



**N.V. Zeedijk,  
Amsterdam**

**Rapport inzake  
jaarstukken 2018**

## 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.

## **Jaarverslag 2018**

## **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 verwezenlijking 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
--------------------	-----------

### 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 Politiepanen B.V. De groep vormt een fiscale eenheid. Janny Alberts is directeur van NV Zeedijk en Zeedijk Monumenten B.V. De directie van Zeedijk Politiepanen 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 Geldersekaade 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 vershraling 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 vastgoedorganisatie.

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

### 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 aangegeven 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.

#### *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*

#### 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*



## 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 Politiependen B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Doorberekening van vennootschapsbelasting aan Zeedijk Monumenten B.V. en/of Zeedijk Politiependen B.V. geschiedt alleen indien Zeedijk Monumenten B.V. en/of Zeedijk Politiependen 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 Politiependen 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	
	Vershil commercieel/fiscaal verkoopresultaat activa	389.870	
	Toevoeging herinvesteringsreserve	389.661	
	Investeringsaftrek	<u>1.768</u>	
			-787.837
Bij:	Commerciële afwaardering OZVBW 136	595.829	
	Niet aftrekbare bedragen	<u>4.500</u>	
			600.329
Belastbare winst			<u>1.697.977</u>
Af: verrekening voorvoegingsverlies Zeedijk Monumenten B.V.			<u>-</u>
Belastbaar bedrag			<u>1.697.977</u>
Hierover verschuldigde belasting			
	20% over eerste	200.000	40.000
	25% over resterende	1.497.977	<u>374.494</u>
			<u>414.494</u>

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.

## 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. Vennoetschappelijke balans per 31 december 2018
7. Vennoetschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
8. Toelichting op de vennoetschappelijke jaarrekening
9. Toelichting op vennoetschappelijke balans per 31 december 2018 en de vennoetschappelijke 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

**N.V. Zeedijk, Amsterdam****1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER**  
(vóór resultaatbestemming)

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

**N.V. Zeedijk, Amsterdam****2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR**

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	noot		
Baten uit exploitatie vastgoed	(5.1)	3.978.553	3.813.929
Exploitatielasten vastgoed	(5.2)	<u>1.123.201</u>	<u>1.324.766</u>
<b>Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed</b>		2.855.352	2.489.163
Overige bedrijfsopbrengsten	(5.3)	<u>796.660</u>	<u>4.575</u>
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		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)	<u>328.510</u>	<u>313.782</u>
<b>Som der bedrijfslasten</b>		1.766.528	1.112.067
<b>Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen</b>		1.885.485	1.381.671
Vennootschapsbelasting	(5.7)	<u>355.757</u>	<u>336.155</u>
<b>Resultaat na belasting</b>		<u>1.529.728</u>	<u>1.045.516</u>

## N.V. Zeedijk, Amsterdam

### 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 erfpacht-canon 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.

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

Panden die zijn geormerkt 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 onbepaalde 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.

## N.V. Zeedijk, Amsterdam

### 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.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
4.1.2 Vastgoed in exploitatie		
Waarde begin boekjaar	25.421.418	24.062.751
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Mutatie van vastgoed in ontwikkeling (Lange Niezel 29)	-	1.275.064
Investerings, activeringen minus eventueel ontvangen subsidies	2.716.743	143.820
Desinvesteringen	-489.224	-
Afschrijving erfpacht	-60.217	-60.217
Afwaardering Oudezijds voorburgwal 136	-595.829	-
Waarde einde boekjaar	<u>26.992.891</u>	<u>25.421.418</u>

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	<u>912</u>	<u>143.820</u>
	<u>2.716.743</u>	<u>143.820</u>

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.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
4.3 Vorderingen		
Debiteuren inzake huren	341.753	336.680
Kortlopend deel leningen	-	9.000
Overlopende activa	<u>91.223</u>	<u>102.786</u>
	<u>432.976</u>	<u>448.466</u>
<i>Debiteuren inzake huren</i>		
Debiteuren	350.141	345.069
Voorziening dubieuze debiteuren <sup>1)</sup>	<u>-8.389</u>	<u>-8.389</u>
	<u>341.753</u>	<u>336.680</u>

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.

<i>Overlopende activa</i>	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vooruitbetaalde kosten en assurantiepremies	91.223	100.819
Bankrente minus bankkosten	-	1.967
	<u>91.223</u>	<u>102.786</u>

#### 4.4 Materiële vaste activa

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

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

#### 4.5 Liquide middelen

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

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	<u>12.390.739</u>

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

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

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

#### *Voorziening latente belastingen*

Voorziening N.V. Zeedijk <sup>1)</sup>	683.837	812.949
Voorziening Zeedijk Monumenten B.V.	106.413	36.038
Voorziening latente belastingen	<u>790.250</u>	<u>848.987</u>
Totaal voorzieningen	<u>2.909.622</u>	<u>2.926.072</u>

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



#### 4.8 Langlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)	469.651	487.323
Leningen Rabobank	<u>13.275.000</u>	<u>11.221.875</u>
	13.744.651	11.709.198
Ontvangen waarborgsommen	<u>517.372</u>	<u>484.692</u>
	<u>14.262.023</u>	<u>12.193.890</u>
Stand begin boekjaar langlopende leningen		11.709.198
Stand begin boekjaar kortlopende deel		<u>354.912</u>
Totale schuld 1 januari 2018		12.064.110
Aflossing in 2018: Rabobank		-359.375
Aflossing in 2018: NRF		-17.413
Vestrekking nieuwe leningen		<u>2.500.000</u>
Totale schuld 31 december 2018		14.187.323
Af te lossen 2019		<u>-442.672</u>
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>13.744.651</u>

#### 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%	<u>487.323</u>	<u>17.672</u>	<u>469.651</u>	<u>396.273</u>

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%	<u>2.062.500</u>	<u>-</u>	<u>2.062.500</u>	<u>-</u>
		<u>13.700.000</u>	<u>425.000</u>	<u>13.275.000</u>	<u>9.534.375</u>

**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 looptijd van 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 hypotheek 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 hypotheek 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.

**4.9 Kortlopende schulden**

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Opgebouwd cumulatief preferent dividend <sup>1)</sup>	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	<u>61.015</u>	<u>35.492</u>
	<u>1.537.510</u>	<u>1.165.600</u>

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.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<i>Belasting en sociale lasten</i>		
Loonheffing	9.512	11.388
Omzetbelasting	93.494	85.981
Vennootschapsbelasting	<u>166.839</u>	<u>113.057</u>
	<u>269.845</u>	<u>210.426</u>
<i>Overige schulden</i>		
Vooruitgefactureerde huur	339.955	330.500
Vakantiegeld	10.884	15.233
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	28.500	20.000
Overigen	<u>180</u>	<u>-</u>
	<u>379.519</u>	<u>365.733</u>
<i>Overlopende passiva</i>		
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	<u>15.326</u>	<u>15.731</u>
	<u>61.015</u>	<u>35.492</u>

**N.V. Zeedijk, Amsterdam****5. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>5.1 Baten uit exploitatie vastgoed</b>		
Huur woningen <sup>1)</sup>	1.638.609	1.539.984
Huur bedrijfsruimten <sup>2)</sup>	2.301.727	2.224.484
Opbrengsten servicekosten <sup>3)</sup>	<u>38.217</u>	<u>49.461</u>
	<u>3.978.553</u>	<u>3.813.929</u>

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 beleid bij de huurcommissie, in rekening kunnen worden gebracht bij huurders.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>5.2 Exploitatielasten vastgoed</b>		
Onderhoudskosten	609.849	716.570
Pandgerelateerde kosten	419.477	380.892
Overig	<u>93.874</u>	<u>227.304</u>
	<u>1.123.201</u>	<u>1.324.766</u>
<i>Onderhoudskosten</i>		
Klein onderhoud	95.427	75.585
Kosten upgrade woningen en bedrijfsruimten <sup>1)</sup>	28.532	141.095
Dotatie voorziening groot onderhoud	423.286	432.832
Bouwtechnische coördinatie <sup>2)</sup>	<u>62.604</u>	<u>67.058</u>
	<u>609.849</u>	<u>716.570</u>
<i>Pandgerelateerde kosten</i>		
Erfpacht	182.421	175.952
Assuranties	119.900	85.710
Onroerende zaakbelasting en rioolrecht	<u>117.155</u>	<u>119.230</u>
	<u>419.477</u>	<u>380.892</u>
<i>Overig</i>		
Servicekosten	52.761	49.195
Verhuurdersheffing <sup>3)</sup>	13.482	139.660
Overige exploitatiekosten	<u>27.631</u>	<u>38.449</u>
	<u>93.874</u>	<u>227.304</u>

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	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>796.660</u>	<u>4.575</u>
<i>Baten uit exploitatie</i>		
Doorberekend aan derden	90	-
Beheer voor derden	8.235	-
Boekwinst vastgoed	779.531	-
Overige	<u>8.804</u>	<u>4.575</u>
	<u>796.660</u>	<u>4.575</u>

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
	<u>842.189</u>	<u>798.285</u>

*Werkapparaat <sup>1)</sup>*

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
	<u>403.418</u>	<u>370.138</u>

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
<i>Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering</i>		
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
	<u>226.729</u>	<u>217.278</u>

*Afschrijvingen*

Erfpacht <sup>1)</sup>	60.217	60.217
Inventaris en verbouwing kantoor (pand Zeedijk 47)	8.064	12.509
Automatisering	410	410
	<u>68.691</u>	<u>73.136</u>

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
	<u>4.754</u>	<u>7.219</u>

*Public relations*

Sponsoring	10.773	3.266
PR-Kosten	16.822	37.246
	<u>27.594</u>	<u>40.512</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Extern advies</i>		
Juridisch advies <sup>1)</sup>	28.239	13.149
Accountant	23.621	20.939
Fiscaal advies	4.300	2.239
Financieel advies	17.108	11.100
Strategische oriëntatie <sup>2)</sup>	6.406	21.750
Taxatiekosten <sup>3)</sup>	36.600	-
Overige adviezen <sup>4)</sup>	<u>30.903</u>	<u>18.100</u>
	<u>147.178</u>	<u>87.276</u>

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.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>5.6 Resultaat financiële lasten minus baten</b>		
Rentelasten	332.653	317.439
Rentebaten	<u>-4.142</u>	<u>-3.656</u>
	<u>328.510</u>	<u>313.783</u>
<i>Rentelasten</i>		
Rente Lening NRF	7.571	7.828
Rente Leningen Rabobank <sup>1)</sup>	261.591	305.140
Overige rentelasten <sup>2)</sup>	<u>63.491</u>	<u>4.471</u>
	<u>332.653</u>	<u>317.439</u>

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 fiscaal	<u>4.142</u>	<u>3.624</u>
	<u>4.142</u>	<u>3.656</u>

#### 5.7 Vennootschapsbelasting

Dotatie aan de voorziening latente belastingen	-58.737	8.100
Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>414.494</u>	<u>328.055</u>
	<u>355.757</u>	<u>336.155</u>

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

**N.V. Zeedijk, Amsterdam**

6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER		31 december 2018	31 december 2017
(vóór resultaatbestemming)			
<b>ACTIEF</b>	noot		
<b>Beleggingen</b>			
<i>Terreinen en gebouwen</i>			
Vastgoed in eigen gebruik	(4.1.1)	112.414	112.414
Vastgoed in exploitatie		<u>22.102.560</u>	<u>20.269.312</u>
		22.214.974	20.381.726
<i>Beleggingen in groepsmaatschappijen</i>			
Deelnemingen	(9.1)	<u>471.826</u>	<u>1</u>
		471.826	1
<i>Overige financiële beleggingen</i>			
Lening aan deelneming	(9.2)	4.634.004	4.634.004
Andere financiële beleggingen		<u>40.840</u>	<u>40.840</u>
		4.674.844	4.674.844
<b>Vorderingen</b>			
Vorderingen	(9.3)	354.813	776.784
<b>Overige activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	13.805	15.964
<i>Liquide middelen</i>	(9.4)	2.505.349	811.232
		<u>30.235.611</u>	<u>26.660.551</u>
<b>PASSIVA</b>	noot		
<b>Eigen vermogen</b>			
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	(9.5)	<u>1.406.878</u>	<u>922.666</u>
		12.390.739	11.168.246
<b>Vorzieningen</b>	(9.6)	2.610.887	2.712.564
<b>Langlopende schulden</b>	(9.7)	13.767.201	11.682.251
<b>Kortlopende schulden</b>	(9.8)	1.466.784	1.097.490
		<u>30.235.611</u>	<u>26.660.551</u>

**N.V. Zeedijk, Amsterdam****7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR**

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

**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.



**N.V. Zeedijk, Amsterdam****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 Politiependen B.V.	Zeedijk Monumenten B.V.	Totaal
Waarde begin boekjaar	1	2.014.233	2.014.234
<i>Mutaties boekjaar</i>			
Resultaat over het boekjaar	-	329.416	329.416
Af: deel gerealiseerde boekwinst bij verkoop panden aan Zeedijk Monumenten B.V. <sup>1)</sup>	-	-1.871.824	-1.871.824
Waarde einde boekjaar	<u>1</u>	<u>471.825</u>	<u>471.826</u>

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

<sup>1)</sup> 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 gerealiseerd resultaat genomen mag worden. Het restant van het interne resultaat uit 2009, zijnde € 1.871.824 wordt in mindering gebracht op de deelneming.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>9.2 Lening aan deelneming</b>		
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
	<u>4.634.004</u>	<u>4.634.004</u>

\*) 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.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>9.3 Vorderingen</b>		
Debiteuren inzake huren	279.421	265.758
Rekening courant deelneming	-	425.147
Overlopende activa	<u>75.391</u>	<u>85.879</u>
	<u>354.813</u>	<u>776.784</u>
<i>Debiteuren inzake huren</i>		
Debiteuren	287.810	274.147
Voorziening dubieuze debiteuren	-8.389	-8.389
	<u>279.421</u>	<u>265.758</u>

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

*Overlopende activa*

Vooruitbetaalde kosten en assurantieprijzen	75.391	82.823
Bankrente	-	3.056
	<u>75.391</u>	<u>85.879</u>

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>9.4 Liquide middelen</b>		
Rabobank	504.968	310.831
Rabobank spaarrekening	2.000.000	500.000
Kas	<u>381</u>	<u>401</u>
	<u>2.505.349</u>	<u>811.232</u>

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	<u>922.666</u>	<u>1.529.728</u>	<u>-1.045.516</u>	<u>1.406.878</u>
	<u>11.168.246</u>	<u>1.529.728</u>	<u>-307.235</u>	<u>12.390.739</u>

##### *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:

<u>Aandeelhouder</u>	<u>Aantal aandelen</u>	<u>Nominale waarde aandelen</u>
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.	<u>320</u>	<u>145.600</u>
<b>Totaal</b>	<u>13.159</u>	<u>5.987.345</u>

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.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>9.6 Voorzieningen</b>		
Groot onderhoud	1.927.050	1.899.615
Latente belastingen	<u>683.837</u>	<u>812.949</u>
	<u>2.610.887</u>	<u>2.712.564</u>
<i>Groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.899.615	1.863.570
Uitgaven	-339.083	-333.302
Dotatie	<u>366.518</u>	<u>369.347</u>
Stand eind boekjaar	<u>1.927.050</u>	<u>1.899.615</u>

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	<u>19.439.580</u>	<u>16.978.021</u>
Waarderingsverschil vastgoed	<u>2.662.980</u>	<u>3.291.291</u>
Herinvesteringsreserve	<u>72.367</u>	-
Totaal latent belastbaar bedrag	<u>2.735.347</u>	<u>3.291.291</u>
Latente verschuldigde vennootschapsbelasting	<u>683.837</u>	<u>812.949</u>

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

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>9.7 Langlopende schulden</b>		
Ontvangen waarborgsommen	492.201	460.376
Leningen Rabobank	<u>13.275.000</u>	<u>11.221.875</u>
	<u>13.767.201</u>	<u>11.682.251</u>
<i>Leningen Rabobank</i>		
Stand begin boekjaar langlopende leningen		11.221.875
Stand begin boekjaar kortlopende deel		<u>337.500</u>
Totale schuld 31 december 2017		11.559.375
Aflossing in 2018		-359.375
Vestrekking nieuwe leningen		<u>2.500.000</u>
Totale schuld 31 december 2018		13.700.000
Af te lossen 2019		-425.000
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>13.275.000</u>

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%	<u>2.062.500</u>	-	<u>2.062.500</u>	-
		<u>13.700.000</u>	<u>425.000</u>	<u>13.275.000</u>	<u>9.534.375</u>

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 looptijd van 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 hypotheek 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 hypotheek 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.

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<b>9.8 Kortlopende schulden</b>		
Opgebouwd cumulatief preferent dividend <sup>1)</sup>	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	-
Overlopende passiva	<u>61.016</u>	<u>34.250</u>
	<u>1.466.784</u>	<u>1.097.490</u>

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	<u>166.839</u>	<u>113.057</u>
	<u>207.816</u>	<u>210.426</u>

*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	<u>192</u>	<u>-</u>
	<u>334.311</u>	<u>316.978</u>

*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	<u>15.327</u>	<u>29.173</u>
	<u>61.016</u>	<u>34.250</u>

**10. Voorstel tot bestemming van het resultaat**

**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





