

ANNEXUM

# ZORGVESTE DE PELIKAAN C.V.

JAARBERICHT 2013

**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. Jaarbericht	6
3.1 Balans per 31 december 2013	8
3.2 Winst- en verliesrekening over 2013	9
3.3 Kasstroomoverzicht over 2013	10
3.4 Toelichting op de jaarbericht	11
3.4.1 Algemeen	11
3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	11
3.4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	12
3.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	12
3.4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	13
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	16
3.4.7 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	16
3.4.8 Exploitatieresultaat	18
4. Overige gegevens	19
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	20

## 1. KERNCIJFERS

<b>Kerncijfers</b>		
	<b>ultimo 2013</b>	<b>ultimo 2012</b>
Netto resultaat voor afschrijvingen in €	406.550	282.288
Per participatie in €	14.019	9.734
	<b>ultimo 2013</b>	<b>ultimo 2012</b>
Aantal uitstaande participaties	29	29
Intrinsieke waarde per participatie in €	132.059	137.057
<b>Rendement per participatie vanaf oprichting</b>	<b>ultimo 2013</b>	<b>ultimo 2012</b>
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	7,8%	7,1%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in € *	31.850	21.550
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar *	6,5%	6,4%

\* Inclusief slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2013 van € 5.150 per participatie. Deze uitkering heeft in februari 2014 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 Science Park, 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.

### Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen bedraagt in 2013 €406.550 positief en ligt hoger dan geprognosticeerd in het prospectus (€ 352.252). De huurinkomsten liggen hoger omdat het object volledig is verhuurd en bovendien is de inflatiecorrectie hoger uitgevallen dan verwacht.

Het eigen vermogen voor uitkeringsbesluit is in 2013 afgenomen met € 144.942. Dit is veroorzaakt door:

- + Netto resultaat voor afschrijvingen : € 406.550
- -/- Afschrijvingen oprichtingskosten : € (260.042)
- -/- Slotdividend boekjaar 2012 : € (142.100)
- -/- Interim-dividend boekjaar 2013 : € (149.350)

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af van € 137.057 tot € 132.059. Hierin is de slotuitkering over het boekjaar 2013 (€ 5.150 per participatie) nog niet verwerkt.

### Uitkering

Voorgesteld wordt om over het boekjaar 2013 conform prospectus een bedrag van € 10.300 per participatie uit te keren. Dit komt overeen met 6,9% per participatie over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2013 € 5.150 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering van € 5.150 per participatie, is uitgekeerd in februari 2014.

### Verhuursituatie

De Pelikaan kent een, voor de huidige marktcondities, unieke 100% bezetting. De gewogen looptijd van alle huurcontracten bedraagt per 1 januari 2014 nog circa 6 jaar.

Cell Signaling Technology Europe heeft de mogelijkheid het contract komend kwartaal op te zeggen. Er zijn op dit moment geen signalen ontvangen omtrent een mogelijke opzegging. Bij het niet opzeggen van de overeenkomst wordt deze automatisch voor een periode van 3 jaar verlengd. Het contract loopt bij geen opzegging tot 1 oktober 2017 door.

In het onderzoeksrapport van Jones Lang Lasalle genaamd “Kantorenlocaties 2013”, is het Bios Science Park gestegen in de ranglijsten naar de top-25 beste kantoorlocaties van Nederland (plaats 22 t.o.v. 37 het jaar ervoor). Een stijgende aantrekkelijkheid en lage leegstand in de nabijheid van een kantoorgebouw verhoogt de bezettingsgraad alsmede de markthuur. Dit is een van de redenen dat de gerealiseerde huren op dit moment boven verwachting prospectus liggen.

**Vooruitzichten**

De vooruitzichten voor 2014 zijn goed. Het object is volledig verhuurd en budgetten lopen volgens schema. De verwachting is ook geheel 2014 conform prospectus uit te keren.

Amsterdam, 3 maart 2014

H.W. Boissevain  
Annexum Beheer B.V.

### 3. JAARBERICHT

- Balans
- Winst-en-verliesrekening
- Kasstroomoverzicht
- Toelichting op het jaarbericht

### 3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2013

(voor resultaatbestemming)

( Bedrage in euro's)

		31 dec 2013	31 dec 2012
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	8.888.512	9.024.804
<b>Vorderingen</b>	(2)	24.917	3.290
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	(3)	180.219	283.199
Liquide middelen	(4)	544.119	632.230
		<u>9.637.767</u>	<u>9.943.523</u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
	(5)		
Kapitaal		4.350.000	4.350.000
Wettelijke reserve		180.219	283.199
Overige reserve		(72.718)	(197.943)
Resultaat boekjaar		146.508	22.245
Uitkeringen		<u>(774.300)</u>	<u>(482.850)</u>
		3.829.709	3.974.651
<b>Langlopende schulden</b>	(6)	5.503.653	5.542.883
<b>Kortlopende schulden</b>	(7)	304.405	425.989
		<u>9.637.767</u>	<u>9.943.523</u>

### 3.2 WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2013

(Bedragen in  
euro's)

		<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>	<b>1 jan 2012</b> <b>31 dec 2012</b>
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Omzet	(8)	770.630	678.748
Exploitatiekosten	(9)	67.447	95.394
Afschrijvingen aankoopkosten	(1)	136.292	136.292
Niet-verrekenbare btw		13.365	13.600
<b>Exploitatieresultaat beleggingen</b>		553.526	433.462
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>	(10)	2.255	2.481
		<hr/>	<hr/>
		555.781	435.943
<b>Bedrijfslasten</b>			
Rentelasten	(11)	262.752	265.332
Beheerkosten	(12)	23.119	20.362
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(3)	102.980	102.981
Overige bedrijfslasten	(13)	20.422	25.023
<b>Som der bedrijfslasten</b>		409.273	413.698
		<hr/>	<hr/>
<b>Netto resultaat</b>		146.508	22.245



### 3.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2013

(Bedragen in euro's)

	1 jan 2013 31 dec 2013	1 jan 2012 31 dec 2012
<b>Netto resultaat</b>	<b>146.508</b>	<b>22.245</b>
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Rente	262.752	265.332
Afschrijvingen	239.272	239.273
Mutatie vorderingen en overlopende activa	(21.626)	32.581
Mutatie kortlopende schulden	(121.369)	(15.700)
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>505.537</b>	<b>543.731</b>
Betaalde rente	(242.198)	(244.777)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>263.339</b>	<b>298.954</b>
Uitkeringen aan participanten	(291.450)	(258.100)
Aflossing langlopende lening	(60.000)	(60.000)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>(351.450)</b>	<b>(318.100)</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>(88.111)</b>	<b>(19.146)</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		
Geldmiddelen per 1 januari	632.230	651.376
Geldmiddelen per 31 december	544.119	632.230
<b>Toename / (afname) geldmiddelen</b>	<b>(88.111)</b>	<b>(19.146)</b>

### 3.4. TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

#### **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.

#### 3.4.1 ALGEMEEN

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

Het jaarbericht is opgesteld in euro's.

De belangrijkste grondslagen voor waardering en resultaatbepaling worden hierna weergegeven.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van het jaarbericht bekend zijn geworden.

#### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten verstaan, zoals vorderingen en schulden. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

### 3.4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

#### **Onroerend goed in exploitatie**

Vastgoedobjecten worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, 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 verleende diensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van de omzet gebracht en toegerekend in het jaar waarop zij betrekking hebben.

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

#### **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 VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## 3.4.5 TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE BALANS

(in euro's)

**1. Onroerend goed in exploitatie**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Stand per begin boekjaar	9.024.804	9.161.096
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(136.292)	(136.292)
Stand per 31 december	<u>8.888.512</u>	<u>9.024.804</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<sup>e</sup> in rang groot € 10.000.000 op het vastgoed.

**2. Vorderingen**

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Debiteuren	23.817	951
Overige vorderingen en overlopende activa	1.100	2.339
Stand per 31 december	<u>24.917</u>	<u>3.290</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.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Stand per begin boekjaar	283.199	386.180
Afschrijvingen	(102.980)	(102.981)
Stand per 31 december	<u>180.219</u>	<u>283.199</u>

**4. Liquide middelen**

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Rekening-courant ING Bank	544.119	632.230
Stand per 31 december	544.119	632.230

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

**5. Eigen Vermogen**

	Kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Uitkeringen	<b>Totaal</b>
Stand per 1 januari 2013	4.350.000	283.199	(197.943)	22.245	(482.850)	3.974.651
Verdeling resultaat	-	-	22.245	(22.245)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(102.980)	102.980	-	-	-
Resultaat	-	-	-	146.508	-	146.508
Uitkeringen	-	-	-	-	(291.450)	(291.450)
Stand per 31 december 2013	4.350.000	180.219	(72.718)	146.508	(774.300)	3.829.709

Per 31 december 2013 bestaat het kapitaal uit 29 participaties met ieder een nominale waarde van € 150.000.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De voorgestelde slotuitkering, € 149.350 (€ 5.150 per participatie), over boekjaar 2013 is nog niet verwerkt in het eigen vermogen.

## 6. Langlopende schulden

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Oorspronkelijke hypotheek FGH	5.790.000	5.790.000
Afsluitprovisie hypotheek	(103.850)	(103.850)
Cumulatieve afschrijving afsluitprovisie	67.503	46.733
Aflossingen voorgaande boekjaren	(130.000)	(70.000)
Aflossing huidig boekjaar	(60.000)	(60.000)
	<hr/>	<hr/>
Openstaande hypothecaire schuld	5.563.653	5.602.883
Af te lossen binnen 1 jaar	(60.000)	(60.000)
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	5.503.653	5.542.883

### *Financieringsvoorwaarden*

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

Looptijd : tot 1 augustus 2015

Renteberekening : 30/360

Periodieke aflossing : € 5.000 per maand

### *Zekerheden*

Een bankhypotheek 1<sup>e</sup> in rang groot € 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:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Crediteuren	28.568	5.786
Vooruitontvangen huur en servicekosten	80.707	267.317
Af te dragen omzetbelasting	40.477	12.244
Nog te betalen rente	20.067	20.282
Te verrekenen servicekosten	40.752	11.203
Af te lossen hypothecaire lening	60.000	60.000
Overige schulden en overlopende passiva	33.834	49.157
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	304.405	425.989

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 ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

#### 8. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>	<b>1 jan 2012</b> <b>31 dec 2012</b>
Bruto-huuropbrengst	770.630	753.015
Verstrekke huurkortingen	-	(74.267)
Totaal	<u>770.630</u>	<u>678.748</u>

De theoretische bruto-huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2014 circa € 785.756 op jaarbasis.

#### 9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>	<b>1 jan 2012</b> <b>31 dec 2012</b>
Property management	26.972	26.356
Onderhoud	13.779	39.854
Belastingen	23.809	26.509
Verzekeringen	2.529	2.060
Overige exploitatiekosten	358	615
Totaal	<u>67.447</u>	<u>95.394</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:

	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>	<b>1 jan 2012</b> <b>31 dec 2012</b>
Rentelasten hypothecaire lening	241.982	244.562
Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	20.770	20.770
Totaal	<u>262.752</u>	<u>265.332</u>

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

**12. Beheerkosten**

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>	<b>1 jan 2012</b> <b>31 dec 2012</b>
Beheerkosten	23.119	20.362
Totaal	<u>23.119</u>	<u>20.362</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:

	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>	<b>1 jan 2012</b> <b>31 dec 2012</b>
Accountantskosten	5.750	5.500
Fiscaal en juridisch advies	2.200	2.200
Bestuur van de bewaarder en beherend venoot	9.800	6.725
Noteringsfee NPEX	2.000	6.250
Overige bedrijfskosten	672	4.348
Totaal	<u>20.422</u>	<u>25.023</u>

## 3.4.8 EXPLOITATIERESULTAAT

	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>	<b>1 jan 2012</b> <b>31 dec 2012</b>
Nettoresultaat	146.508	22.245
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Afschrijvingen aankoopkosten	136.292	136.292
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	102.980	102.981
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	20.770	20.770
	<u>260.042</u>	<u>260.043</u>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<u><b>406.550</b></u>	<u><b>282.288</b></u>
Exploitatieresultaat in prospectus	352.252	245.469

Het exploitatieresultaat zoals weergegeven in het prospectus houdt geen rekening met afschrijvingskosten. In de tabel hierboven wordt het nettoresultaat gecorrigeerd naar exploitatieresultaat zodat een vergelijking gemaakt kan worden met het exploitatieresultaat zoals geprognoseerd in het prospectus.

**OVERIGE INFORMATIE**

De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 3 maart 2014

H.W. Boissevain  
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

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 € 10.300 voor uitkering beschikbaar te stellen. De slotuitkering van € 5.150 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 2013 van Zorgveste De Pelikaan C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2013 en de winst-en verliesrekening over 2013 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 2013 en van het resultaat over 2013 in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 BW.

Amsterdam, 3 maart 2014

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend:

Drs. J. Holland RA