

ANNEXUM

**ZORGVESTE
SLINGERBOSCH C.V.**

JAARBERICHT 2016

Beherend Venoot

Zorgveste Slingerbosch
Beheer B.V.
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam

Beheerder

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

Bewaarder

Stichting Bewaarder
Zorgveste Slingerbosch
Hoogoorddreef 15
1101 BA Amsterdam

INHOUDSOPGAVE

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.....	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 posten van de balans.....	13
3.4.6 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	16
3.4.7 Gebeurtenissen na balansdatum.....	16
3.4.8 Toelichting op de posten van de winst-en-verliesrekening.....	17
3.4.9 Direct resultaat.....	19
4. Overige gegevens.....	21
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	22

1. KERNCIJFERS

	2016	2015
Direct resultaat in € (zie 3.4.9.)	350.583	351.764
Per participatie in €	8.551	8.580
	2016	2015
Aantal uitstaande participaties	41	41
Intrinsieke waarde per participatie in €	94.877	89.524
Rendement per participatie vanaf oprichting	2016	2015
Gemiddelde enkelvoudig exploitatieresultaat in % per jaar	8,3%	8,3%
Totaal uitgekeerd in €	28.400	28.400
Gemiddelde uitkering in % per jaar	5,6%	7,1%

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. De C.V. heeft geen personeel in dienst.

Resultaten

Het nettoresultaat voor afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen (direct resultaat) bedraagt in 2016 € 350.583 positief en ligt hoger dan geprognosticeerd in het prospectus (€ 312.387). Dit is het gevolg van lagere exploitatiekosten en rentelasten dan geprognosticeerd in het prospectus.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2016 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste Slingerbosch CV € 3.889.938. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 41. Het verloop van het eigen vermogen in 2016 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2016	3.670.467	89.524
Nettoresultaat 2016	219.471	5.353
Uitkeringen	-	-
Stand per 31 december 2016	<u>3.889.938</u>	<u>94.877</u>

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie toe met € 5.353 tot € 94.877. In verband met de benodigde liquiditeiten voor investering van de uitbreiding zijn er gedurende 2016 geen uitkeringen gedaan.

Uitkering

Over het boekjaar 2016 zal er geen uitkering worden gedaan; dit in afwachting van de uitbreidingsinvestering bij dit object. De directie heeft bepaald om de uitkeringen voorlopig in de wacht te zetten in verband met de mogelijke uitbreiding van het zorgcentrum. Afhankelijk van de voortgang en financiering zal worden beoordeeld wanneer uitkeringen weer zullen worden hervat.

Uitkeringen boekjaar 2016 (Interim-)uitkering	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel	Prospectus
	-	0%	7,9%
	-	0%	7,9%

Verhuursituatie

Zorgresidentie Slingerbosch is voor een periode van 20 jaar in erfpacht uitgegeven aan Panta Rhei III B.V. De exploitatie was gedurende de voorgaande jaren en het begin van 2016 in handen van Slingerbosch B.V., opgericht door DS Verzorgd Wonen B.V. In het gehuurde, bestaande uit 16 appartementen, biedt DS Verzorgd Wonen B.V. zowel basiszorg als meer intensieve, aanvullende zorg aan bewoners. Bewoners wonen gemiddeld drie tot vier jaar in het gehuurde.

Op 8 februari 2016 is het moederbedrijf van de exploitant gefuseerd met Domus Magnus, een partij gespecialiseerd in het hogere segment woonzorgconcepten. In het kader van deze fusie heeft een dochtervennootschap van Domus Magnus, DM Slingerbosch B.V., de exploitatie overgenomen en daartoe een onderhuurovereenkomst gesloten met de huurder Slingerbosch B.V. Dit is een tijdelijke situatie tot het moment dat de beoogde uitbouw van het object is opgeleverd. Vanaf dat moment zal de huurovereenkomst tussen de erfpachter en de huidige huurder worden beëindigd en door de erfpachter een rechtstreekse huurrelatie worden aangegaan met DM Slingerbosch B.V.

De voorgenomen uitbreiding van het object betreft een 8-tal appartementen met een totaaloppervlak van ca. 900 m². Voor de uitbreiding is een investering van € 1,3 miljoen, inclusief aanvullende kosten en omzetbelasting, benodigd. Als gevolg van bij de gemeente ingediende bezwaren van omwonenden, is de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk verklaard. Eind januari 2017 heeft de hoorzitting bij de gemeente plaatsgevonden, waar de bezwaarmakers in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren toe te lichten. Zeer recentelijk heeft de gemeente de bezwaren ongegrond verklaard en het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning in stand te laten. Zij heeft echter hierbij de bezwaarmakers in de gelegenheid gesteld nog aanvullend te reageren.

Na realisatie van de verbouwing zal zowel de huur als de erfpachtcanon verhoogd worden van circa € 610 duizend naar € 650 duizend per jaar.

Financiering

Triodos Bank staat positief tegenover de uitbreiding van het object en heeft aangegeven de bouwkosten te willen financieren in geval de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De bank heeft het huidige krediet, exclusief de bouwkosten, per 1 januari 2017 verlengd met vijf jaar. De rente bedraagt 2,5% per jaar en de jaarlijkse aflossing is 2,0%.

Vooruitzichten

Als de uitbreiding van het object mag worden uitgevoerd, zal dit de meest belangrijke gebeurtenis van 2017 zijn voor het fonds. Echter, de onzekerheid omtrent de omgevingsvergunning heeft als gevolg dat de uitbreiding nog niet geheel zeker is. Ondanks deze onzekerheid is het fonds verzekerd van een financiering voor de komende vijf jaar. Gelet op het voorgaande zal de beheerder gedurende het jaar beoordelen of het fonds de opgebouwde liquide middelen dient aan te wenden voor de beoogde uitbreiding van het object, dan wel (deels) kan uitkeren aan de beleggers.

Amsterdam, 10 april 2017

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

3. JAARBERICHT

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

3.1 BALANS

(voor resultaatbestemming)

	Ref.	2016 €	2015 €
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	1	7.586.998	7.628.026
Vorderingen	2	2.000	-
Overige activa			
Immateriële vaste activa	3	-	85.684
Liquide middelen	4	<u>799.508</u>	<u>451.865</u>
		<u>799.508</u>	<u>537.549</u>
		8.388.506	8.165.575
Passiva			
Eigen vermogen	5		
Gestort en opgevraagd kapitaal		4.100.000	4.100.000
Wettelijke reserve		-	85.684
Overige reserves		734.867	428.531
Uitkeringen		(1.164.400)	(1.164.400)
Resultaat boekjaar		<u>219.471</u>	<u>220.652</u>
		3.889.938	3.670.467
Langlopende schulden	6	4.470.000	4.465.600
Kortlopende schulden	7	<u>28.568</u>	<u>29.508</u>
		8.388.506	8.165.575

3.2 WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2016 €	2015 €
Opbrengsten (uit beleggingen)			
Omzet	8	609.570	605.928
Exploitatiekosten	9	(28.992)	(28.596)
Afschrijvingen aankoopkosten		(41.028)	(41.028)
Niet-verrekenbare btw		(11.902)	(10.227)
Exploitatieresultaat beleggingen		527.648	526.077
Overige bedrijfsopbrengsten			
Interestbaten	10	-	927
		527.648	527.004
Bedrijfslasten			
Rentelasten	11	183.200	183.200
Beheerkosten	12	18.287	18.179
Afschrijvingen op immateriële vaste activa		85.684	85.684
Overige bedrijfslasten	13	21.006	19.289
Som van de bedrijfslasten		308.177	306.352
Nettoresultaat		219.471	220.652

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2016 €	2015 €
Nettoresultaat		219.471	220.652
Aanpassing voor:			
Rente	11	183.200	183.200
Afschrijvingen	1,3	126.712	126.712
Mutatie vorderingen		(2.000)	3.248
Mutatie kortlopende schulden, exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden		(940)	5.579
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		526.443	539.391
Betaalde rente	11	(178.800)	(178.800)
Kasstroom uit operationele activiteiten		347.643	360.591
Uitkering aan participanten		-	(307.500)
Kasstroom uit operationele activiteiten		-	(307.500)
Nettokasstroom		347.643	53.091
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari	4	451.865	398.774
Geldmiddelen per 31 december	4	799.508	451.865
Toename geldmiddelen		347.643	53.091

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, en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 53804848.

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. Aangezien de directie geen risico ziet voor de continuïteit van de onderneming, is de jaarrekening opgesteld op grond van continuïteitsveronderstelling.

De moeder van de huurder, DS Verzorgd Wonen, is per 8 februari 2016 gefuseerd met Domus Magnus.

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.

Continuïteit

De huidige financiering is per 1 januari 2017 verlengd met vijf jaar en wordt mogelijk aangevuld om ook de bouwkosten van de uitbreiding te dekken. De uitbreiding wordt slechts gefinancierd in geval de omgevingsvergunning ten aanzien van de uitbreiding onherroepelijk is.

Gezien de huidige financiële positie van de vennootschap, en de bereidwilligheid van de huidige financier om de financiering voort te zetten, zijn de gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling in deze jaarrekening gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap. Begin 2017 heeft de beheerder van Triodos per e-

mail een bevestiging ontvangen waarin de lening met een periode van 5 jaar zal worden verlengd.

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 bedragen nul procent.

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.

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. Voor het nog niet afgeschreven gedeelte wordt een wettelijke reserve aangehouden.

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 aan 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 POSTEN VAN DE BALANS

1. Onroerend goed in exploitatie

	2016	2015
Stand per 1 januari	7.628.026	7.669.054
Mutaties		
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	(41.028)	(41.028)
Ongerealiseerde waardemutaties	-	-
Saldo	(41.028)	(41.028)
Stand per 31 december	7.586.998	7.628.026

De WOZ-waarde van de vastgoedportefeuille bedraagt in 2016 € 2.970.000 (peildatum 1 januari 2015). In 2015 was de WOZ-waarde € 3.010.000 (peildatum 1 januari 2014).

Per 31 december 2016 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een interne discounted cash flow waardering. De aannames markthuur, huurkortingen en leegstandsperiode zijn per 31 december 2016 door een onafhankelijke deskundige beoordeeld. De gehanteerde disconteringsvoet is 7,85% (2015: 8,31%). Op basis van deze interne waardering van € 7.778.000 (2015: € 7.700.000) heeft er geen bijzondere waardevermindering plaatsgevonden.

Vorig jaar heeft er ten behoeve van de financier een externe taxatie op marktwaarde plaatsgevonden (taxatiedatum 31 december 2015). De taxateur Savills heeft de marktwaarde van het zorgcentrum hierbij bepaald op € 8.010.000 exclusief overdrachtsbelasting.

De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. Ultimo 2016 bedraagt de boekwaarde van de aankoopkosten nihil (2015: € 41.028).

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
(Huur)debiteuren	2.000	-
Stand per 31 december	2.000	-

De bedragen opgenomen onder vorderingen vervallen binnen één jaar.

3. Immateriële vaste activa

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

	2016
Stand per 1 januari 2016	
Verkrijgingsprijzen	428.420
Cumulatieve afschrijvingen	(342.736)
	<hr/>
Boekwaarde	85.684
Mutaties	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	(85.684)
	<hr/>
Saldo	-
Stand per 31 december 2016	
Verkrijgingsprijzen	428.420
Cumulatieve afschrijvingen	(428.420)
	<hr/>
Boekwaarde	-
	<hr/>
Afschrijvingspercentage	20%

4. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Rekening-courant ING Bank	679.143	301.127
Rekening-courant Triodos Bank	120.365	150.738
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	799.508	451.865

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

5. Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Wettelijke reserve	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2016	4.100.000	85.684	428.531	(1.164.400)	220.652	3.670.467
Mutaties						
Resultaatbestemming	-	-	220.652	-	(220.652)	-
Vrijval wettelijke reserve	-	(85.684)	85.684	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	219.471	219.471
Stand per 31 december 2016	4.100.000	-	734.867	(1.164.400)	219.471	3.889.938

Per 31 december 2016 bestaat het kapitaal uit 41 participaties met ieder een nominale waarde van € 100.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De wettelijke reserve heeft betrekking op de geactiveerde oprichtingskosten.

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de jaarvergadering gehouden op 22 april 2016. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat 2016 van € 219.471 toe te voegen aan de reserve. Vooruitlopende op de goedkeuring van de participanten is dit voorstel reeds als zodanig verwerkt in de jaarrekening.

6. Langlopende schulden

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

	2016	2015
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	4.465.600	4.461.200
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek	4.400	4.400
Totaal	4.470.000	4.465.600
Kortlopend deel	-	-
Stand per 31 december	4.470.000	4.465.600

Financieringsvoorwaarden Triodos

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

Zekerheden

Een bankhypotheek 1e 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 erfpachtrecht van Panta Rhei III B.V. Een eerste pandrecht op alle huurpenningen, roerende zaken en tegenwoordige en toekomstige rechten voortvloeiend uit de erfpachtovereenkomst.

7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Kortlopend deel van de langlopende schulden	-	-
Crediteuren	403	62
Rentelasten	14.900	14.900
Overige schulden en kortlopende passiva	<u>13.265</u>	<u>14.546</u>
Stand per 31 december	28.568	29.508

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 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Triodos heeft in haar mail van 9 februari 2017 aangegeven bereid te zijn om de huidige financiering met 5 jaar te verlengen. De financiering van de verbouwing zal een vervolg krijgen zodra de vergunning door de Gemeente zal worden verleend.

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

3.4.8 TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIESREKENING

8. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	2016	2015
Bruto-opbrengsten	609.570	605.928
Totaal	609.570	605.928

De bruto-opbrengst erfpachtcanon bedraagt per 1 januari 2017 circa € 609.995 op jaarbasis.

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Property management	19.811	19.692
Zakelijke lasten	4.362	4.296
Verzekeringen	4.819	4.238
Overige exploitatiekosten	-	370
Totaal	28.992	28.596

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

10. Interestbaten

	2016	2015
Overige rentebaten	-	927
Totaal	-	927

11. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Rentelasten hypothecaire lening	178.800	178.800
Amortisatie financieringskosten	<u>4.400</u>	<u>4.400</u>
Totaal	183.200	183.200

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

12. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Beheervergoeding	<u>18.287</u>	<u>18.179</u>
Totaal	18.287	18.179

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

13. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	2016	2015
Accountantskosten	7.665	6.000
Fiscaal en juridisch advies	2.498	2.200
Overige advieskosten	2.850	-
Taxatiekosten	980	3.250
Bestuurskosten	5.500	5.500
Overige bedrijfslasten	<u>1.513</u>	<u>2.339</u>
Totaal	21.006	19.289

De accountantskosten 2016 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2015: idem). De controle van de jaarrekening over 2016 is door Deloitte Accountants B.V. uitgevoerd. Over het jaar 2015 is de controle door Ernst & Young Accountants LLP uitgevoerd. In de accountantskosten 2016 is een bedrag van € 1.050 opgenomen, welke nog betrekking heeft op de controle door EY van de jaarrekening 2015.

Onder overige advieskosten zijn kosten voor het opstellen van een verplicht energielabel opgenomen, en kosten voor de (technische) beoordeling van de verbouwplannen en kostenramingen.

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 managementvergoeding

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 in geval 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, in dit geval erfpachtcanon.

3.4.9 DIRECT RESULTAAT

	2016	2015
Ref.	€	€
Nettoresultaat	219.471	220.652
Corrigeren voor:		
+ Afschrijvingen aankoopkosten	41.028	41.028
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	85.684	85.684
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	4.400	4.400
	<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat beleggingen	131.112	131.112
	<hr/>	<hr/>
Direct resultaat	350.583	351.764
Direct resultaat in prospectus	312.387	302.408

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 in 2016 geen personeel in dienst gehad (2015: idem).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 10 april 2017

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

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.

5. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de beheerder en vennoten van Zorgveste Slingerbosch C.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Zorgveste Slingerbosch C.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 Zorgveste Slingerbosch C.V. op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2016.
2. De winst-en-verliesrekening over 2016.
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 Zorgveste Slingerbosch C.V. zoals vereist in 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 JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Kerncijfers
- Het verslag van de beheerder
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie geen materiële afwijkingen bevat.

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 de Nederlandse Standaard 720.

Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

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

De beheerder 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 beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door beheerder 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 beheerder 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, 10 april 2017

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. D.A. Sonneveldt RA