N.V. Zeedijk,
Amsterdam

Rapport inzake jaarstukken 2018

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina		
		Jaarverslag 2018
1	1.1	Profiel
1	1.2	Samenstelling bestuur
2-4	1.3	Bestuursverslag
5	1.4	Raad van Commissarissen verslag
6	1.5	Fiscale positie
		Jaarstukken 2018
		Jaarrekening
8	1.	Balans per 31 december 2018
9	2.	Winst- en verliesrekening over het boekjaar
10/11	4.	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
12/15	5.	Toelichting op de balans per 31 december 2018
16/18	6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over het boekjaar
19	7.	Vennootschappelijke balans per 31 december 2018
20	8.	Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
21	9.	Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
22/25	10.	Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2018
26	11.	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018
26	12.	Gebeurtenissen na balansdatum
		Bijlage
27/29		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Alle in dit rapport vermelde bedragen
luiden in Euro's, tenzij anders vermeld.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door: SB

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

Jaarverslag 2018

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

N.V. Zeedijk, Amsterdam

1. JAARVERSLAG

1.1 Profiel

De vennootschap is opgericht op 5 november 1985 met destijds als belangrijke doelstelling het economisch herstel van de Zeedijk te Amsterdam door verbetering van de woon- en werksituatie aldaar en elders in de binnenstad van Amsterdam.

De vennootschap heeft thans ten doel:

- het economisch herstel van de Zeedijk te Amsterdam in het bijzonder door verbetering van de woon- en werksituatie aldaar en elders in de binnenstad van Amsterdam. De onderneming is bevoegd tot het verwerven, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen;
- de vennootschap is voorts bevoegd tot het deelnemen in, het samenwerken met, het financieren van, het voeren van directie over of het zich op andere wijze interesseren bij andere vennootschappen en/of ondernemingen en het verrichten van al datgene dat kan bijdragen aan de verwezelijking van het doel, waaronder begrepen het zich(mede)verbinden voor verplichtingen van groepsmaatschappijen en het verrichten van al verhetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

1.2 Samenstelling bestuur

Raad van Commissarissen

Samenstelling per 31 december 2018:

De heer H.G.M. Blocks	commissaris (voorzitter RvC)
Mevrouw A.V.M. Schlüter	commissaris
De heer J.T. Blok	commissaris

Directie

Samenstelling gedurende 2018:

Mevrouw J. Alberts	directeur

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door: SB

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

1.3 Bestuursverslag 2018

De onderneming

NV Zeedijk is opgericht om door vastgoedbeheer bij te dragen aan een leefbare binnenstad voor Amsterdammers. Zij verwerft, renoveert en exploiteert daarvoor 90 panden in en om het Wallengebied. NV Zeedijk heeft twee volledige dochtervennootschappen: Zeedijk Monumenten B.V. en Zeedijk Politiepanden B.V. De groep vormt een fiscale eenheid. Janny Alberts is directeur van NV Zeedijk en Zeedijk Monumenten B.V. De directie van Zeedijk Politiepanden B.V. wordt gevormd door NV Zeedijk. NV Zeedijk heeft op grond van haar statuten een raad van commissarissen. De samenstelling van de raad van commissarissen is over geheel 2018 ongewijzigd ten opzichte van eind 2017 met de heer H.G.M. Blocks (voorzitter), mevrouw A.V.M. Schlüter en de heer J.T. Blok.

Koers van de organisatie

Het jaar 2018 heeft in het teken gestaan van invulling van het onderzoek uit 2017 naar de toekomstige koers. De raad van commissarissen en de directie hebben daartoe de uitkomsten van het onderzoek Berenschot gebruikt voor het opstellen van een middellang termijnplan (MTP). De MTP is in 2018 besproken in de algemene vergadering. Het MTP zal dienen als basis voor de ambities van de organisatie tot en met 2021.

Vastgoedbezit

NV Zeedijk had op 1 januari 2018 negentig objecten in eigendom of erfpacht. In het voorjaar van 2018 heeft zij het Rijksmonument Oudezijds Voorburgwal 136 verworven. De aankoop is gedaan na een uitdrukkelijk beroep daartoe van het college van B. en W. van Amsterdam. Het gebouw is gelegen in een kwetsbaar deel van de Oudezijds Voorburgwal, waardoor een ongewenste gebruiker of functie dreigde bij verkoop aan een andere partij. Het gebouw is leeg geleverd en behoeft grondige renovatie. De aankoop is – gelet op de onrendabele top – een maatschappelijke investering in de leefbaarheid van dit deel van de straat. Het renovatieproject wordt gebruikt als vliegwiel voor de verbetering en verduurzaming van het vastgoed in de onmiddellijke omgeving.

In 2018 heeft NV Zeedijk de eerder verkochte panden aan de Zeedijk 37 D en Elleboogsteeg 8-10-12 geleverd aan de ontwikkelaar van het toekomstige Geldersekade Hotel. Het betreft een initiatief van de familie Dun die al meer dan zestig jaar in het gebied actief is. NV Zeedijk heeft in 2014 toegezegd hieraan mee te werken door de verkoop van deze panden. Met de ontwikkelaar zijn in de koopovereenkomst afdwingbare afspraken gemaakt over het kwaliteitsniveau en de financiële integriteit. Dit borgt een goede ondernemer met wie afspraken kunnen worden gemaakt. Hierdoor wordt het onvermijdelijke toerisme in betere banen geleid, met minder overlast voor de omgeving. Zo heeft NV Zeedijk een bijdrage geleverd aan de verbetering van de leefbaarheid. De resultaten van de ontwikkelingen zijn opgenomen in deze jaarrekening.

De aantrekkende Amsterdamse vastgoedmarkt heeft een duidelijke weerslag op de prestaties van het bezit. Vastgoed in exploitatie kent slechts mutatieleegstand. Er zijn in 2017 28 mutaties van woningen geweest en 9 van bedrijfsruimten. 11 woningen zijn daarbij geliberaliseerd. De huurinkomsten zijn over het jaar met 4,1 % gestegen met een stijging van 3,6 % van de like-for-like huurinkomsten. 99,1 % van de huursom is daadwerkelijk geïncasseerd.

Verhuurbeleid
In 2018 is het nieuwe verhuurbeleid voor de verdeling van vrijkomende woningen doorgezet. Voorheen werden woningen door NV Zeedijk verdeeld op basis van een wachtlijst. Al lange tijd was duidelijk dat de vraag op de wachtlijst niet langer aansloot bij het aanbod van vrijkomende woningen. Ook in 2018 worden woningen verdeeld op basis van motivatie en passendheid. Van kandidaat huurders wordt gevraagd om in een korte motivatie kenbaar te maken dat zij of hij aantoonbare binding heeft met de woonomgeving en zich bewust is van de bijzondere leefomgeving van de Amsterdamse binnenstad. Uiteindelijk kiest NV Zeedijk een huurder die het meest geschikt is voor de woning. Daarbij wordt gelet op motivatie, passendheid, een eerlijke verdeling en de gezinssamenstelling.

De omgeving

NV Zeedijk is sterk met haar omgeving verbonden. Haar maatschappelijke doelstelling zorgt ervoor dat zij steeds reageert op veranderingen en vraagstukken rond de Amsterdamse binnenstad. De Amsterdamse binnenstad is onverminderd populair onder zowel bewoners als bezoekers. De leefbaarheid staat als gevolg daarvan steeds verder onder druk. Dit wordt zowel veroorzaakt door de drukte met bijbehorende overlast als door een verschraling van het winkelaanbod door een opmars van toeristische functies. De gemeente Amsterdam heeft zich in 2018 op verschillende fronten ingezet om de excessen die het gevolg zijn van deze tendensen te keren. NV Zeedijk heeft in haar beleid om toeristische en eetwinkels in de binnenstad te weren en gebruikt branchering als middel hiertoe.

Maatschappelijke inzet

Samenwerking met 1012Inc, Stadsherstel, gemeente Amsterdam en andere partners
Het opgezette directieoverleg tussen de organisaties is in 2018 voortgezet NV Zeedijk heeft deelgenomen aan verschillende bijeenkomsten van de gemeente Amsterdam en stadsdeel Centrum op het gebied van branchering, drukte in de binnenstad en toekomst van het Wallengebied. Daarnaast heeft NV Zeedijk zich in twee convenanten verbonden om in de Sint Antoniesbreestraat en de Hoogstraten hieraan een bijdrage te leveren. De convenanten zijn een middel voor het delen van expertise op het gebied van vastgoedbeheer met de gemeente en andere eigenaars in de betreffende straten. Hierdoor worden anderen verleid om op vergelijkbare wijze bij te dragen aan de historische binnenstad. Bovendien heeft de convenanten de kennisuitwisseling tussen de gemeente Amsterdam en NV Zeedijk verder geïntensiveerd. Steeds nadrukkelijker bestaat er aandacht voor de complementariteit van de verschillende bevoegdheden en expertise van de publieke overheid en de private vastgoedgoedorganisatie.

Tenslotte heeft NV Zeedijk als kennispartner deel genomen aan het RAAK PRO-onderzoeksproject' Toekomstbestendig evenwicht, balanceren tussen divergerende belangen' vanuit de Hogeschool van Amsterdam.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:
RSM
RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

Verhuurderschap
De hiervoor omgeschreven sterke economische krachten van bezoekers vragen meer maatschappelijke inzet van NV Zeedijk als verhuurder. Doordat de passantenstromen steeds eenzijdiger uit toeristen en dagbezoekers bestaat, staan de economische overlevingskansen van ondernemingen die zich op Amsterdammers richten onder druk. Enerzijds dalen de inkomsten, terwijl de huren door marktontwikkelingen stijgen. Zittende ondernemers vragen daardoor om steeds meer aandacht van de beheermedewerkers van NV Zeedijk. In het geval van mutaties wordt er eveneens meer gevraagd van NV Zeedijk. Het is lastiger gewenste huurders aan te trekken, terwijl kandidaten een uitgebreidere beoordeling vragen waarbij realistische verwachtingen de sleutel vormen. Doordat NV Zeedijk zich blijvend inzet voor een goede branchering voor de verwezenlijking van de doelstellingen, zijn dergelijke verhuurdersactiviteiten in toenemende mate een belangrijke maatschappelijke inzet van de organisatie.

Financiële aspecten

Resultaat, eigen vermogen en begroot resultaat 2018
Het geconsolideerde resultaat voor belastingen bedraagt € 1.885.485. Dit is een verbetering van € 503.814 ten opzichte van 2017.

Het resultaat wordt beïnvloed door twee bijzondere posten. Er is een positieve invloed van de gerealiseerde boekwinst door de levering van het vastgoed voor het Geldersekade Hotel. Dit leverde een eenmalig positief resultaat op van € 779.531. De aankoop van de Oudezijds Voorburgwal 136 kende een negatieve top van € 595.829. Dit bedrag is onmiddellijk als verlies genomen. NV Zeedijk beschouwt dit bedrag als maatschappelijke allocatie van het eigen vermogen ten behoeve van de doelstellingen. Zonder bijzondere posten bedraagt de winstverbetering € 320.112. Dit is een verbetering van 23,2 %.

De verbetering van het resultaat is met name veroorzaakt door het optimaliseren huuropbrengsten en de verlaging van de exploitatiekosten, waaronder een wijziging van de verhuurdersheffing. Met ingang van 1 januari 2018 zijn Rijksmonumenten vrijgesteld van verhuurdersheffing, is de heffingsvrije voet verhoogd naar 50 woningen en is er een plafond voor de grondslag per woning.

Het eigen vermogen van NV Zeedijk bedraagt ultimo 2018 € 12.390.739. Het is relatief constant doordat de belangrijkste activa, het vastgoedbezit, zijn gewaardeerd op historische kostprijs. Hierop wordt niet afgeschreven en er vindt ook geen verhoging plaats door herwaarderingen als gevolg van indirect rendement. Het vastgoedbezit is op de balans gewaardeerd op € 27,1 miljoen.

Op grond van de door de raad van commissarissen vastgestelde begroting over 2019 wordt verwacht dat NV Zeedijk in volgend verslagjaar een geconsolideerd resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen zal realiseren van ca. € 1,7 miljoen.

Kasstromen
De kasstroom uit operationele activiteiten was € 1.881.609 (positief). Dit is inclusief de eerder genoemde incidentele posten (boekwinst ad € 779.531 en bijzondere waardevermindering ad € 595.829). De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedroeg € 1.638.006 (negatief). De kasstroom uit financieringsactiviteiten bedroeg € 1.848.660 (positief). De netto kasstroom bedroeg daarmee € 2.092.263 (positief). Bij ongewijzigd beleid, uitgaande van de huidige onderneming, kunnen de aangegane verplichtingen worden voldaan uit de kasstromen uit operationele activiteiten.

Financiering
In het verslagjaar heeft NV Zeedijk € 376.788 aan leningen afgelost vanuit de operationele kasstroom. Tevens is €2.500.000 opgenomen ter financiering van de aankoop Oudezijds Voorburgwal 136. Vanuit het oogpunt van risicobeheersing heeft NV Zeedijk twee verschillende rentevast perioden.

Ratio's ultimo 2018
Bij de beoordeling van de ratio's die volgen uit de jaarrekening moet rekening worden gehouden met de waardering op historische kostprijs. De solvabiliteit (het geconsolideerde eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal) bedraagt 39,8 %. De loan to value (LTV) bedraagt op basis van de in 2018 getaxeerde marktwaarde van het bezit 15,6 %. Op grond van het financieringsarrangement bedraagt het maximum 50%.

Winstbestemming

De algemene vergadering heeft op 16 juni 2015 in beginsel besloten tot uitkering van een jaarlijks dividend van 4,0% van de nominale waarde van gewone aandelen naast de 9,0% over de cumulatief-preferente aandelen. De jaarrekening 2018 geeft daarvoor binnen de wettelijke en bedrijfseconomische kaders de ruimte. De directie stelt daarom voor om overeenkomstig het beleid de volgende dividenduitkering te doen.

Soort	Totaal	Per aandeel
Cumulatief - preferent	€ 122.850,00	€ 40,95
Gewoon	€ 184.385,00	€ 18,15

De directie stelt daarnaast voor om het restant van de winst na belastingen (€ 1.222.493) toe te voegen aan de overige reserves. Deze reserves zullen worden ingezet voor de verwezenlijking van het MTP.

Vooruitblik

Aan- en verkopen
NV Zeedijk heeft in januari 2019 het appartementsrecht voor de bedrijfsruimte Sint Antoniesbreestraat 46 verworven. Op de locatie is restaurant De Witte Zwaan gevestigd, een horecagelegenheid die een positieve bijdrage aan de buurt geeft. NV Zeedijk is sinds 2018 met de gemeente Amsterdam in onderhandeling over de verwerving van negen bedrijfsappartementen in de Sint Antoniesbreestraat, Koningsstraat en Nieuwe Hoogstraat. De afronding en de levering zullen in 2019 hun beslag krijgen. De aankopen zullen worden gefinancierd met vreemd vermogen. Daarnaast blijft NV Zeedijk actief op zoek naar acquisitiemogelijkheden in lijn met haar doelstelling.

Maatschappelijke investeringen
De discussie over drukte in de binnenstad heeft de interesse in de werkwijze en expertise van NV Zeedijk doen toenemen. Meer dan voorheen is er oog voor de meerwaarde van het uitoefenen en faciliteren van sociale controle en betrokkenheid. De hiervoor omschreven maatschappelijke inzet blijft een groeiende taak dat zijn weerslag zal vinden in de apparaatskosten van de organisatie.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:
RSM
RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

Financiële vooruitblik
De algemene economische vooruitblik in Nederland is gunstig. Dit heeft een positief effect op de vraag naar woningen en bedrijfsruimten met stijgende markthuren tot gevolg. Het vastgoedaanbod in Amsterdam droogt op en aanvangsrendementen dalen als gevolg van competitie waarschijnlijk nog verder. Dit zorgt ervoor dat het bestaande bezit steeds beter rendeert, maar het steeds lastiger wordt om vastgoed te verwerven met inachtneming van de doelen van NV Zeedijk. Uitbreiding van het vastgoedbezit zal tot gevolg hebben dat de apparaatskosten van NV Zeedijk over meer objecten kunnen worden verdeeld.

Risicomanagement
Vooruitzien is ook het beheersen van risico's. Operationele risico's worden bij NV Zeedijk beperkt door een verantwoordingscyclus en toezicht op de betalingen door de directie. Bij het aangaan en verlengen van kredietfaciliteiten is bijzonder oog voor de beheersing van renterisico's waarbij geen gebruik wordt gemaakt van derivaten of andere financiële producten. De raad van commissarissen houdt toezicht door middel van periodieke rapportages en prognoses getoetst aan de door haar vastgestelde begroting. Nieuwe investeringen worden intern voorbereid waarbij de verschillende disciplines van de organisatie zijn betrokken. Bij voorkeur wordt NV Zeedijk daarbij begeleid door externe adviseurs om de marktconformiteit en haalbaarheid van de investering te borgen. Alle investeringen moeten door de raad van commissarissen worden goedgekeurd.

Amsterdam, 20 mei 2019

Janny Alberts
Directeur

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

1.4 Raad van Commissarissen verslag

Het jaar 2018 was in financieel opzicht een goed jaar voor de NV. Het resultaat werd beïnvloed door een tweetal incidentele posten: een boekwinst van € 0,8 mln op de verkoop van het Geldersekade Hotel met daartegenover een afboeking van € 0,6 mln voor de onrendabele top van OZ Voorburgwal 136. Ook zonder de negatieve invloed hiervan van € 0,2 mln resteerde er een aanzienlijk beter resultaat dan in 2017.

In het kader van het in 2017 gepresenteerde Middellange Termijn Plan (MTP) streven wij naar een uitbreiding van onze onroerend goed portefeuille, waarbij altijd een verantwoorde afweging moet worden gemaakt tussen het financiële en maatschappelijke rendement en belang. Een belangrijke stap in dit uitbreidingsprogramma betreft de aankoop van een portefeuille gemeentelijk onroerend goed in de Sint Antoniesbreestraat en de Hoogstraten. Op verzoek van de gemeente zijn 1012Inc en de NV Zeedijk (Zeedijk) medio 2018 een 50/50-verdeling van deze portefeuille overeengekomen. Sindsdien wordt gewacht op de toegezegde definitieve aanbieding van dit onroerend goed door de gemeente.

Ten behoeve van de in 2018 (OZ Voorburgwal 136) en begin 2019 (Witte Zwaan, Sint Antoniesbreestraat 46) verrichte aankopen, de aankoop van ons deel van de gemeentelijke portefeuille en mogelijke toekomstige acquisities is met de Rabobank een uitbreiding van de kredietfaciliteit overeen gekomen, waarbij zelfs bij volledige benutting de loan to value ruim onder de 50% zal blijven.

De wederom toegenomen druk op het gebied door de stijgende bezoekers- en toeristenstroom en met name de verdringende effecten daarvan op het voorzieningenaanbod in de plinten onderstreept het maatschappelijk belang van de positie van organisaties als Zeedijk en 1012Inc. Helaas zal een verdere uitbreiding van het onroerend goed slechts incidenteel tot resultaat leiden, omdat het fors gestegen prijsniveau veelal niet tot een verantwoorde positieve afweging van financieel en maatschappelijk rendement zal leiden. Wanneer zich een dergelijke kans voordoet is een snelle besluitvorming van cruciaal belang en is ons besluitvormingsproces daarop ingericht.
Ook bij de verhuur van woningen maakt Zeedijk een afweging van financieel en maximaal rendement door bij nieuwe huurders te selecteren op kandidaten die voornemens zijn langdurig te gaan huren en zo de stabiliteit van de omgeving bevorderen. Daardoor resulteert nieuwe verhuur in de overspannen markt niet in een maximaal haalbaar maar wel in een mooi en stijgend rendement.

Zeedijk kent een kleine en daardoor kwetsbare staf. De rol van de directeur, die van ons ook dit jaar een goede beoordeling heeft gekregen, is daarbij van groot belang.
Alles overziend kijken wij met tevredenheid terug op 2018 en willen de directeur en de medewerkers van de NV dan ook dank zeggen voor al hun werk en hun grote inzet.

Amsterdam, mei 2019

Raad van Commissarissen

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

1.5 FISCALE POSITIE

Met ingang van 1-1-2011 vormt N.V. Zeedijk samen met Zeedijk Monumenten B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Met ingang van 31-3-2016 vormt N.V. Zeedijk samen met Zeedijk Politiepanden B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Doorberekening van vennootschapsbelasting aan Zeedijk Monumenten B.V. en/of Zeedijk Politiepanden B.V. geschiedt alleen indien Zeedijk Monumenten B.V. en/of Zeedijk Politiepanden B.V. zelfstandig een belastbare winst behaalt. Over 2018 bedraagt het belastbare resultaat van Zeedijk Monumenten B.V. € 118.971 en het resultaat van Zeedijk Politiepanden B.V. nihil.

De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid over 2018 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting			
			1.885.485
Af:	Fiscale afschrijvingen beleggingen	6.538	
	Verschil commerciëel/fiscaal verkoopresultaat activa	389.870	
	Toevoeging herinvesteringsreserve	389.661	
	Investeringsaftrek	1.768	
			-787.837
Bij:	Commerciële afwaardering OZVBW 136	595.829	
	Niet aftrekbare bedragen	4.500	
			600.329
Belastbare winst			1.697.977
Af: verrekening voorvoegingsverlies Zeedijk Monumenten B.V.			-
Belastbaar bedrag			1.697.977

Hierover verschuldigde belasting			
	20% over eerste	200.000	40.000
	25% over resterende	1.497.977	374.494
			414.494

Per 1 januari 2018 is het compensabel verlies binnen de fiscale eenheid nihil.
Per 1 januari 2018 is het voorvoegingsverlies van Zeedijk monumenten B.V. nihil.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

Jaarstukken NV Zeedijk 2018

Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2018
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
3. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
4. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2018
5. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
6. Vennootschappelijke balans per 31 december 2018
7. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
8. Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
9. Toelichting op vennootschappelijke balans per 31 december 2018 en de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
10. Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2018
11. Gebeurtenis na balansdatum

Bijlage

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

N.V. Zeedijk, Amsterdam

1. **GECONSOLIDEERDE BALANS PER**
(vóór resultaatbestemming)

ACTIEF		31-12-2018		31-12-2017	
	noot				
Beleggingen					
Terreinen en gebouwen					
Vastgoed in eigen gebruik	(4.1.1)	112.414		112.414	
Vastgoed in exploitatie	(4.1.2)	26.992.891		25.421.418	
			27.105.305		25.533.832
Overige financiële beleggingen					
Andere financiële vaste activa	(4.2)		40.840		40.840
Vorderingen					
Vorderingen	(4.3)		432.976		448.466
Overige activa					
Materiële vaste activa					
Overige vaste activa	(4.4)		13.805		15.963
Liquide middelen	(4.5)		3.506.969		1.414.706
			31.099.895		27.453.807
PASSIEF					
Geconsolideerd vermogen	(4.6)		12.390.739		11.168.246
Voorzieningen	(4.7)		2.909.622		2.926.072
Langlopende schulden	(4.8)		14.262.023		12.193.890
Kortlopende schulden	(4.9)		1.537.510		1.165.599
			31.099.895		27.453.807

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

	noot	2018		2017	
Opbrengsten uit beleggingen					
Baten uit exploitatie vastgoed	(5.1)	3.978.553		3.813.929	
Exploitatielasten vastgoed	(5.2)	1.123.201		1.324.766	
Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed			2.855.352		2.489.163
Overige bedrijfsopbrengsten	(5.3)		796.660		4.575
Som der bedrijfsopbrengsten			3.652.013		2.493.738
Beheerlasten	(5.4)		842.189		798.285
Bijzondere waardevermindering	(5.5)		595.829		-
Resultaat financiële lasten minus baten	(5.6)		328.510		313.782
Som der bedrijfslasten			1.766.528		1.112.067
Resultaat uit gewone bedrijfs-uitoefening voor belastingen			1.885.485		1.381.671
Vennootschapsbelasting	(5.7)		355.757		336.155
Resultaat na belasting			1.529.728		1.045.516

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

3. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

3.1 Algemeen

Activiteiten
De activiteiten van N.V. Zeedijk, statutair gevestigd te Amsterdam ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33186537, en haar groepsmaatschappij bestaan voornamelijk uit de exploitatie van onroerend goed, al dan niet met een monumentenstatus.

Groepsverhoudingen
N.V. Zeedijk te Amsterdam staat aan het hoofd van een groep. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen.

Geconsolideerde maatschappij:

Naam	Statutaire zetel	KvK nummer	Aandeel in het geplaatste kapitaal
Zeedijk Monumenten B.V.	Amsterdam	34277319	100%
Zeedijk Politiepanden B.V.	Amsterdam	63006669	100%

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van N.V. Zeedijk zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van N.V. Zeedijk.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder de eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties.

3.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze 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 de jaarrekening bekend zijn geworden.

3.3 Waarderingsgrondslagen balans

Vergelijking met voorgaand jaar
De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. De waarderingsgrondslagen zijn hierna uiteengezet; voor zover niet anders is vermeld, geschiedt waardering tegen nominale waarde.

De waarderingsgrondslagen zijn ongewijzigd ten opzichte van de vorige verslagperiode en luiden als volgt:

Beleggingen
Het vastgoed in exploitatie wordt met ingang van 1997 gewaardeerd tegen historische kostprijs (netto stichtingskosten) of lagere marktwaarde. De verworven panden staan grotendeels op in erfpacht uitgegeven terreinen. Voor sommigen is de erfpacht afgekocht voor 50 jaar, voor anderen wordt jaarlijks erfpachtcanon voldaan. De afgekochte erfpacht is geactiveerd en wordt in de resterende looptijd afschreven. Onder netto-stichtingskosten wordt verstaan, de aankoopkosten vermeerderd met de bijkomende en ontwikkelkosten en verminderd met de eventueel ontvangen investeringssubsidie.

Vastgoed in ontwikkeling wordt gewaardeerd tegen de kostprijs (netto stichtingskosten) of lagere marktwaarde. In de kostprijs zijn onder andere begrepen de kosten verband houdende met de verwerving en toezicht. Rente tijdens de bouw wordt geactiveerd voor zover deze aan derden verschuldigd is.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:
RSM
RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

Onder voorbereidings- en aanloopkosten worden directe kosten geactiveerd, die na aankoop worden gemaakt.

Panden die zijn geoormerkt om te worden verkocht worden pas verantwoord als handelspanden zodra deze leeg in de markt zijn aangeboden. Bewoonde panden die in de verkoop gaan worden eerst ná goedkeuring van de Raad van Commissarissen en daartoe uitgevoerde taxaties als handelspanden verantwoord.

Er wordt afgeschreven op de beleggingen. Het percentage is vastgesteld op nihil, uitgaande van een redelijk onbeperkte levensduur gelet op de ouderdom van de panden. Op afgekochte erfpacht wordt afgeschreven over de nog resterende looptijd.

Materiële vaste activa
De andere vaste bedrijfsmiddelen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs verminderd met de op basis van de geschatte economische levensduur bepaalde afschrijvingen.

Financiële vaste activa
De overige financiële vaste activa wordt opgenomen tegen nominale waarde.

Voorzieningen
Voor onderhoud
Ter egalisatie van de kosten inzake het groot onderhoud van het vastgoed in exploitatie is een voorziening getroffen, gebaseerd op de nulmeting gedaan in 2016, welke jaarlijks nader wordt beoordeeld waardoor schommelingen kunnen ontstaan in de dotatie aan de voorziening. De voorziening wordt gewaardeerd op nominale waarde.

Voor latente belastingen
Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.
Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

Vorderingen, liquide middelen, schulden en overlopende activa en passiva
De vorderingen, liquide middelen, schulden en overlopende activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde; waardering van vorderingen geschiedt onder aftrek van een voorziening wegens oninbaarheid, gebaseerd op een individuele beoordeling van de vorderingen.

3.4 Grondslagen voor de resultaatbepaling

Ten aanzien van de posten begrepen in het bedrijfsresultaat en het resultaat financiële baten en lasten geldt dat winsten slechts zijn opgenomen indien die zijn verwezenlijkt en dat rekening is gehouden met verliezen en risico's, die voor zover zij in het boekjaar hun oorsprong vinden voor het einde van het jaar. De op de omzet drukkende kosten zijn gebaseerd op de historische uitgaafprijs.

De afschrijvingen op de materiële vaste activa, zijn berekend door middel van lineaire afschrijvingen van de netto stichtingskosten of aanschaffingswaarde, op basis van de geschatte economische levensduur per individueel actief. Het afschrijvingspercentage met betrekking tot inventaris en inrichting varieert tussen de 10% en 20% van de verkrijgingsprijs.

3.5 Grondslagen pensioenregeling

Ten behoeve van personeel zijn pensioenverzekeringen afgesloten met een verzekeraar die voorzien in de opbouw van een kapitaal. Dit kapitaal dient voor de aankoop van pensioen. Gezien de aard van de verzekering op pensioendatum bestaat naast de jaarlijkse premiebetaling geen verplichting voor de vennootschap. De betaalde en op het boekjaar betrekking hebbende premies worden ten laste van de resultatenrekening verwerkt.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:
RSM
RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

4. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER

4.1 Beleggingen

4.1.1 Vastgoed in eigen gebruik

Dit betreft het kantoorpand op Zeedijk 47 te Amsterdam.

4.1.2 Vastgoed in exploitatie

	31-12-2018	31-12-2017
Waarde begin boekjaar	25.421.418	24.062.751
Mutaties boekjaar:		
Mutatie van vastgoed in ontwikkeling (Lange Niezel 29)	-	1.275.064
Investeringen, activeringen minus eventueel ontvangen subsidies	2.716.743	143.820
Desivesteringen	-489.224	-
Afschrijving erfpacht	-60.217	-60.217
Afwaardering Oudezijds voorburgwal 136	-595.829	-
Waarde einde boekjaar	26.992.891	25.421.418

De boekwaarde komt overeen met de netto-stichtingskosten.

De investeringen en activeringen rekening houdend met eventueel te ontvangen subsidies hebben betrekking op:

- Aankoop en bijkomende kosten Oudezijds voorburgwal 136	2.715.831	-
kosten bouw/verbouw overige projecten	912	143.820
	2.716.743	143.820

Doordat de Oudezijds voorburgwal 136 boven marktwaarde is aangekocht heeft hier direct na de aankoop een afwaardering op plaats gevonden. Het pand is gewaardeerd op de lagere marktwaarde van € 2.120.00 wat is gebaseerd op een taxatie van FRIS. De onrendabele top van € 595.829 is direct ten laste van het resultaat gebracht.

Ter informatie wordt vermeld dat de totaalaanslag onroerende-zaakbelasting van panden in bezit ultimo 2018 een WOZ waarde aangeeft van ca. €81 miljoen. Bij de WOZ waarde wordt er van uitgegaan dat het volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen, alsmede dat de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan worden genomen.

4.2 Overige financiële beleggingen

Andere financiële vast activa
Dit betreft beschikbaar gestelde subsidies van Monumentenzorg voor drie van de vier verhuurbare eenheden van Nieuwendijk 62. Uitkering van het subsidiebedrag zal geschieden 180 maanden na gereedmelding ofwel in 2020. In de subsidiebepalingen is opgenomen dat het recht op subsidie gedeeltelijk wordt verlaagd bij verkoop vóór 2020. Per balansdatum bestaat er nog een vordering voor één verhuurbare eenheid ad € 40.840.

4.3 Vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
Debiteuren inzake huren	341.753	336.680
Kortlopend deel leningen	-	9.000
Overlopende activa	91.223	102.786
	432.976	448.466

Debiteuren inzake huren

Debiteuren	350.141	345.069
Voorziening dubieuze debiteuren [1)]	-8.389	-8.389
	341.753	336.680

1. Jaarlijks wordt de voorziening voor debiteuren bepaald door individuele beoordeling van de openstaande bedragen. Voor de mutatie van de post voorziening debiteuren wordt verwezen naar punt 5.4.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door: SB

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

Overlopende activa	31-12-2018	31-12-2017
Vooruitbetaalde kosten en assurantiepremies	91.223	100.819
Bankrente minus bankkosten	-	1.967
	91.223	102.786

4.4 Materiële vaste activa

Het verloop van de overige vaste activa in 2018 is als volgt:

	Inventaris en verbouwing	Automa-tisering	Totaal
Stand per 1 januari 2018			
Aanschafwaarde	136.778	11.239	148.017
Cumulatieve afschrijvingen	-124.369	-7.685	-132.054
Boekwaarde	12.409	3.554	15.963
Mutaties 2018			
Investeringen	6.316	-	6.316
Afschrijvingen	-8.064	-410	-8.474
Saldo mutaties boekjaar	-1.748	-410	-2.158
Stand per 31 december 2018			
Aanschafwaarde	143.094	11.239	154.333
Cumulatieve afschrijvingen	-132.433	-8.095	-140.528
Boekwaarde	10.661	3.144	13.805

4.5 Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Rabobank	706.588	664.304
Rabobank spaarrekening	2.800.000	750.000
Kas	381	402
	3.506.969	1.414.706

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschappen.

4.6 Geconsolideerd vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2018 is als volgt:

Stand per 01-01-2018	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2018
11.168.246	1.529.728	-307.235	12.390.739

Een nadere specificatie van het vermogen is opgenomen in de toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2018 onder punt 9.5.

4.7 Voorzieningen

	31-12-2018	31-12-2017
Voorziening groot onderhoud		
Stand begin boekjaar	2.077.085	2.015.905
Uitgaven	-363.143	-365.615
Dotatie	405.430	426.795
Stand eind boekjaar	2.119.372	2.077.085

Jaarlijks wordt het meerjaren-grootonderhoudsplan geactualiseerd op basis waarvan de jaardotatie wordt bepaald.

Voorziening latente belastingen		
Voorziening N.V. Zeedijk [1]	683.837	812.949
Voorziening Zeedijk Monumenten B.V.	106.413	36.038
Voorziening latente belastingen	790.250	848.987
Totaal voorzieningen	2.909.622	2.926.072

1 Deze voorziening is nader toegelicht in de toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening in punt 9.6.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

4.8 Langlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)	469.651	487.323
Leningen Rabobank	13.275.000	11.221.875
	13.744.651	11.709.198
Ontvangen waarborgsommen	517.372	484.692
	14.262.023	12.193.890

Stand begin boekjaar langlopende leningen	11.709.198
Stand begin boekjaar kortlopende deel	354.912
Totale schuld 1 januari 2018	12.064.110
Aflossing in 2018: Rabobank	-359.375
Aflossing in 2018: NRF	-17.413
Vestrekking nieuwe leningen	2.500.000
Totale schuld 31 december 2018	14.187.323
Af te lossen 2019	-442.672
Stand eind boekjaar langlopende leningen	13.744.651

Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2018	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2018 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
	1,50%	487.323	17.672	469.651	396.273

Dit betreft een door NRF verstrekte hypothecaire lening opgenomen per 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 600.000 en een looptijd van 30 jaar, tot april 2042. Het jaarlijkse bedrag van de annuïteit bedraagt € 24.484. Als zekerheid is een eerste hypotheek gevestigd op Warmoesstraat 67 en 69. Betaling van rente en aflossing geschiedt in gelijkblijvende annuïteiten.

Lening Rabobank

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2018	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2018 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
		€	€	€	€
1	2,20%	6.750.000	-	6.750.000	6.750.000
2	1,90%	4.471.875	337.500	4.134.375	2.784.375
3	1,90%	415.625	87.500	328.125	-
4	1,90%	2.062.500	-	2.062.500	-
		13.700.000	425.000	13.275.000	9.534.375

Lening 1. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 20 jaar, tot april 2032. Rente vervaldatum 30-4-2022.
Lening 2. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 20 jaar, tot april 2032. Aflossing geschiedt in 20 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 30-4-2020.
Lening 3. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 augustus 2018 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 437.500 en een looptijdvan 5 jaar, tot augustus 2023. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 1-8-2021
Lening 4. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 augustus 2018 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 2.062.500 en een looptijd van 5 jaar, tot augustus 2023. Rente vervaldatum 1-8-2021

Voor 1 en 2 geldt dat als zekerheid hypotheken zijn gevestigd op al het vastgoed van N.V. Zeedijk met uitzondering van de panden in ontwikkeling, en panden die in de toekomst mogelijk verkocht gaan worden.
Voor 3 en 4 geldt dat als zekerheid hypotheken zijn gevestigd op het pand aan de Ouderzijds Voorburgwal 136

Betaling van rente en aflossing geschiedt in maandelijkse termijnen. Ter informatie wordt vermeldt dat de executiewaarde van het vastgoed ongeveer € 86 miljoen bedraagt op basis van een taxatie van FRIS bedoeld ter verkrijging van de Rabo financiering in 2018.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door:
RSM
RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

4.9 Kortlopende schulden	31-12-2018	31-12-2017
Opgebouwd cumulatief preferent dividend [1)]	122.850	122.850
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	425.000	337.500
Aflossingsverplichtingen lening NRF op korte termijn	17.672	17.410
Crediteuren	261.610	76.188
Belastingen en sociale lasten	269.845	210.426
Overige schulden	379.519	365.733
Overlopende passiva	61.015	35.492
	1.537.510	1.165.600

1. Het opgebouwde cumulatief preferente dividend is tot en met verslagjaar 2017 uitgekeerd per 31 december 2018. Na de aandeelhouders vergadering zal het bedrag aan cumulatief preferente dividend over 2018 worden uitgekeerd.

Belasting en sociale lasten	31-12-2018	31-12-2017
Loonheffing	9.512	11.388
Omzetbelasting	93.494	85.981
Vennootschapsbelasting	166.839	113.057
	269.845	210.426

Overige schulden		
Vooruitgefactureerde huur	339.955	330.500
Vakantiegeld	10.884	15.233
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	28.500	20.000
Overigen	180	-
	379.519	365.733

Overlopende passiva		
Bankkosten en rente	13.815	1.120
Onderhoud en exploitatiekosten	22.873	14.640
Ontvangen bijdrage Asian Food boek	4.001	4.001
Sponsoring	5.000	0
Overigen	15.326	15.731
	61.015	35.492

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

5. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER

5.1 Baten uit exploitatie vastgoed

	2018	2017
Huur woningen [1]	1.638.609	1.539.984
Huur bedrijfsruimten [2]	2.301.727	2.224.484
Opbrengsten servicekosten [3]	38.217	49.461
	3.978.553	3.813.929

1. De huur woningen is gestegen vanwege indexatie van huurprijzen ten opzichte van 2017. Daarnaast wordt bij mutatie wordt de huur van de woningen opgetrokken naar marktconforme huur.
2. De huur bedrijfsruimten is gestegen als gevolg van indexatie en het pand aan de Lange Niezel 29 dat na renovatie vanaf 1 mei 2017 weer in exploitatie genomen is.
2. De opbrengsten servicekosten zijn gedaald doordat, niet alle kosten voor CV onderhoud, als gevolg van gewijzigd beled bij de huurcommissie, in rekening kunnen worden gebracht bij huurders.

5.2 Exploitatielasten vastgoed

	2018	2017
Onderhoudskosten	609.849	716.570
Pandgerelateerde kosten	419.477	380.892
Overig	93.874	227.304
	1.123.201	1.324.766
Onderhoudskosten		
Klein onderhoud	95.427	75.585
Kosten upgrade woningen en bedrijfsruimten [1]	28.532	141.095
Dotatie voorziening groot onderhoud	423.286	432.832
Bouwtechnische coördinatie [2]	62.604	67.058
	609.849	716.570
Pandgerelateerde kosten		
Erfpacht	182.421	175.952
Assuranties	119.900	85.710
Onroerende zaakbelasting en rioolrecht	117.155	119.230
	419.477	380.892
Overig		
Servicekosten	52.761	49.195
Verhuurdersheffing [3]	13.482	139.660
Overige exploitatiekosten	27.631	38.449
	93.874	227.304

1. Dit betreft kosten in verbetering van bepaalde woningen en bedrijfsruimten, maar die vanwege hun aard niet mogen toegerekend aan de stichtingskosten.
2. Dit betreft de inzet van de bouwtechnische coördinator gemeten in loongerelateerde kosten.
3. In 2018 is de vrijstelling verhoogd van 10 naar 50 woningen

5.3 Overige bedrijfsopbrengsten

Baten uit exploitatie	796.660	4.575
Lasten uit exploitatie	-	-
	796.660	4.575
Baten uit exploitatie		
Doorberekend aan derden	90	-
Beheer voor derden	8.235	-
Boekwinst vastgoed	779.531	-
Overige	8.804	4.575
	796.660	4.575

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

5.4 Beheerlasten

	2018	2017
Werkapparaat	403.418	370.138
Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering	226.729	217.278
Public relations	27.594	40.512
Buurtbeheer	37.270	83.080
Extern advies	147.178	87.277
	842.189	798.285

Werkapparaat [1)]

Salarissen	296.620	345.439
Sociale lasten	39.532	42.520
Pensioenpremie	48.579	59.746
Dekking bouwtechnisch coördinator/ directeur	-62.604	-115.242
Personeel derden	90.586	9.037
Ontvangen ziekengeld uitkering	-40.782	-3.192
Overige personeelskosten	31.488	31.831
	403.418	370.138

1. De kosten van het werkapparaat zijn ten opzichte van 2017 gestegen omdat er gedurende 2018 meer personeel is ingehuurd ter vervanging van eigen medewerkers.

Gedurende het jaar 2018 had de vennootschap gemiddeld 3,9 werknemers (fte) in dienst (2017: 5,1), bestaande uit:

Directie	1,00 fte
Financien	0,80 fte
Bouwtechnisch	1,00 fte
Projectleider onderhoud	0,20 fte
Adviseur woningen	0,70 fte
Balie & Ondersteuning	0,20 fte

Het aantal fte wordt bepaald op basis van 40 uur per week.

	2018	2017
Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering		
Kantoorkosten	87.919	82.478
Niet aftrekbare omzetbelasting	65.365	54.445
Afschrijvingen	68.691	73.136
Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen	4.754	7.219
	226.729	217.278

Afschrijvingen

Erfpacht [1)]	60.217	60.217
Inventaris en verbouwing kantoor (pand Zeedijk 47)	8.064	12.509
Automatisering	410	410
	68.691	73.136

1. Ongeveer een derde van de objecten in gemeentelijke erfpacht heeft een afgekochte canon. De afloop van de tijdvakken ligt met name in de periode 2036-2040.

Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen

Ontvangen bedrag reeds afgeboekte vordering	-1.105	-1.020
Mutatie voorziening voor oninbare vorderingen	5.859	8.239
	4.754	7.219

Public relations

Sponsoring	10.773	3.266
PR-Kosten	16.822	37.246
	27.594	40.512

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door: SB

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

	2018	2017
Extern advies		
Juridisch advies [1]	28.239	13.149
Accountant	23.621	20.939
Fiscaal advies	4.300	2.239
Financieel advies	17.108	11.100
Strategische oriëntatie [2]	6.406	21.750
Taxatiekosten [3]	36.600	-
Overige adviezen [4]	30.903	18.100
	147.178	87.276

1. Dit betreft met name juridische kosten in verband met procedures tegen huurders van bedrijfsruimten.
2. Betreft o.a. het Berenschot onderzoek.
3. Ten behoeve van een nieuwe financiering is de hele vastgoedportefeuille opnieuw getaxeerd.
4. Dit betreft o.a. advieskosten m.b.t. de overgang naar nieuwe software.

5.5 Bijzondere waardevermindering

Doordat de Oudezijds voorburgwal 136 boven marktwaarde is aangeschaft, heeft hier direct naar de aanschaf een afwaardering plaats gevonden op basis van een taxatie van FRIS. De onrendabele top van € 595.829 is direct ten laste van het resultaat gebracht.

5.6 Resultaat financiële lasten minus baten

	2018	2017
Rentelasten	332.653	317.439
Rentebaten	-4.142	-3.656
	328.510	313.783
Rentelasten		
Rente Lening NRF	7.571	7.828
Rente Leningen Rabobank [1]	261.591	305.140
Overige rentelasten [2]	63.491	4.471
	332.653	317.439

1. Met ingang van mei 2017 is de rente van deze lening herzien. Dit heeft geresulteerd in een lagere rente voor geheel 2018.
2. Deze post betreft ook de kwartaal provisie voor het aanhouden van het bancaire krediet.

Rentebaten		
Ontvangen bankrente	-	32
Rente en betalingskortingen fiscus	4.142	3.624
	4.142	3.656

5.7 Vennootschapsbelasting

Dotatie aan de voorziening latente belastingen	-58.737	8.100
Vennootschapsbelasting boekjaar	414.494	328.055
	355.757	336.155

De vennootschapsbelasting boekjaar is nader toegelicht onder 1.4. fiscale positie.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door: SB

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER
(vóór resultaatbestemming)

ACTIEF	noot		31 december 2018		31 december 2017
Beleggingen					
Terreinen en gebouwen					
Vastgoed in eigen gebruik	(4.1.1)	112.414		112.414	
Vastgoed in exploitatie		22.102.560		20.269.312	
			22.214.974		20.381.726
Beleggingen in groepsmaatschappijen					
Deelnemingen	(9.1)	471.826		1	
			471.826		1
Overige financiële beleggingen					
Lening aan deelneming	(9.2)	4.634.004		4.634.004	
Andere financiële beleggingen		40.840		40.840	
			4.674.844		4.674.844
Vorderingen					
Vorderingen	(9.3)		354.813		776.784
Overige activa					
Materiële vaste activa					
Overige vaste activa	(4.4)		13.805		15.964
Liquide middelen	(9.4)		2.505.349		811.232
			30.235.611		26.660.551

PASSIVA	noot				
Eigen vermogen					
Geplaatst kapitaal		5.987.345		5.987.345	
Agio		1.888.276		1.888.276	
Overige reserves		3.108.240		2.369.959	
Onverdeeld resultaat		1.406.878		922.666	
	(9.5)		12.390.739		11.168.246
Voorzieningen	(9.6)		2.610.887		2.712.564
Langlopende schulden	(9.7)		13.767.201		11.682.251
Kortlopende schulden	(9.8)		1.466.784		1.097.490
			30.235.611		26.660.551

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

	2018		2017	
Opbrengsten uit beleggingen				
Baten uit exploitatie vastgoed	3.425.392		3.241.915	
Exploitatielasten vastgoed	1.008.056		1.136.142	
Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed		2.417.336		2.105.773
Overige bedrijfsopbrengsten		66.042		4.967
Som der bedrijfsopbrengsten		2.483.379		2.110.740
Beheerlasten		822.910		743.127
Bijzondere waardevermindering		595.829		-
Resultaat financiële lasten minus baten		74.425		52.366
Som der Bedrijfslasten		1.493.163		795.492
Resultaat uit gewone bedrijfs-uitoefening voor belastingen		990.215		1.315.248
Vennootschapsbelasting		256.340		322.095
Resultaat deelneming		795.851		52.363
Resultaat na belastingen		1.529.728		1.045.516

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door: SB

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

8. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeldt.

De deelneming wordt gewaardeerd op netto-vermogenswaarde, met toepassing van de vermogensmutatiemethode, echter niet lager dan nihil.

De overige financiële vaste activa wordt opgenomen tegen de nominale waarde.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:
RSM
RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

9. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

9.1 Beleggingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen

Het verloop van de deelneming in 2018 is als volgt:

	Zeedijk Politiepanden B.V.	Zeedijk Monumenten B.V.	Totaal
Waarde begin boekjaar	1	2.014.233	2.014.234
Mutaties boekjaar			
Resultaat over het boekjaar	-	329.416	329.416
Af: deel gerealiseerde boekwinst bij verkoop panden aan Zeedijk Monumenten B.V. [1]	-	-1.871.824	-1.871.824
Waarde einde boekjaar	1	471.825	471.826

Het betreft een 100% aandeel in Zeedijk Politiepanden B.V. en een 100% aandeel in Zeedijk Monumenten B.V. te Amsterdam.

[1] Bij de overdracht van de panden aan Zeedijk Monumenten B.V. in het boekjaar 2009 is een intern resultaat behaald ad € 2.338.259. In 2018 een deel van deze panden verkocht aan derden, waardoor een deel van dit oorspronkelijke interne resultaat nu als gerealisserd resultaat genomen mag worden. Het restand van het interne resultaat uit 2009, zijnde € 1.871.824 wordt in mindering gebracht op de deelneming.

9.2 Lening aan deelneming

	31-12-2018	31-12-2017
Lening inzake Sint Antoniebreestraat 1/Nieuwmarkt 25 *)	722.384	722.384
Lening inzake Bloedstraat 18/ Oudezijdsachterburgwal 79 *)	397.163	397.163
Lening inzake Bloedstraat 16 *)	414.457	414.457
Lening inzake Warmoesstraat 67 **)	1.340.000	1.340.000
Lening inzake Zeedijk 29,37 en 57 ***)	1.760.000	1.760.000
	4.634.004	4.634.004

*) De hoofdsommen van deze leningen dienen in één keer te worden afgelost op 15 Juli 2027. Tussentijdse aflossingen op de hoofdsom zijn toegestaan met toestemming van de schuldeiser evenwel met een maximum van 10% van de (resterende) hoofdsom. Het overeengekomen rentepercentage bedraagt 5,1%.

**) De hoofdsom van deze lening dient in één keer te worden afgelost op 30 juni 2029. Tussentijdse aflossingen op de hoofdsom zijn toegestaan met toestemming van de schuldeiser evenwel met een maximum van 10% van de (resterende) hoofdsom. Het overeengekomen rentepercentage bedraagt 5,25%.

***) De hoofdsom van deze lening dient in één keer te worden afgelost op 30 juni 2029. Tussentijdse aflossingen op de hoofdsom zijn toegestaan met toestemming van de schuldeiser evenwel met een maximum van 10% van de (resterende) hoofdsom. Het overeengekomen rentepercentage bedraagt 5,25%.

Als zekerheid is door Zeedijk Monumenten BV voor alle leningen een negatieve hypotheekverklaring gesteld richting de moedermaatschappij N.V. Zeedijk.

9.3 Vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
Debiteuren inzake huren	279.421	265.758
Rekening courant deelneming	-	425.147
Overlopende activa	75.391	85.879
	354.813	776.784

Debiteuren inzake huren

Debiteuren	287.810	274.147
Voorziening dubieuze debiteuren	-8.389	-8.389
	279.421	265.758

Jaarlijks wordt de voorziening voor debiteuren bepaald door individuele beoordeling van de openstaande bedragen.

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten en assurantiepremies	75.391	82.823
Bankrente	-	3.056
	75.391	85.879

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

9.4 Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
Rabobank	504.968	310.831
Rabobank spaarrekening	2.000.000	500.000
Kas	381	401
	2.505.349	811.232

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

9.5 Eigen vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2018 is als volgt:

	Stand per 01-01-2018	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2018
Geplaatst kapitaal	5.987.345	-	-	5.987.345
Agio	1.888.276	-	-	1.888.276
Overige reserves	2.369.959		738.281	3.108.240
Onverdeeld resultaat	922.666	1.529.728	-1.045.516	1.406.878
	11.168.246	1.529.728	-307.235	12.390.739

Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bestaat na de statutenwijziging op 25 september 2007 uit:

- 20.000 gewone aandelen van € 455 nominaal
- 10.000 cumulatief preferente aandelen van € 455 nominaal

Hiervan is geplaatst en gestort als volgt:
Op 31 december 2012
- 6.400 gewone aandelen
- 3.000 9% cumulatief preferente aandelen.

In 2002
- 3.759 aandelen uitgegeven tegen een koerswaarde van € 956,11 (f 2.107) aan de Gemeente Amsterdam.

Per balansdatum zijn totaal geplaatst en volgestort:
- 10.159 gewone aandelen
- 3000 9% cumulatief preferente aandelen

De verdeling van de geplaatste aandelen per balansdatum over de aandeelhouders is als volgt:

Aandeelhouder	Aantal aandelen	Nominale waarde aandelen
Gemeente Amsterdam	7.327	3.333.785
Gemeente Amsterdam (9% cum.pref aandelen)	3.000	1.365.000
ABN-AMRO Bank N.V.	680	309.400
Rabo Vastgoedgroep Holding N.V.	340	154.700
REI Fund Netherlands BV	640	291.200
Coöperatieve Rabobank Amsterdam U.A.	482	219.310
Stichting Ymere	370	168.350
ASR Deelnemingen N.V.	320	145.600
Totaal	13.159	5.987.345

De door de Gemeente Amsterdam vanaf 11 augustus 1993 gehouden cumulatief preferente aandelen geven recht op een jaarlijks preferent dividend van 9% over het nominaal gestort bedrag van € 1.365.000. De preferente dividendvergoeding bedraagt op jaarbasis derhalve € 122.850.
Dit bedrag is met ingang van 2016 opgenomen onder de kortlopende schulden.

Agioreserve
Door uitgifte van 3.759 aandelen in 2002 is een agio ontstaan van € 1.888.276.

Overige reserves
De mutatie overige reserves betreft resultaat vorig boekjaar inclusief de betaalde (preferent) dividend over 2018.

Overige mutaties
Het saldo van de overige mutaties betreft het cumulatief preferente dividend over 2018, welke is opgenomen onder de kortlopende schulden. Vermeerderd met de dividenduitkering over de gewone aandelen die in 2018 gedaan is.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door:
RSM
RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

	31-12-2018	31-12-2017

9.6 Voorzieningen

Groot onderhoud	1.927.050	1.899.615
Latente belastingen	683.837	812.949
	2.610.887	2.712.564

Groot onderhoud		
Stand begin boekjaar	1.899.615	1.863.570
Uitgaven	-339.083	-333.302
Dotatie	366.518	369.347
Stand eind boekjaar	1.927.050	1.899.615

Jaarlijks wordt het meerjaren-grootonderhoudsplan geactualiseerd op basis waarvan de jaardotatie wordt verantwoord.

Latente belastingen		
Commerciële waardering vastgoed in exploitatie (jaarrekening)	22.102.560	20.269.312
Fiscale waardering vastgoed	19.439.580	16.978.021
Waarderingsverschil vastgoed	2.662.980	3.291.291
Herinvesteringsreserve	72.367	-
Totaal latent belastbaar bedrag	2.735.347	3.291.291
Latente verschuldigde vennootschapsbelasting	683.837	812.949

De belastinglatentie berekend op basis van een belastingtarief van 25%.

	31-12-2018	31-12-2017

9.7 Langlopende schulden

Ontvangen waarborgsommen	492.201	460.376
Leningen Rabobank	13.275.000	11.221.875
	13.767.201	11.682.251

Leningen Rabobank	
Stand begin boekjaar langlopende leningen	11.221.875
Stand begin boekjaar kortlopende deel	337.500
Totale schuld 31 december 2017	11.559.375
Aflossing in 2018	-359.375
Vestrekking nieuwe leningen	2.500.000
Totale schuld 31 december 2018	13.700.000
Af te lossen 2019	-425.000
Stand eind boekjaar langlopende leningen	13.275.000

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2018	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2018 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
		€	€	€	€
1	2,20%	6.750.000	-	6.750.000	6.750.000
2	1,90%	4.471.875	337.500	4.134.375	2.784.375
3	1,90%	415.625	87.500	328.125	-
4	1,90%	2.062.500	-	2.062.500	-
		13.700.000	425.000	13.275.000	9.534.375

Lening 1. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 20 jaar, tot april 2032. Rente vervaldatum 30-4-2022.
Lening 2. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 20 jaar, tot april 2032. Aflossing geschiedt in 20 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 30-4-2020.
Lening 3. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 augustus 2018 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 437.500 en een looptijdvan 5 jaar, tot augustus 2023. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 1-8-2021
Lening 4. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 augustus 2018 met een oorspronkelijke hoofdsom van €2.062.500 en een looptijd van 5 jaar, tot augustus 2023. Rente vervaldatum 1-8-2021

Voor 1 en 2 geldt dat als zekerheid hypotheken zijn gevestigd op al het vastgoed van N.V. Zeedijk met uitzondering van de panden in ontwikkeling, en panden die in de toekomst mogelijk verkocht gaan worden.
Voor 3 en 4 geldt dat als zekerheid hypotheken zijn gevestigd op het pand aan de Ouderzijds Voorburgwal 136

Betaling van rente en aflossing geschiedt in maandelijkse termijnen. Ter informatie wordt vermeldt dat de executiewaarde van het vastgoed ongeveer € 43 miljoen bedraagt op basis van een taxatie van FGH bank bedoeld ter verkrijging van de Rabo financiering.

Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden door:
RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

9.8 Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Opgebouwd cumulatief preferent dividend [1]	122.850	122.850
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	425.000	337.500
Rekening courant deelneming	54.265	
Crediteuren	261.526	75.486
Belastingen en sociale lasten	207.816	210.426
Overige schulden	334.311	316.978
Overlopende passiva	61.016	34.250
	1.466.784	1.097.490

1. Het opgebouwde cumulatief preferente dividend zal na een besluit tot uitkeren door de AvA worden uitgekeerd.

Belasting en sociale lasten

Loonheffing	9.512	11.388
Omzetbelasting	31.465	85.981
Vennootschapsbelasting	166.839	113.057
	207.816	210.426

Overige schulden

Vakantiegeld	10.884	15.233
Vooruitgefactureerde huur	294.736	281.745
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	28.500	20.000
Overigen	192	-
	334.311	316.978

Overlopende passiva

Bankkosten en rente	13.815	1.076
Onderhoud en exploitatiekosten	22.873	0
Ontvangen bijdrage Asian Food boek	4.001	4.001
Sponsoring	5.000	0
Overigen	15.327	29.173
	61.016	34.250

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door: SB

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

10. Voorstel tot bestemming van het resultaat

De directie stelt voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van €1.529.728, voor € 122.850 als cumulatief preferent dividend en 4% dividend over de nominale waarde van de gewone aandelen, zijnde € 184.385 uit te keren. En het restant ad € 1.222.493 toe te voegen aan de overige reserves.

Het voorstel van 4% dividend over de nominale waarde van de gewone aandelen en de toevoeging aan de overige reserves is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

11. Bestuursverslag

Het bestuursverslag is opgenomen in hoofdstuk 1.3 van dit rapport.

12. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum bekend welke effect hebben op presentatie van vermogen en resultaat ultimo 2018.

Ondertekening jaarrekening

Amsterdam, 20 mei 2018

Directie
J. Alberts

Raad van Commissarissen

H.G.M Blocks *(voorzitter)*

A.V.M. Schlüter

J.T. Blok

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:

RSM

RSM Netherlands
datum: 20 mei 2019

RSM Netherlands Accountants N.V.

Mt. Lincolnweg 40
Postbus 36310
1020 MH Amsterdam

T 020 635 20 00

www.rsmnl.com

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders van N.V. Zeedijk

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2018 van N.V. Zeedijk te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van N.V. Zeedijk per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:
1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018; en
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 N.V. Zeedijk zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:
- het bestuursverslag;
- het verslag van de raad van Commissarissen
- 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;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW vereist is.

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 Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Netherlands Accountants N.V. is een onafhankelijk lid van het RSM netwerk en handelt onder de naam RSM. RSM is de handelsnaam van elk bij het RSM netwerk aangesloten kantoor. Het RSM netwerk is een samenwerkingsverband van onafhankelijke accountants- en advieskantoren, die ieder voor eigen verantwoordelijkheid werken. Het RSM netwerk bestaat in geen enkel rechtsgebied als afzonderlijke rechtspersoon. Op alle opdrachten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, die op verzoek kosteloos worden toegezonden. RSM Netherlands Accountants N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34255759 en heeft kantoren in Alkmaar, Amsterdam, Haarlem en Utrecht.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening

De raad van commissarissen 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 entiteit;

- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur 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 onderneming 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 onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen 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.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Amsterdam, 20 mei 2019

RSM Netherlands Accountants N.V.

drs S.F. Fokker RA