

ANNEXUM

# ZORGVESTE SLINGERBOSCH C.V.

JAARBERICHT 2014

**Beherend Venoot**

Zorgveste Slingerbosch  
Beheer B.V.  
Claude Debussylaan 24  
1082 MD Amsterdam

**Beheerder**

Annexum Beheer B.V.  
WTC, G-Toren  
Strawinskylaan 485  
1077 XX Amsterdam

**Bewaarder**

Stichting Bewaarder  
Zorgveste Slingerbosch  
Claude Debussylaan 24  
1082 MD Amsterdam

**INHOUDSOPGAVE**

	Pagina
1. Kerncijfers	3
2. Verslag van de Beheerder	4
3. Jaarbericht	6
3.1 Balans	7
3.2 Winst- en verliesrekening	8
3.3 Kasstroomoverzicht	9
3.4 Toelichting op het jaarbericht	10
3.4.1 Algemeen	10
3.4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	10
3.4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	11
3.4.4 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	12
3.4.5 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	13
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	15
3.4.7 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	16
3.4.8 Direct resultaat	18
4. Overige gegevens	20
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	21

## 1. KERNCIJFERS

<b>Kerncijfers</b>	<b>1 jan 2014</b>	<b>1 jan 2013</b>
	<b>31 dec 2014</b>	<b>31 dec 2013</b>
Direct resultaat in €	351.829	333.031
Per participatie in €	8.581	8.123
	<b>ultimo 2014</b>	<b>ultimo 2013</b>
Aantal uitstaande participaties	41	41
Intrinsieke waarde per participatie in €	91.642	98.253
	<b>ultimo 2014</b>	<b>ultimo 2013</b>
<b>Rendement per participatie vanaf oprichting</b>		
Gemiddeld enkelvoudig exploitatieresultaat per jaar	2,5%	8,0%
Totaal uitgekeerd vanaf oprichting in € *	24.600	17.200
Gemiddeld uitgekeerd in % per jaar*	8,1%	8,5%

\* Inclusief slotuitkering over het resultaat van het boekjaar 2014 van € 3.700 per participatie. Deze uitkering heeft begin februari 2015 plaatsgevonden.

## 2. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

### Algemeen

Zorgveste Slingerbosch C.V. is opgericht op 19 oktober 2011 en heeft een woonzorgcentrum in Huizen in eigendom per 23 december 2011. Deze belegging, Zorgresidentie Slingerbosch genaamd, betreft een karakteristieke villa in Engelse sfeer gelegen in de lommerrijke wijk Crailo. Het landhuis is in 1939 onder architectuur gebouwd en ontworpen door A.P. Smits en gelegen op een terrein van ca. 1,1 hectare. In 2009 is de villa door DS Verzorgd Wonen B.V. volledig verbouwd en getransformeerd tot woonzorgvoorziening met 16 studio's.

### Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen (direct resultaat) bedraagt in het jaar van 2014 € 351.829 positief en ligt hoger dan geprognosticeerd in het prospectus (€ 292.624). Dit is het gevolg van lagere exploitatiekosten en rentelasten dan geprognosticeerd in het prospectus.

### Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2014 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste Slingerbosch CV € 3.757.315. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 41. Het verloop van het eigen vermogen in 2014 is als volgt:

	Eigen vermogen	Per participatie
Stand per 1 januari 2014	4.028.374	98.253
Nettoresultaat 2014	110.241	2.689
Uitkeringen	(381.300)	(9.300)
Stand per 31 december 2014	3.757.315	91.642

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie af met € 6.611 tot € 91.642. Hierin is de slotuitkering over boekjaar 2014 (€ 3.700 per participatie) nog niet verwerkt.

### Uitkering

Over het boekjaar 2014 zal € 7.400 per participatie worden uitgekeerd, dit komt overeen met 7,4% over de oorspronkelijke inleg. Van dit bedrag is in augustus 2014 € 3.700 per participatie uitgekeerd. De slotuitkering van 2014 is uitgekeerd in februari 2015.

Uitkeringen boekjaar 2014	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel	Prospectus
Interim-uitkering (augustus 2014)	3.700	3,7%	3,7%
Slotuitkering (februari 2015)	3.700	3,7%	3,7%
	7.400	7,4%	7,4%

### Verhuursituatie

Zorgresidentie Slingerbosch is voor een periode van 20 jaar verpacht aan Panta Rhei III B.V. De exploitatie is in handen van Slingerbosch B.V., opgericht door DS Verzorgd Wonen B.V. Laatstgenoemde wil middels haar dienstverlening bijdragen aan het welzijn van de ouder wordende mens en bijdragen aan een hoge kwaliteit van leven in de laatste levensfase. Hospitality en cliëntgerichtheid staan hierbij centraal. Op de locatie is zowel de basiszorg als de meer intensieve en aanvullende zorg beschikbaar afgestemd op de persoonlijke behoefte van de bewoner.

De bezettingsgraad van Slingerbosch B.V, de exploitant van de zorgvilla, lag tot het najaar stabiel boven de 90%. In het najaar zijn er meer bewoners overleden dan gebruikelijk, waardoor de bezettingsgraad tijdelijk lager was. Ultimo 2014 was de bezettingsgraad rond de 80%. De gemiddelde verblijfsduur van de bewoners is circa 3 jaar; De gemiddelde verblijfsduur van de bewoners is circa 3 jaar; wat normaliter resulteert in een mutatiegraad van gemiddeld 2 à 3 bewoners per kwartaal. Eventuele kortdurende leegstand wordt, in verband met natuurlijk verloop, zoveel mogelijk opgevuld met zorghotelklanten. De omzet- en winstontwikkeling zijn stabiel en conform prognose.

Klein en groot onderhoud in en aan het object zijn voor rekening van de exploitant. Het groot onderhoud wordt uitgevoerd conform het meerjarenonderhoudsplan dat bij de start van het fonds is opgesteld. Het pand wordt wekelijks door de exploitant geïnspecteerd. Urgente zaken worden direct aangepakt door de eigen onderhoudsdienst.

### **Vooruitzichten**

Er zijn geen bijzonderheden te melden omtrent de vooruitzichten voor 2015. Algemene trend in de zorg is dat de reguliere zorg steeds duurder wordt en de kwaliteit van de zorg door bezuinigingen en personeelstekorten steeds verder achteruit gaat. Hierdoor ontstaat er steeds meer belangstelling voor particuliere zorg. De sluiting van diverse verzorgings- en verpleegtehuizen zorgt ook voor toenemende vraag naar particuliere zorg.

DS Verzorgd Wonen heeft recent een nieuwe zorgresidentie geopend in Baarn. Deze locatie, Zorgresidentie Holland genaamd, biedt ruimte voor 35 bewoners.

Amsterdam, 19 maart 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

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

### 3. JAARBERICHT

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

### 3.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2014

(voor resultaatbestemming)

(Bedragen in euro's)

		31 dec 2014	31 dec 2013
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerend goed in exploitatie	(1)	7.669.054	7.820.558
<b>Vorderingen</b>	(2)	3.248	5.095
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	(3)	171.368	257.052
Liquide middelen	(4)	398.774	431.092
		<u>8.242.444</u>	<u>8.513.797</u>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Kapitaal	(5)	4.100.000	4.100.000
Wettelijke reserve		171.368	257.052
Overige reserve		232.606	(54.498)
Resultaat boekjaar		110.241	201.420
Uitkeringen		<u>(856.900)</u>	<u>(475.600)</u>
		3.757.315	4.028.374
<b>Langlopende schulden</b>	(6)	4.461.200	4.456.800
<b>Kortlopende schulden</b>	(7)	23.929	28.623
		<u>8.242.444</u>	<u>8.513.797</u>

### 3.2 WINST-EN VERLIESREKENING OVER 2014

(Bedragen in euro's)

		<b>1 jan 2014</b> <b>31 dec 2014</b>	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>			
Omzet	(8)	600.623	586.265
Exploitatiekosten	(9)	(29.029)	(27.106)
Afschrijvingen aankoopkosten		(41.028)	(41.527)
Niet-verrekenbare btw		(12.246)	(11.791)
		<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat beleggingen		518.320	505.841
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>			
Interestbaten	(10)	1.495	1.568
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	(1)	(110.476)	-
		<hr/>	<hr/>
		409.339	507.409
<b>Bedrijfslasten</b>			
Rentelasten	(11)	(183.200)	(183.200)
Beheerkosten	(12)	(18.020)	(17.173)
Afschrijvingen immateriële vaste activa		(85.684)	(85.684)
Overige bedrijfslasten	(13)	(12.194)	(19.932)
		<hr/>	<hr/>
<b>Som der bedrijfslasten</b>		(299.098)	(305.989)
		<hr/>	<hr/>
<b>Nettoresultaat</b>		110.241	201.420

### 3.3 KASSTROOMOVERZICHT OVER 2014

(Bedragen in euro's)

	1 jan 2014 31 dec 2014	1 jan 2013 31 dec 2013
<b>Nettoresultaat</b>	<b>110.241</b>	<b>201.420</b>
<i>Aanpassingen voor:</i>		
Rente	183.200	183.200
Afschrijvingen	126.712	127.211
Bijzondere waardeverandering onroerend goed	110.476	-
Mutatie vorderingen	1.847	(5.095)
Mutatie kortlopende schulden	(4.694)	4.807
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	<b>527.782</b>	<b>511.543</b>
Betaalde rente	(178.800)	(178.800)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>348.982</b>	<b>332.743</b>
Aankopen van beleggingen	-	(2.500)
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>(2.500)</b>
Uitkeringen aan participanten	(381.300)	(291.100)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>(381.300)</b>	<b>(291.100)</b>
<b>Nettokasstroom</b>	<b>(32.318)</b>	<b>39.143</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		
Geldmiddelen per 1 januari	431.092	391.949
Geldmiddelen per 31 december	398.774	431.092
<b>Toename geldmiddelen</b>	<b>(32.318)</b>	<b>39.143</b>

### 3.4 TOELICHTING OP HET JAARBERICHT

#### Algemeen

##### Activiteiten

De activiteiten van Zorgveste Slingerbosch 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 19 oktober 2011.

#### 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.

Mutaties als gevolg van bijzondere waardeverminderingen van beleggingen worden via de winst- en verliesrekening verwerkt.

#### *Geactiveerde aankoopkosten*

De geactiveerde aankoopkosten worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen 20% van de bestede kosten.

#### **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 Slingerbosch 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.

**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>2014</b>	<b>2013</b>
Stand begin boekjaar	7.820.558	7.859.585
Bijzondere waardevermindering onroerend goed	(110.476)	-
Geactiveerde aankoopkosten	-	2.500
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(41.028)	(41.527)
Stand per 31 december	<u>7.669.054</u>	<u>7.820.558</u>

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2014 € 3.200.000 (peildatum 1 januari 2013). Per 31 december 2014 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een interne discounted cash flow waardering. De aannames markthuur, huurkortingen en leegstandsperiode zijn per 31 december 2014 door een onafhankelijke deskundige beoordeeld. De gehanteerde disconteringsvoet is 7,86% (2013: 8,11%). Op basis van deze waardering heeft er een bijzondere waardevermindering plaatsgevonden. Er heeft een externe taxatie plaatsgevonden, welke niet significant afwijkt van onze waardering.

De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. De boekwaarde van de aankoopkosten bedraagt € 82.055 per 31 december 2014.

*Zekerheden*

Een bankhypotheek 1<sup>e</sup> in rang groot € 4.470.000 (te vermeerderen met 37,5% voor rente en kosten) op het vastgoed.

**2. Vorderingen**

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Overige vorderingen en overlopende activa	3.248	5.095
Stand per 31 december	<u>3.248</u>	<u>5.095</u>

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

### 3. Immateriële vaste activa

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

	2014	2013
Stand per begin boekjaar	257.052	342.736
Afschrijvingen	(85.684)	(85.684)
Stand per 31 december	171.368	257.052

### 4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2014	2013
Rekening-courant ING Bank	317.405	402.861
Rekening-courant Triodos Bank	81.369	28.231
Stand per 31 december	398.774	431.092

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 2014	4.100.000	257.052	(54.498)	201.420	(475.600)	4.028.374
Verdeling resultaat	-	-	201.420	(201.420)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(85.684)	85.684	-	-	-
Resultaat	-	-	-	110.241	-	110.241
Uitkeringen	-	-	-	-	(381.300)	(381.300)
Stand per 31 december 2014	4.100.000	171.368	232.606	110.241	(856.900)	3.757.315

Per 31 december 2014 bestaat het kapitaal uit 41 participaties met ieder een nominale waarde van € 100.000.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De slotuitkering over het jaar van 2014, € 151.700 (€ 3.700 per participatie), welke in februari 2015 is uitgekeerd, is nog niet verwerkt in het eigen vermogen.

## 6. Langlopende schulden

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Oorspronkelijke hypotheek	4.470.000	4.470.000
Afsluitprovisie hypotheek	(22.000)	(22.000)
Cumulatieve afschrijving afsluitprovisie	13.200	8.800
Stand per 31 december	4.461.200	4.456.800

### *Financieringsvoorwaarden*

Rentepercentage	: vast, 4,0% (inclusief opslag)
Looptijd	: tot 1 januari 2017
Renteberekening	: 30/360
Periodieke aflossing	: de aflossing vindt plaats ineens aan het einde van de looptijd

### *Zekerheden*

Een bankhypotheek 1<sup>e</sup> in rang groot € 4.470.000 (te vermeerderen met 37,5% voor rente en kosten) op het vastgoed aan de Amersfoortseweg 202 te Huizen, en het tijdelijke erfpachtsrecht van Panta Rhei III B.V.. Een eerste pandrecht op alle huurpenningen, roerende zaken en tegenwoordige en toekomstige rechten voorvloeiend uit de erfpachtovereenkomst.

## 7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Crediteuren	7.080	1.773
Nog te betalen rente	14.900	14.900
Overige schulden en overlopende passiva	1.949	11.950
Stand per 31 december	23.929	28.623

### 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 ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING

#### 8. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2014</b> <b>31 dec 2014</b>	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>
Bruto-opbrengst	600.623	586.265
Totaal	<u>600.623</u>	<u>586.265</u>

De bruto-opbrengst bedraagt per 1 januari 2015 circa € 605.928 op jaarbasis.

#### 9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2014</b> <b>31 dec 2014</b>	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>
Property management	19.521	18.604
Belastingen	4.763	4.531
Verzekeringen	4.517	3.558
Overige exploitatiekosten	228	413
Totaal	<u>29.029</u>	<u>27.106</u>

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

#### 10. Interestbaten

Het betreft hier rente over het banksaldo.

#### 11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2014</b> <b>31 dec 2014</b>	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>
Rentelasten hypothecaire lening	178.800	178.800
Afschrijving en honorarium hypotheek	4.400	4.400
Totaal	<u>183.200</u>	<u>183.200</u>

De rente is tot 1 januari 2017 gefixeerd op 4,0% (inclusief opslag).

**12. Beheerkosten**

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>1 jan 2014</b> <b>31 dec 2014</b>	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>
Beheerkosten	18.020	17.173
Totaal	<u>18.020</u>	<u>17.173</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 2014</b> <b>31 dec 2014</b>	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>
Accountantskosten	5.800	5.750
Fiscaal en juridisch advies	2.200	2.200
Bestuur bewaarder en beherend vennoot	5.500	5.500
NPEX	2.420	2.000
Overige bedrijfskosten	(3.726)	4.482
Totaal	<u>12.194</u>	<u>19.932</u>

De accountantskosten hebben volledige betrekking op de controle van het jaarverslag. Dit is in 2014 EY en over 2013 was dit Deloitte.

In 2013 is een voorziening genomen met betrekking tot extra kosten inzake bestuur en beherend vennoot welke niet zijn gerealiseerd.

**14. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen**

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

**Performance fee**

Een vergoeding aan de Beheerder gelijk aan 25% over het bedrag van de verkoopopbrengst dat resteert na aftrek van:

- (a) het pro resto en het afgeloste deel van de hypothecaire geldlening en de door de verkoper van het vastgoed verstrekte achtergestelde lening;
- (b) de kosten voor het ontslaan van het vastgoed uit hypothecair verband;
- (c) de op de verkooptransactie betrekking hebbende transactiekosten, waaronder de begeleidingsvergoeding;
- (d) de Deelnamesommen; en
- (e) een bedrag ter aanvulling op het jaarlijkse exploitatieresultaat tot een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig direct beleggersrendement van 7,5% vóór belastingen.

**Property management vergoeding**

Een vergoeding aan de Beheerder betreffende de marktconforme kosten van het property management van het Vastgoed conform de meest recente versie van de tariefkaart van de Beheerder.

**Begeleidingsvergoeding**

Een vergoeding aan de Beheerder van 1,25% over de verkoopopbrengst voor de begeleiding van het verkoopproces bij verkoop van het Vastgoed of in geval van overdracht van participaties ingeval van een bod op alle participaties.

**Beheervergoeding**

Een vergoeding aan de Beheerder voor het beheer van het Vastgoedfonds van 3,0% (exclusief btw) van de brutohuuropbrengst.

**3.4.8 DIRECT RESULTAAT**

	<b>1 jan 2014</b> <b>31 dec 2014</b>	<b>1 jan 2013</b> <b>31 dec 2013</b>
Nettoresultaat	110.241	201.420
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Bijzondere waardevermindering onroerend goed	110.476	-
+ Afschrijvingen aankoopkosten	41.028	41.527
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	85.684	85.684
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	4.400	4.400
	<u>241.588</u>	<u>131.611</u>
<b>Direct resultaat</b>	<u><b>351.829</b></u>	<u><b>333.031</b></u>
Direct resultaat in prospectus	292.624	283.033

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

## OVERIGE INFORMATIE

De C.V. heeft geen personeel in dienst.  
Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 19 maart 2015

De Directie van Annexum Beheer B.V.

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

## 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 nettoresultaat na afschrijving van € 110.241 toe te voegen aan de reserve. Hiernaast wordt voorgesteld om op elk van de participaties een bedrag van € 7.400 voor uitkering beschikbaar te stellen. De slotuitkering van € 3.700 per participatie is nog niet verwerkt in de jaarrekening.

## 5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

### **Aan: de directie van Zorgveste Slingerbosch C.V.**

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van Zorgveste Slingerbosch C.V. te Amsterdam gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2014, de winst-en-verliesrekening over 2014 en het kasstroomoverzicht 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 Zorgveste Slingerbosch C.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). 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 Zorgveste Slingerbosch C.V. per 31 december 2014 en van het resultaat over 2014 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### **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, 19 maart 2015

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. J.H. de Prie RA