

ANNEXUM

**ZORGVESTE  
SLINGERBOSCH C.V.**

JAARBERICHT 2018

**Beherend Vennoot**

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.....	16
3.4.9 Direct resultaat.....	19
4. Overige gegevens.....	20
5. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	21

## 1. KERNCIJFERS

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Direct resultaat in €	437.200	398.793
per participatie in €	10.663	9.727
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aantal uitstaande participaties	41	41
Intrinsieke waarde per participatie in €	90.964	88.756
<b>Rendement per participatie vanaf oprichting</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Gemiddelde enkelvoudig exploitatieresultaat in % per jaar	8,9%	8,6%
Totaal uitgekeerd in €	52.400	44.150
Gemiddelde uitkering in % per jaar	7,5%	7,3%

## 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 2018 € 437.200 positief (2017 € 398.793) en ligt hoger dan geprognoseerd in het prospectus (€ 332.948). Dit is het gevolg van lagere exploitatiekosten en rentelasten dan geprognoseerd in het prospectus.

### Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2018 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste Slingerbosch CV € 3.729.531. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 41. Het verloop van het eigen vermogen in 2018 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2018	3.638.981	88.756
Nettoresultaat 2018	428.800	10.458
Uitkeringen	-338.250	-8.250
Stand per 31 december 2018	<u>3.729.531</u>	<u>90.964</u>

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie toe met € 2.208 tot € 90.964.

### Uitkering

Sinds 2015 heeft het fonds diverse uitkeringen ingehouden in verband met de financiering van de verbouwing. In 2016 en 2017 heeft het uitbreidingsproject vertraging opgelopen door juridische procedures en was er besloten om de uitkeringen sinds 2017 weer te hervatten. Aangezien de vergunningsaanvraag voor de uitbreiding weer is opgestart zal in februari 2019 geen dividend worden uitgekeerd. In vergelijking met het prospectus betekent dit het volgende voor 2018:

Uitkeringen voor het jaar 2018	Uitkering in €	Rendement	
		Actueel	Prospectus
Interim-dividend (augustus 2018)	€ 172.200	4,2%	4,2%
Slotdividend (februari 2019)	€ 0	0%	4,2%
	<u>€ 172.200</u>	<u>4,2%</u>	<u>8,4%</u>

### 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.

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 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 zal door de erfpachter een rechtstreekse huurrelatie worden aangegaan met DM Slingerbosch B.V.

De voorgenomen uitbreiding van het object betreft thans een 6-tal appartementen met een totaaloppervlak van ca. 900 m<sup>2</sup>. Voor de uitbreiding is door extra plankosten en gestegen bouwkosten inmiddels een investering benodigd van circa € 1,8 miljoen, inclusief aanvullende kosten en omzetbelasting. Eind 2018 is de aanvraag voor de wijziging van de omgevingsvergunning ingediend. De bezwaarperiode is inmiddels verlopen en er zijn twee bezwaren binnen gekomen. De ontwikkelaar beraad zich op de verder te nemen stappen ten einde de herontwikkeling zo spoedig mogelijk te kunnen aanvangen. Na realisatie van de verbouwing zal zowel de huur als de erfpachtcanon verhoogd worden van circa € 620 duizend naar € 650 duizend per jaar (prijspeil 2017).

In het verleden zijn er gesprekken gevoerd over de eventuele aankoop van een naastgelegen kavel grond, als uitbreiding van het totale perceel. Inmiddels is besloten dat bedoelde kavel geen toegevoegde waarde heeft en dus niet zal worden aangekocht. Verkoper is echter van mening dat er pre-contractuele onderhandelingen zijn gevoerd en beraad zich op verder stappen. In geval hier een procedure over wordt aangespannen hebben wij alle vertrouwen in een voor Slingerbosch positieve uitspraak.

### **Financiering**

Triodos Bank heeft de financiering, per 1 januari 2017 verlengd met vijf jaar. De rente bedraagt 2,5% per jaar en de jaarlijkse aflossing is 2,0%. Op verzoek van de bank is het object in december 2018 getaxeerd, waarbij een waarde is vastgesteld van € 7.8 miljoen in huidige staat en € 9.8 miljoen na vervaardiging van de uitbreiding.

### **Vooruitzichten**

Als de uitbreiding van het object mag worden uitgevoerd, zal dit de meest belangrijke gebeurtenis van 2019 zijn voor het fonds. Echter, de onzekerheid omtrent de omgevingsvergunning, zoals onder verhuursituatie beschreven, 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, 15 maart 2019

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

### 3. JAARBERICHT

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

### 3.1 BALANS

(voor resultaatbestemming)

	Ref.	2018 €	2017 €
<b>Activa</b>			
<b>Beleggingen</b>			
Onroerend goed in exploitatie	1	7.586.998	7.586.998
<b>Vorderingen</b>	2	-	13.522
<b>Overige activa</b>			
Immateriële vaste activa	3	-	-
Liquide middelen	4	515.837	496.380
		<u>515.837</u>	<u>496.380</u>
		<b>8.102.835</b>	<b>8.096.900</b>
 <b>Passiva</b>			
<b>Eigen Vermogen</b>	5		
Gestort en opgevraagd kapitaal		4.100.000	4.100.000
Wettelijke reserve		-	-
Overige reserves		1.349.131	954.338
Uitkeringen		(2.148.400)	(1.810.150)
Resultaat boekjaar		428.800	394.793
		<u>3.729.531</u>	<u>3.638.981</u>
<b>Langlopende schulden</b>	6	4.234.500	4.319.900
<b>Kortlopende schulden</b>	7	138.804	138.019
		<u>8.102.835</u>	<u>8.096.900</u>

### 3.2 WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2018 €	2017 €
<b>Opbrengsten (uit beleggingen)</b>			
Omzet	8	618.850	609.995
Exploitatiekosten	9	(30.472)	(40.015)
Niet-verrekenbare btw		(6.888)	(16.641)
Exploitatieresultaat beleggingen		581.490	553.339
<b>Bedrijfslasten</b>			
Rentelasten	10	113.236	115.331
Beheerkosten	11	18.566	18.300
Overige bedrijfslasten	12	20.888	24.915
<b>Som van de bedrijfslasten</b>		<b>152.690</b>	<b>158.546</b>
<b>Netto resultaat</b>		<b>428.800</b>	<b>394.793</b>



### 3.3 KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2018 €	2017 €
<b>Nettoresultaat</b>		<b>428.800</b>	<b>394.793</b>
<i>Aanpassing voor:</i>			
Afschrijvingen	1,3,6	4.000	4.000
Mutatie vorderingen		13.522	(11.522)
Mutatie kortlopende schulden, exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden		785	20.051
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		<b>447.107</b>	<b>407.322</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Uitkering aan participanten		(338.250)	(645.750)
Aflossing hypotheek	6	(89.400)	(44.700)
Afsluitprovisie		-	(20.000)
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>(427.650)</b>	<b>(710.450)</b>
<b>Netto kasstroom</b>		<b>19.457</b>	<b>(303.128)</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>			
Geldmiddelen per 1 januari	4	496.380	799.508
Geldmiddelen per 31 december	4	515.837	496.380
<b>Toename / (Afname) geldmiddelen</b>		<b>19.457</b>	<b>(303.128)</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, 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 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 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**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>7.586.998</b>	<b>7.586.998</b>
<b>Mutaties</b>		
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	-	-
Ongerealiseerde waardemutaties	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Saldo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>7.586.998</b>	<b>7.586.998</b>

Per 5 december 2018 is het onroerend goed gewaardeerd door een externe taxateur op € 7.800.000. De gehanteerde rentevoet is 7,20%. Op basis van deze waardering heeft er geen bijzondere waardevermindering plaatsgevonden.

Per 31 december 2017 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een interne discounted cash flow waardering op € 7.839.000. De aannames markthuur, huurkortingen en leegstandsperiode zijn per 31 december 2017 door een onafhankelijke deskundige beoordeeld. De gehanteerde disconteringsvoet is 7,18%.

De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. Ultimo 2018 bedraagt de boekwaarde van de aankoopkosten nihil (2017: nihil).

Naar verwachting is de restwaarde van het onroerend goed in exploitatie gedurende de looptijd van de C.V. minimaal gelijk aan de aanschafwaarde. Op basis hiervan bedraagt het afschrijvingspercentage 0%.

**2. Vorderingen**

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
(Huur)debiteuren	-	-
Overige vorderingen en overlopende activa	-	13.522
	<hr/>	<hr/>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-</b>	<b>13.522</b>

De bedragen opgenomen onder vorderingen vervallen binnen één jaar.

### 3. Immateriële vaste activa

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

	2018	2017
<b>Stand per 1 januari 2018</b>		
Verkrijgingsprijzen	428.420	428.420
Cumulatieve afschrijvingen	(428.420)	(428.420)
Boekwaarden	-	-
<b>Mutaties</b>		
Afschrijvingen immateriële vaste activa	-	-
<b>Saldo</b>	-	-
<b>Stand per 31 december 2018</b>		
Verkrijgingsprijzen	428.420	428.420
Cumulatieve afschrijvingen	(428.420)	(428.420)
Boekwaarden	-	-
Afschrijvingspercentages	20%	20%

### 4. Liquide middelen

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

### 5. Eigen vermogen

	Geplaatst kapitaal	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2018</b>	<b>4.100.000</b>	<b>954.338</b>	<b>(1.810.150)</b>	<b>394.793</b>	<b>3.638.981</b>
<b>Mutaties</b>					
Resultaatbestemming	-	394.793	-	(394.793)	-
Uitkeringen	-	-	(338.250)	-	(338.250)
Resultaat boekjaar	-	-	-	428.800	428.800
<b>Stand per 31 december 2018</b>	<b>4.100.000</b>	<b>1.349.131</b>	<b>(2.148.400)</b>	<b>428.800</b>	<b>3.729.531</b>

Per 31 december 2018 bestaat het kapitaal uit 41 participaties met ieder een nominale waarde van € 100.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de jaarvergadering gehouden op 26 april 2018. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat 2018 van € 428.800 toe te voegen aan de reserve.

## 6. Langlopende schulden

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	4.409.300	4.470.000
Aflossing	(89.400)	(44.700)
Afsluitprovisie hypotheek	-	(20.000)
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek	4.000	4.000
	<hr/>	<hr/>
Totaal	4.323.900	4.409.300
Kortlopend deel	89.400	89.400
	<hr/>	<hr/>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.234.500</b>	<b>4.319.900</b>

### *Financieringsvoorwaarden Triodos*

Rentepercentage : vast, 2,5% (inclusief opslag)  
 Looptijd : vijf jaar, vanaf 1 januari 2017 tot 1 januari 2022  
 Renteberekening : 30/360  
 Periodieke aflossing : €22.350 per kwartaal vanaf 1 juli 2017

### *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.

### *Bijzondere voorwaarden*

Uitkeringen aan de commanditaire vennoten zijn alleen toegestaan bij een minimale solvabiliteit van 35%. De solvabiliteit per ultimo 2018 is 46%.

## 7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	89.400	89.400
Crediteuren	3.570	5.566
Rentelasten	27.099	27.658
Vooruit ontvangen huur	-	-
Overige schulden en kortlopende passiva	<u>18.735</u>	<u>15.395</u>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>138.804</b>	<b>138.019</b>

### 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

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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bruto-opbrengsten	<u>618.850</u>	<u>609.995</u>
<b>Totaal</b>	<b>618.850</b>	<b>609.995</b>

De bruto-opbrengst erfpachtcanon bedraagt per 1 januari 2019 circa € 630.496 op jaarbasis.



## 9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Property Management	20.113	31.000
Onderhoud Overig	61	-
Zakelijke lasten	4.992	3.608
Verzekeringen	<u>5.306</u>	<u>5.407</u>
<b>Totaal</b>	<b>30.472</b>	<b>40.015</b>

Property management wordt in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de Beheerder. In de property management fee over 2017 is een fee voor de herfinanciering opgenomen.

## 10. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rentelasten hypothecaire lening	109.236	111.331
Amortisatie financieringskosten	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
<b>Totaal</b>	<b>113.236</b>	<b>115.331</b>

De rente is gefixeerd op 2,5% (inclusief opslag).

## 11. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Beheervergoeding	<u>18.566</u>	<u>18.300</u>
<b>Totaal</b>	<b>18.566</b>	<b>18.300</b>

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

## 12. Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten zijn als volgt samengesteld:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Accountantskosten	6.900	6.996
Fiscaal en juridisch advies	2.028	8.297
Overige advieskosten	-	
Taxatiekosten	726	230
Bestuurskosten	9.680	7.500
Overige bedrijfslasten	1.554	1.892
<b>Totaal</b>	<b>20.888</b>	<b>24.915</b>

De accountantskosten 2018 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2017: idem). De controle van de jaarrekening over 2018 is door Deloitte Accountants B.V. uitgevoerd (2017: idem).

### **13. 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

	2018	2017
Ref.	€	€
<b>Nettoresultaat</b>	428.800	394.793
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Afschrijvingen aankoopkosten	-	-
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	-	-
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	4.000	4.000
	<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat beleggingen	4.000	4.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Direct resultaat</b>	<b>432.800</b>	<b>398.793</b>
Direct resultaat in prospectus	332.948	322.567

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 2018 geen personeel in dienst gehad (2017: idem).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 15 maart 2019

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

## 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 2018

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
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 Wet toezicht accountants-organisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Kerncijfers
- Verslag van de beheerder
- De overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

### **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 de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede 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 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, 15 maart 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA