

N
A
W

Amsterdam, 9 april 2020

Relatiecode:

Betreft: Jaarrekening Zorgveste Slingerbosch C.V.

Geachte relatie,

Zoals wij u al eerder hebben aangegeven, zijn de jaarvergaderingen van al onze fondsen uitgesteld vanwege de maatregelen omtrent het coronavirus, dus ook de jaarvergadering van Zorgveste Slingerbosch C.V. We houden de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en informeren u, zodra dit mogelijk is, wanneer de jaarvergadering wel plaatsvindt.

Wij sturen u hierbij wel vast de jaarrekening 2019 van uw fonds en een toelichting daarop.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, aarzelt u dan niet contact met ons op te nemen. Wij zijn bereikbaar via telefoonnummer 020 - 572 01 01 of stuur een e-mail naar info@annexum.nl.

Met vriendelijke groet,



Huib Boissevain

Bijlagen: Jaarrekening 2019
Toelichting op jaarrekening 2019

Toelichting Jaarrekening Zorgveste Slingerbosch C.V.



april 2020

Bijzondere omstandigheden

Door de getroffen overheidsmaatregelen is het op het moment niet mogelijk een fysieke jaarvergadering te organiseren. Om u toch te voorzien van tekst en uitleg omtrent de jaarrekening delen wij deze toelichting op de jaarrekening met u.

In deze toelichting zullen wij de volgende dingen behandelen:

1. Verslag van de beheerder over 2019
2. Balans / Winst-en-verliesrekening 2019
3. Vooruitzichten
4. Afsluiting

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER OVER 2019



Huizen, Amersfoortsestraatweg 202

Woonoppervlakte	2.433 m ² (met uitbreiding)
Parkeerplaatsen	Eigen terrein
Bezetting (financieel)	100 %
Jaarhuur	€ 630.496
Waarde	€ 9.890.000 k.k. (met uitbreiding)
Rest. huurtermijn	11,8 jaren

Verhuursituatie

- Het object is in erfpacht bij Panta Rhei III B.V., die het gebouw verhuurt aan de exploitant DM Slingerbosch B.V. (Domus Magnus).
- Domus Magnus heeft voor deze locatie het PREZO Keurmerk Goud.
- De 16 appartementen in de villa zijn praktisch doorlopend bewoond. Er is slechts een kleine frictieleegstand van ongeveer 3%. De 6 appartementen in de uitbouw zijn bij oplevering alle verhuurd.
- Al het onderhoud van het object is voor rekening van de huurder. Het groot onderhoud wordt uitgevoerd conform het meerjarenonderhoudsplan.

Financiering

- Per 1 december 2017 is de lopende financiering afgesloten met de financierende bank Triodos.
- Deze financiering heeft een looptijd van 5 jaar.
- De financiering kent een aflossingsverplichting van jaarlijks 2% (€ 22.350 per kwartaal).
- De rente bedraagt 2,5%.
- Per 8 november 2019 is de financiering uitgebreid met een tranche groot € 1,1 miljoen, die gelijk loopt en dezelfde aflossing kent.
- De rente over deze tranche bedraagt 2,25%.
- Per ultimo 2019 bedroeg het restant van de hoofdsom € 4,8 miljoen.
 - Hierbij zit € 600.000 getrokken van de extra tranche.
- De LTV was 54% na verplichte aflossing.
 - Gebaseerd op een lening van € 4,8 miljoen en waarde van € 8,9 miljoen.

Financiering van de uitbreiding

- Triodos heeft het object laten taxeren (zonder en met uitbreiding), waarden van € 7,80 miljoen en € 9,89 miljoen respectievelijk.
- De uitbreiding betekent een waarde toename van circa € 2,1 mio.
- Door extra plankosten en gestegen bouwkosten is de benodigde investering € 1,8 mio. Dit bedrag is gefinancierd door:
 - € 1,10 mio vreemd vermogen bij Triodos aangetrokken, Ultimo 2019 is € 0,6 mio getrokken van de extra tranche en
 - € 0,70 mio (het restant) eigen vermogen uit het werkkapitaal bij te dragen.
- Wanneer de bouw en financiering gereed zijn zal de uitstaande lening 5,4 miljoen bedragen met een waarde van 9,89 miljoen (LTV 54,6%).

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER OVER 2019

Oplevering

- De oplevering heeft op 15 maart 2020 plaatsgevonden.
- Erfpachter Phanta Rei III B.V. verhuurt nu rechtstreeks aan DM Slingerbosch B.V., waarmee de structuur versimpeld is.
- Zowel de huur als de erfpachtcanon zijn verhoogd worden van € 620k bij aanvang per jaar naar € 650k.

2. BALANS / WINST-EN-VERLIESREKENING 2019

Balans	31-dec-19	31-dec-18	Winst-en-verliesrekening	2019	2018
Activa					
Vaste activa					
Onroerend goed in exploitatie	8.858.459	7.586.998	Opbrengsten uit beleggingen		
			Omzet	630.496	618.850
			Exploitatiekosten	(28.317)	(30.472)
			Niet-verrekenbare btw	(1.000)	(6.888)
Vorderingen	-	-	Exploitatieresultaat beleggingen	601.179	581.490
Overige activa			Interestbaten/lasten	-	-
Liquide middelen	276.997	515.837	Bijzondere waardeverandering vastgoed	-	-
	9.135.456	8.102.835	Som der bedrijfsopbrengsten	601.179	581.490
Passiva					
Eigen vermogen					
Gestort en opgevraagd kapitaal	4.100.000	4.100.000	Rentelasten	112.143	113.236
Overige reserves	1.777.931	1.349.131	Beheerkosten	18.915	18.566
Uitkeringen	(2.148.400)	(2.148.400)	Overige bedrijfslasten	106.163	20.888
Resultaat boekjaar	363.958	428.800	Afschrijvingen op immateriële vaste activa	-	-
	4.093.489	3.729.531	Som der bedrijfslasten	237.221	152.690
Vorzieningen	-	-	Bijzondere baten en lasten	-	-
Langlopende schulden	4.731.028	4.234.500	Nettoresultaat	363.958	428.800
Kortlopende schulden	310.941	138.805			
	9.135.456	8.102.835			

- De waarde van het onroerend goed is gebaseerd op de beginwaarde plus tot nu toe gedane investeringen (€ 1,3 miljoen) in verband met de verbouwing
- Over 2019 zijn geen uitkeringen gedaan in verband met de verbouwing.
- Het nettoresultaat over 2019 is lager vanwege de hogere kosten voor fiscaal en juridisch advies i.v.m. de omgevingsvergunning.

3. VOORUITZICHTEN

- De verbouwing c.q. nieuwbouw van Slingerbosch is 15 maart 2020 opgeleverd en het is een zeer smaakvolle en kwalitatief hoogstaande aanbouw aan het bestaande gebouw geworden. De financiële afronding volgt in de komende weken. We verwachten in augustus 2020 de uitkeringen weer te kunnen hervatten.
- Het fonds kan in boekjaar 2020 gevolgen ondervinden van de ontwikkelingen rondom COVID-19. Dit heeft, tot op heden, niet geleid tot problemen. Mocht de huurder zich wel melden met betalingsproblemen dan zullen wij ons coulant opstellen. De exacte financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.
- Wij zullen u blijven informeren over de relevante ontwikkelingen en wat deze betekenen voor uw belegging.

4. AFSLUITING

- Wij hebben u met deze toelichting op de jaarrekening voorzien van voorlopige tekst en uitleg.
- Bij onduidelijkheden kunt u ons bellen of mailen voor meer informatie en uitleg via:
info@annexum.nl of
[020-5720101](tel:020-5720101).
- We zullen later dit jaar, als omstandigheden het toelaten, alsnog een jaarvergadering organiseren waarvoor u te zijner tijd een uitnodiging zult ontvangen.
- Wij danken u voor uw begrip en wensen u de komende tijd sterkte en gezondheid.

ANNEXUM

**ZORGVESTE
SLINGERBOSCH C.V.**

JAARBERICHT 2019

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.....	17
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

	2019	2018
Direct resultaat in €	368.541	432.800
per participatie in €	8.989	10.556
	2019	2018
Aantal uitstaande participaties	41	41
Intrinsieke waarde per participatie in €	99.841	90.964
	2019	2018
Rendement per participatie vanaf oprichting		
Gemiddelde enkelvoudig exploitatieresultaat in % per jaar	8,9%	8,9%
Totaal uitgekeerd in €	52.400	52.400
Gemiddelde uitkering in % per jaar	6,5%	7,5%

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 2019 € 368.541 positief (2018 € 437.200 positief) en ligt hoger dan geprognosticeerd in het prospectus (€ 343.539). Dit is het gevolg van lagere exploitatiekosten en rentelasten dan geprognosticeerd in het prospectus.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2019 bedraagt het eigen vermogen van Zorgveste Slingerbosch CV € 4.093.489. Het aantal uitstaande participaties bedraagt 41. Het verloop van het eigen vermogen in 2019 is als volgt:

	<u>Eigen vermogen</u>	<u>Per participatie</u>
Stand per 1 januari 2019	3.729.531	90.964
Nettoresultaat 2019	363.958	8.877
Uitkeringen	-	-
Stand per 31 december 2019	<u>4.093.489</u>	<u>99.841</u>

Per saldo nam de intrinsieke waarde per participatie toe met € 8.877 tot € 99.841.

Uitkering

In verband met de verbouwing zijn de uitkeringen uitgesteld in 2019, omdat een deel van de investering uit het eigen vermogen moet worden gefinancierd is het fonds niet in staat om een uitkering te doen. We verwachten in augustus 2020 de uitkeringen weer te kunnen hervatten.

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 m². Voor de uitbreiding is door extra plankosten en gestegen bouwkosten inmiddels een investering benodigd van circa € 1,8 miljoen, inclusief aanvullende kosten en omzetbelasting. De bouw is in Q3 2019 gestart en zal vermoedelijk einde Q1 worden opgeleverd. Na realisatie van de verbouwing zal zowel de huur als de erfpachtcanon verhoogd worden van circa € 620 duizend naar € 650 duizend per jaar (prijspeil 2018). Vanaf dat moment zal DM Slingerbosch BV ook direct huurder worden van de erfpachter Panta Rhei III B.V. en zal Slingerbosch BV geen partij meer zijn. Hiermee is de huursituatie een stuk overzichtelijker geworden met een goede solvabele huurder, waardoor het fonds een positief toekomstperspectief heeft.

Met betrekking tot de naastgelegen kavel is overeenstemming bereikt met de eigenaar. Slingerbosch zal deze kavel niet verwerven en er is geen sprake meer van een dreigende procedure.

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%. Voor de verbouwing is een extra lening bij Triodos aangetrokken van € 1,1 miljoen. De extra lening wordt verstrekt op basis van de uitgangspunten die gehanteerd worden voor de hoofdlening, met een rente van 2,25%. Ultimo 2019 is € 0,6 miljoen getrokken van de extra lening.

Het object is in december 2019 getaxeerd, waarbij een waarde is vastgesteld van € 9,89 miljoen na oplevering van de uitbreiding.

Vooruitzichten

De verbouwing c.q. nieuwbouw van Slingerbosch is nog in volle gang. We verwachten dat de oplevering begin Q2 zal geschieden. We verwachten in augustus 2020 de uitkeringen weer te kunnen hervatten.

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van COVID-19. Dit geeft voor de huurders vooral een personeelsrisico, maar de verwachting is niet dat ze financieel in de problemen komen, maar het fonds zal coulant omgaan met verzoeken. Gezien het fonds zelf daarnaast financieel gezond is verwacht de beheerder dat het fonds haar activiteiten kan blijven voortzetten. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

Amsterdam, 27 maart 2020

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

H.F.J. Grevers

3. JAARBERICHT

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

3.1 BALANS

(voor resultaatbestemming)

	Ref.	2019 €	2018 €
Activa			
Beleggingen			
Onroerend goed in exploitatie	1	8.858.459	7.586.998
Vorderingen	2	-	-
Overige activa			
Immateriële vaste activa	3	-	-
Liquide middelen	4	276.997	515.837
		<u>276.997</u>	<u>515.837</u>
		9.135.456	8.102.835
Passiva			
Eigen Vermogen	5		
Gestort en opgevraagd kapitaal		4.100.000	4.100.000
Wettelijke reserve		-	-
Overige reserves		1.777.931	1.349.131
Uitkeringen		(2.148.400)	(2.148.400)
Resultaat boekjaar		363.958	428.800
		<u>4.093.489</u>	<u>3.729.531</u>
Langlopende schulden	6	4.731.028	4.234.500
Kortlopende schulden	7	310.939	138.804
		<u>9.135.456</u>	<u>8.102.835</u>

3.2 WINST-EN-VERLIESREKENING

	Ref.	2019 €	2018 €
Opbrengsten (uit beleggingen)			
Omzet	8	630.496	618.850
Exploitatiekosten	9	(28.317)	(30.472)
Niet-verrekenbare btw		(1.000)	(6.888)
Exploitatieresultaat beleggingen		601.178	581.490
Bedrijfslasten			
Rentelasten	10	112.143	113.236
Beheerkosten	11	18.915	18.566
Overige bedrijfslasten	12	106.163	20.888
Som van de bedrijfslasten		237.221	152.690
Netto resultaat		363.958	428.800

3.3 KASSTROOMOVERZICHT

	Ref.	2019 €	2018 €
Nettoresultaat		363.958	428.800
<i>Aanpassing voor:</i>			
Mutatie vorderingen		-	13.522
Mutatie kortlopende schulden, exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden		160.134	785
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		524.092	443.107
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in materiële vaste activa		(1.271.461)	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(1.271.461)	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Uitkering aan participanten		-	(338.250)
Verkregen geldmiddelen (bouwdepot)		600.000	-
Aflossing hypotheek	6	(89.400)	(89.400)
Afschrijvingen	6	4.583	4.000
Afsluitprovisie		(6.655)	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		508.528	(427.650)
Netto kasstroom		(238.841)	15.457
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari	4	515.837	496.380
Geldmiddelen per 31 december	4	276.997	515.837
Toename / (Afname) geldmiddelen		(238.841)	19.457

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 tegen verkrijgingsprijs geactiveerd, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen bedragen nul procent.

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

	2019	2018
Stand per 1 januari	7.586.998	7.586.998
Mutaties		
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	-	-
Investerings	1.271.461	-
Ongerealiseerde waardemutaties	-	-
Saldo	1.271.461	-
Stand per 31 december	8.858.459	7.586.998

Per 10 december 2019 is het onroerend goed (na afronding van de verbouwing) gewaardeerd door een externe taxateur op € 9.890.000. Op basis van deze waardering heeft er geen bijzondere waardevermindering plaatsgevonden.

Per 5 december 2018 is het onroerend goed gewaardeerd door een externe taxateur op € 7.800.000. De gehanteerde rentevoet is 7,20%.

De geactiveerde aankoopkosten worden in vijf jaar afgeschreven. Ultimo 2019 bedraagt de boekwaarde van de aankoopkosten nihil (2018: 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%.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie

Zoals uiteengezet in de grondslagen voor financiële verslaggeving worden alle onroerendgoedbeleggingen in exploitatie getaxeed door onafhankelijke ter zake deskundige taxateurs.

Deze taxaties zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals de geschatte markthuurwaarde van de vastgoed- beleggingen, de netto huuropbrengsten, toekomstige investeringen, leegstandsontwikkeling, huurincentives, het netto marktrendement van de vastgoedbeleggingen en huurprijsherzieningshuur. De taxateurs nemen ook marktgegevens van transactiepreizen voor vergelijkbare vastgoedbeleggingen in aanmerking. Tevens leggen de taxateurs, in hun taxatie van de vastgoedbeleggingen, nadruk op andere instrumenten zoals discounted cashflow-variabelen. De rentevoet die gehanteerd is als veronderstelling voor waardering is 6,44%.

2. Vorderingen

De vorderingen zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
(Huur)debiteuren	-	-
Overige vorderingen en overlopende activa	-	-
	<hr/>	<hr/>
Stand per 31 december	-	-

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.

	2019	2018
Stand per 1 januari 2019		
Verkrijgingsprijzen	428.420	428.420
Cumulatieve afschrijvingen	(428.420)	(428.420)
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarden	-	-
Mutaties		
Afschrijvingen immateriële vaste activa	-	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo	-	-
Stand per 31 december 2019		
Verkrijgingsprijzen	428.420	428.420
Cumulatieve afschrijvingen	(428.420)	(428.420)
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarden	-	-
Afschrijvingspercentages	20%	20%

4. Liquide middelen

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

5. Eigen vermogen

	Geplaast kapitaal	Overige reserves	Uitkeringen	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2019	4.100.000	1.349.131	(2.148.400)	428.800	3.729.531
Mutaties					
Resultaatbestemming	-	428.800	-	(428.800)	-
Uitkeringen	-	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	363.958	363.958
Stand per 31 december 2019	4.100.000	1.777.931	(2.148.400)	363.958	4.093.489

Per 31 december 2019 bestaat het kapitaal uit 41 participaties met ieder een nominale waarde van € 100.000. Het kapitaal is bij oprichting volgestort.

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de jaarvergadering gehouden op 8 april 2019. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De beheerder stelt voor om het positieve nettoresultaat 2019 van € 363.958 toe te voegen aan de reserve.

6. Langlopende schulden

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

	2019	2018
Stand per 1 januari (inclusief kortlopend deel)	4.323.900	4.409.300
Aflossing	(89.400)	(89.400)
Bouwdepot	600.000	
Afsluitprovisie hypotheek	(6.655)	-
Afschrijving afsluitprovisie hypotheek	4.583	4.000
Totaal	4.832.428	4.323.900
Kortlopend deel	101.400	89.400
Stand per 31 december	4.731.028	4.234.500

Financieringsvoorwaarden Triodos originele hypotheek

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

Financieringsvoorwaarden Triodos bouwdepot

Hoofdsom	: € 1.100.000, waarvan ultimo 2019 € 600.000 opgenomen
Rentepercentage	: vast, 2,25% (inclusief opslag)
Looptijd	: tot 1 januari 2022
Renteberekening	: 30/360
Periodieke aflossing	: 2% lineair op jaarbasis, te voldoen in kwartaaltermijnen

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 voorvloeiend uit de erfpachtovereenkomst.

Bijzondere voorwaarden

Uitkeringen aan de commanditaire vennoten zijn alleen toegestaan bij een minimale solvabiliteit van 35%. De solvabiliteit per ultimo 2019 is 46%.

7. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Kortlopend deel van de langlopende schulden	101.400	89.400
Crediteuren	165.000	3.570
Rentelasten	27.099	27.099
Overige schulden en kortlopende passiva	17.440	18.735
Stand per 31 december	310.939	138.804

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.

Het fonds is verplicht de investering in het vastgoed af te ronden voor € 0,6 miljoen.

Het toekomstige minimumbedrag aan huuropbrengsten is als volgt:

	2019	2018
Minder dan één jaar	647.176	630.496
Tussen één en vijf jaar	2.588.702	2.521.983
Meer dan vijf jaar	4.514.572	4.413.471
Totaal	7.750.449	7.565.950

3.4.7 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Het fonds heeft in het boekjaar 2020 te kampen met de gevolgen van COVID-19. Dit geeft voor de huurders vooral een personeelsrisico, maar de verwachting is niet dat ze financieel in de problemen komen, maar het fonds zal coulant omgaan met verzoeken. Gezien het fonds zelf daarnaast financieel gezond is verwacht de beheerder dat het fonds haar activiteiten kan blijven voortzetten. De financiële gevolgen van COVID-19 zijn nog niet te kwantificeren.

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

8. Omzet

De omzet is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Bruto-opbrengsten	<u>630.496</u>	<u>618.850</u>
Totaal	630.496	618.850

De bruto-opbrengst erfpachtcanon bedraagt per 1 januari 2020 circa € 630.496 op jaarbasis.

9. Exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Property Management	20.241	20.113
Onderhoud Overig	-	61
Zakelijke lasten	2.500	4.992
Verzekeringen	<u>5.576</u>	<u>5.306</u>
Totaal	28.317	30.472

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

10. Rentelasten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Rentelasten hypothecaire lening	107.560	109.236
Amortisatie financieringskosten	4.583	4.000
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal	112.143	113.236

De rente is gefixeerd op 2,5% (inclusief opslag) voor de hoofdsom en 2,25% voor het toegevoegde deel.

11. Beheerkosten

De beheerkosten zijn als volgt samengesteld:

	2019	2018
Beheervergoeding	18.915	18.566
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal	18.915	18.566

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:

	2019	2018
Accountantskosten	7.050	6.900
Fiscaal en juridisch advies	83.979	2.028
Taxatiekosten	3.000	726
Bestuurskosten	12.200	9.680
Overige bedrijfslasten	(66)	1.554
	<u> </u>	<u> </u>
Totaal	106.163	20.888

De accountantskosten 2019 hebben volledig betrekking op de controle van de jaarrekening van het fonds (2018: idem). De controle van de jaarrekening over 2019 is door Deloitte Accountants B.V. uitgevoerd (2018: 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

Ref.	2019 €	2018 €
Nettoresultaat	363.958	428.800
<i>Corrigeren voor:</i>		
+ Afschrijvingen aankoopkosten	-	-
+ Afschrijvingen immateriële vaste activa	-	-
+ Afschrijvingen afsluitprovisie hypotheek	4.583	4.000
	<hr/>	<hr/>
Exploitatieresultaat beleggingen	4.583	4.000
	<hr/>	<hr/>
Direct resultaat	368.541	432.800
Direct resultaat in prospectus	343.539	332.948

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 2019 geen personeel in dienst gehad (2018: idem).

Ondertekening van het jaarbericht:

Amsterdam, 27 maart 2020

De Directie van Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

H.F.J. Grevers

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 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Zorgveste Slingerbosch C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Zorgveste Slingerbosch C.V. op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
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 controle-standaarden 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.

Impact coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op Zorgveste Slingerbosch C.V. In de toelichting op pagina 17 in de jaarrekening heeft de beherend vennoot de huidige impact en zijn plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geeft de beherend vennoot aan dat het op dit moment voor hem niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Zorgveste Slingerbosch C.V. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

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 gerede 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 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 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, 27 maart 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA