa	(3)	283.199	386.180
Liquide middelen	(4)	632.230	651.376
		<u>9.943.523</u>	<u>10.234.523</u>
Passiva			
Eigen vermogen			
	(5)		
Kapitaal		4.350.000	4.350.000
Wettelijke reserve		283.199	386.180
Overige reserve		(197.943)	(386.180)
Resultaat boekjaar		22.245	85.256
Uitkeringen		<u>(482.850)</u>	<u>(224.750)</u>
		3.974.651	4.210.506
Langlopende schulden	(6)	5.542.883	5.582.113
Kortlopende schulden	(7)	425.989	441.904
		<u>9.943.523</u>	<u>10.234.523</u>

3.2 WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2012

(in EUR)

		1 jan 2012	4 okt 2010
		31 dec 2012	31 dec 2011
Opbrengsten uit beleggingen			
Omzet	(8)	678.748	893.493
Exploitatiekosten	(9)	95.394	108.479
Afschrijvingen aankoopkosten	(1)	136.292	170.365
Niet-verrekenbare btw		13.600	12.875
Exploitatieresultaat beleggingen		<u>433.462</u>	<u>601.774</u>
Overige bedrijfsopbrengsten	(10)	2.481	1.449
		<u>435.943</u>	<u>603.223</u>
Bedrijfslasten			
Rentelasten	(11)	265.332	338.723
Beheerkosten	(12)	20.362	26.805
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(3)	102.981	128.726
Overige bedrijfslasten	(13)	25.023	23.713
Som der bedrijfslasten		<u>413.698</u>	<u>517.967</u>
Netto resultaat		<u>22.245</u>	<u>85.256</u>

3.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2012

(in EUR)

	1 jan 2012 31 dec 2012	4 okt 2010 31 dec 2011
Netto resultaat	22.245	85.256
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Rente	265.332	338.723
Afschrijvingen	239.273	299.091
Mutatie vorderingen en overlopende activa	32.581	(35.871)
Mutatie kortlopende schulden	(15.700)	361.407
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	543.731	1.048.606
Betaalde rente	(244.777)	(292.263)
Kasstroom uit operationele activiteiten	298.954	756.343
Aankopen van beleggingen	-	(9.331.461)
Investerings in immateriële vaste activa	-	(514.906)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	(9.846.367)
Uitgifte participaties	-	4.350.000)
Uitkeringen aan participanten	(258.100)	(224.750)
Ontvangst uit langlopende leningen	-	5.686.150
Aflossing langlopende lening	(60.000)	(70.000)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(318.100)	9.741.400
Netto kasstroom	(19.146)	651.376
Mutatie geldmiddelen		
Geldmiddelen per 1 januari 2012 / 4 oktober 2010	651.376	5.740.518
Geldmiddelen per 31 december	632.230	4.375.076
Toename / (afname) geldmiddelen	(19.146)	651.376

3.4. TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Activiteiten

De activiteiten van Zorgveste De Pelikaan 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 4 oktober 2010. Het eerste boekjaar is verlengd en loopt van 4 oktober 2010 tot en met 31 december 2011.

3.4.1 ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening is opgesteld in euro's.

De vergelijkende cijfers betreffen de periode 4 oktober 2010 tot en met 31 december 2011, dit in verband met een verlengd boekjaar conform de statuten van de vennootschap.

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 de jaarrekening bekend zijn geworden.

In het boekjaar 2012 heeft een herclassificatie plaatsgevonden op de balans van de geactiveerde financieringskosten. Deze zijn vanaf boekjaar 2012 opgenomen onder de langlopende schulden. De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2011 zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast. De herclassificatie heeft geen impact op het vermogen en resultaat van het boekjaar.

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, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. De geschatte technische levensduur is langer dan de economische levensduur daar de economische levensduur gelijk is gesteld aan de looptijd van de beleggingsinstelling.

Bij de bepaling van de residuwaarde wordt een inschatting gemaakt van de huidige waarde van het object indien de geschatte economische levensduur is bereikt; indien deze waarde nagenoeg gelijk is aan de verkrijgingsprijs zal de afschrijving nul bedragen.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

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

Geactiveerde aankoopkosten

De geactiveerde aankoopkosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een 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.

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 geleverde 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 waar zij betrekking op hebben.

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

Zorgveste De Pelikaan 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 VAN 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 POSTEN VAN DE BALANS

(in EUR)

1. Onroerend goed in exploitatie

	2012	2011
Stand per begin boekjaar	9.161.096	-
Koopsom	-	8.650.000
Geactiveerde aankoopkosten	-	681.461
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(136.292)	(170.365)
Stand per 31 december	<u>9.024.804</u>	<u>9.161.096</u>

Naar verwachting is de restwaarde van de materiële vaste activa gedurende de looptijd van de C.V. minimaal gelijk aan de aanschafwaarde. Op basis hiervan bedraagt het afschrijvingspercentage 0%. De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven.

Zekerheden

Een bankhypotheek 1^e in rang groot EUR 10.000.000 op het vastgoed.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2012	2011
Debiteuren	951	-
Overige vorderingen en overlopende activa	2.339	35.871
Stand per 31 december	<u>3.290</u>	<u>35.871</u>

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar.

3. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn de selectie- en acquisitiekosten en de overige kosten die bij de oprichting van de C.V. gemaakt zijn.

	2012	2011
Stand per begin boekjaar	386.180	-
Investing	-	514.906
Afschrijvingen	(102.981)	(128.726)
Stand per 31 december	<u>283.199</u>	<u>386.180</u>

In boekjaar 2012 heeft een herclassificatie plaatsgevonden op de balans van de geactiveerde financieringskosten. Deze kosten zijn vanaf boekjaar 2012 opgenomen onder de langlopende schulden. De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2011 zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2012	2011
Rekening courant ING Bank	632.230	651.376
Stand per 31 december	<u>632.230</u>	<u>651.376</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de C.V.

5. Eigen Vermogen

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Uitkeringen	Totaal
Stand per 1 januari 2012	4.350.000	386.180	(386.180)	85.256	(224.750)	4.210.506
Verdeling resultaat	-	-	85.256	(85.256)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(102.981)	102.981	-	-	-
Resultaat	-	-	-	22.245	-	22.245
Uitkeringen	-	-	-	-	(258.100)	(258.100)
Stand per 31 december 2012	<u>4.350.000</u>	<u>283.199</u>	<u>(197.943)</u>	<u>22.245</u>	<u>(482.850)</u>	<u>3.974.651</u>

Per 31 december 2012 bestaat het kapitaal uit 29 participaties met ieder een nominale waarde van EUR 150.000. De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De voorgestelde slotuitkering, EUR 142.100 (EUR 4.900 per participatie), over boekjaar 2012 is nog niet verwerkt in het eigen vermogen.

6. Langlopende schulden

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

	2012	2011
Oorspronkelijke hypotheek FGH	5.790.000	5.790.000
Afsluitprovisie hypotheek	(103.850)	(103.850)
Afschrijving afsluitprovisie	46.733	25.963
Aflossingen voorgaande boekjaren	(70.000)	-
Aflossing huidig boekjaar	(60.000)	(70.000)
	<hr/>	<hr/>
Openstaande hypothecaire schuld	5.602.883	5.642.113
Af te lossen binnen 1 jaar	(60.000)	(60.000)
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	5.542.883	5.582.113

Financieringsvoorwaarden

Rentepercentage : vast: 4,30% (inclusief opslag)

Looptijd : tot 1 augustus 2015

Renteberekening : 30/360

Periodieke aflossing : EUR 5.000 per maand

Zekerheden

Een bankhypotheek 1^e in rang groot EUR 10.000.000 op het vastgoed, verpanding van (toekomstige) huurpenningen en eerste pandrecht op het koopcontract.

7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2012	2011
Crediteuren	5.786	8.598
Vooruitontvangen huur en servicekosten	267.317	238.126
Af te dragen omzetbelasting	12.244	18.901
Nog te betalen rente	20.282	20.497
Te verrekenen servicekosten	11.203	75.381
Af te lossen hypothecaire lening	60.000	60.000
Overige schulden en overlopende passiva	49.157	20.401
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	425.989	441.904

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 TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

8. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	1 jan 2012	4 okt 2010
	31 dec 2012	31 dec 2011
Bruto-huuropbrengst	753.015	893.493
Verstrekke huurkortingen	(74.267)	-
Totaal	<u>678.748</u>	<u>893.493</u>

De theoretische bruto-huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2013 circa EUR 765.686 op jaarbasis.

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2012	4 okt 2010
	31 dec 2012	31 dec 2011
Property management	26.356	29.993
Onderhoud	39.854	14.821
Belastingen	26.509	44.812
Verzekeringen	2.060	1.608
Overige exploitatiekosten	615	17.245
Totaal	<u>95.394</u>	<u>108.479</u>

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

10. Overige bedrijfsopbrengsten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2012 31 dec 2012	4 okt 2010 31 dec 2011
Rentelasten hypothecaire lening	244.562	312.760
Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	20.770	25.963
Totaal	<u>265.332</u>	<u>338.723</u>

De rente is voor een periode van 5 jaar gefixeerd op 4,30% (inclusief opslag).

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2012 31 dec 2012	4 okt 2010 31 dec 2011
Beheerkosten	20.362	26.805
Totaal	<u>20.362</u>	<u>26.805</u>

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

13. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	1 jan 2012 31 dec 2012	4 okt 2010 31 dec 2011
Accountantskosten	5.500	5.400
Fiscaal en juridisch advies	2.200	4.400
Noteringsfee NPEX	6.250	6.250
Overige bedrijfskosten	11.073	7.663
Totaal	<u>25.023</u>	<u>23.713</u>

OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Ondertekening van de jaarrekening:

Amsterdam, 7 maart 2013
Annexum Beheer B.V.

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.

3. Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011

De jaarrekening 2011 is vastgesteld in de jaarvergadering van Zorgveste De Pelikaan C.V., gehouden op 26 april 2012. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

4. Bestemming van het resultaat

De beheerder stelt voor om het netto resultaat na afschrijving toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de participaties een bedrag van EUR 9.800 voor uitkering beschikbaar te stellen. De slotuitkering van EUR 4.900 per participatie is nog niet verwerkt in de jaarrekening.

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de beheerder en de participanten van Zorgveste De Pelikaan C.V.

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2012 van Zorgveste De Pelikaan C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2012 en de winst-en-verliesrekening over 2012 met de toelichting, waarin opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

Verantwoordelijkheid van de beheerder

De beheerder van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De beheerder 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 afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening 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 opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, 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 beheerder van de vennootschap gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel betreffende de jaarrekening

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Zorgveste De Pelikaan C.V. per 31 december 2012 en van het resultaat over 2012 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 7 maart 2013
Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: Drs. J. Holland RA