



**N.V. Zeedijk,
Amsterdam**

**Rapport inzake
jaarstukken 2019**

INHOUDSOPGAVE

Pagina

Jaarverslag 2019

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 2019

Jaarrekening

8	1.	Balans per 31 december 2019
9	2.	Winst- en verliesrekening over het boekjaar
10/11	3.	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
12/15	4.	Toelichting op de balans per 31 december 2019
16/18	5.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over het boekjaar
18		Gebeurtenissen na balansdatum/Covid19
19	6.	Vennootschappelijke balans per 31 december 2019
20	7.	Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
21	8.	Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
22/25	9.	Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2019
25	10.	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Bijlage

26/28		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
-------	--	---

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

Jaarverslag 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 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 2019:

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

Directie

Samenstelling gedurende 2019:

Mevrouw J. Alberts	directeur
--------------------	-----------

1.3 Bestuursverslag 2019

De onderneming

NV Zeedijk is opgericht om door vastgoedbeheer bij te dragen aan een leefbare binnenstad voor Amsterdammers. Zij verwerft, renoveert en exploiteert daarvoor 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 2019 ongewijzigd ten opzichte van eind 2018 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 2019 heeft in het teken gestaan van invulling van 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). Het 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 2019 eenennegentig objecten in eigendom of erfpacht.

In 2019 heeft zij twaalf objecten (veertien verhuurbare eenheden) verworven:

- de horecaruimte Sint Antoniesbreestraat 46
- de winkelruimte Sint Antoniesbreestraat 53
- de winkelruimte Sint Antoniesbreestraat 64
- de bedrijfsruimte Sint Antoniesbreestraat 72
- de winkelruimte Sint Antoniesbreestraat 132
- de winkelruimte Sint Antoniesbreestraat 136
- de horecaruimte Nieuwe Hoogstraat 41
- het pand met twee woningen Koningsstraat 7
- de bedrijfsruimte Koningsstraat 24-30
- het pand met een horecaruimte en een woning Koningsstraat 29-31
- de bedrijfsruimte Koningsstraat 36
- de winkelruimte Koningsstraat 42

De aankopen worden ingezet als vliegwiel voor de verbetering en verduurzaming van het vastgoed in de onmiddellijke omgeving.

Drie objecten zijn verworven van lokale partijen met een geschiedenis in het gebied. Negen appartementsrechten zijn gekocht van de gemeente Amsterdam. Met deze aankopen heeft NV Zeedijk haar footprint in haar werkgebied verstevigd. Hiermee wordt de maatschappelijke impact vergroot, terwijl de intensivering bijdraagt aan de optimalisatie van de bedrijfsresultaten.

Verhuurbeleid

In 2019 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 2019 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 (de financiële situatie van de kandidaat huurder en de mate van binding met de buurt), een eerlijke verdeling en de gezinssamenstelling. Als er meerdere kandidaat huurders met dezelfde geschiktheid zijn, vindt er loting plaats. Woningen worden aangeboden via de website van NV Zeedijk.

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 verschraving van het winkelaanbod door een opmars van toeristische functies. De gemeente Amsterdam heeft zich in 2019 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. De wereldwijde coronacrisis heeft inmiddels in 2020 grote impact op genoemd beleid en het komende jaar zal waarschijnlijk duidelijk worden welke invloed dit op langere termijn heeft.

Maatschappelijke inzet

Samenwerking met Stadsgoed NV, Stadsherstel, gemeente Amsterdam en andere partners

Ook in 2019 heeft NV Zeedijk ingezet op samenwerking met vastgoedpartners Stadsgoed NV (voorheen 1012Inc), Stadsherstel en met de gemeente Amsterdam. Dit heeft mede geleid tot de verwerving van gemeentelijk vastgoed in de Hoogstraten en de Breestraten. Daarnaast is er met convenanten in de Hoogstraten en in de Breestraten een coalitie gevormd van eigenaars om door samenwerking verschraving van het winkelaanbod tegen te gaan. Met het ambtelijk apparaat van de gemeente Amsterdam onderhoudt NV Zeedijk op verschillende niveaus contacten voor zowel structurele kennis- en informatie-uitwisseling als incidentele samenwerking.

Tenslotte heeft NV Zeedijk haar deelname voortgezet als kennispartner 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 vraagt maatschappelijke inzet van NV Zeedijk als verhuurder. Doordat ook in 2019 de passantenstromen steeds eenzijdiger uit toeristen en dagbezoekers bestonden, 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 2019

Het geconsolideerde resultaat voor belastingen bedraagt € 1.296.398 (€ 1.885.485). Dit is € 589.087 lager dan in 2018.

De resultaatvergelijking wordt beïnvloed door een aantal bijzondere posten.

Er was in 2018 een gerealiseerde boekwinst door de levering van het vastgoed voor het Gelderseke Hotel. Dit leverde een eenmalig positief resultaat op van € 779.531. In 2018 was er tevens een waardevermindering op de toen geëffectueerde aankoop van vastgoed van € 595.829.

In 2019 kende de aankoopprijs van diverse panden van gemeente Amsterdam en lokale partijen, ten opzichte van de uitgevoerde taxaties, een negatieve top van totaal € 415.000. Dit bedrag is als verlies verantwoord conform waarderingsgrondslagen (waardering op historische kostprijs of lagere marktwaarde).

NV Zeedijk beschouwt dit bedrag als maatschappelijke allocatie van het eigen vermogen ten behoeve van de doelstellingen.

Zonder deze bijzondere posten zou het resultaat voor belasting in 2019 € 1.711.298 bedragen. (In 2018: € 1.701.783).

Het eigen vermogen van NV Zeedijk bedraagt ultimo 2019 € 13.067.034 (2018 € 12.390.739). Het vastgoedbezit is op de balans gewaardeerd op € 34,5 miljoen (2018: € 27,1 miljoen).

Op grond van de door de raad van commissarissen vastgestelde begroting over 2020 is gebudgetteerd dat NV Zeedijk in volgend verslagjaar een geconsolideerd positief resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen zal realiseren van ca. € 1,9 miljoen. Deze is in 2019 goedgekeurd. De invloed van de in 2020 uitgebroken coronacrisis laat zich lastig calculeren en effecten zijn reeds merkbaar op opschorting van betalingen van verhuur van horeca en detailhandel (liquiditeitseffect) en mogelijke leegstand waardoor ook daadwerkelijke huuropbrengsten lager zullen uitvallen. NV Zeedijk maakt gerichte afspraken om bedrijfshuurders in staat te stellen op middellange en langere termijn aan hun verplichtingen te voldoen. Vooralsnog wordt gerekend met een impact van maximaal € 500.000 maar deze is uiteraard met onzekerheid omgeven en afhankelijk van het verloop van de coronacrisis in 2020.

Kasstromen

De kasstroom uit operationele activiteiten was € 801.728 (positief). De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedroeg € 7.421.094 (negatief). De kasstroom uit financieringsactiviteiten bedroeg € 6.219.130 (positief). De netto kasstroom bedroeg daarmee € 400.236 (negatief). Bij ongewijzigd beleid, uitgaande van de huidige onderneming en de onzekerheden rondom de invloed van corona, is de verwachting dat de aangegane verplichtingen kunnen worden voldaan uit de kasstromen uit operationele activiteiten. De invloed van de wereldwijde uitbraak van het coronavirus in 2020 heeft daarbij grote aandacht in de liquiditeitspositie.

Financiering

In het verslagjaar heeft NV Zeedijk € 442.650 aan leningen afgelost vanuit de operationele kasstroom. Tevens is € 6.940.000 opgenomen ter financiering van de in 2019 gerealiseerde aankopen. Vanuit het oogpunt van risicobeheersing heeft NV Zeedijk verschillende rentevaste perioden.

Ratio's ultimo 2019

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 34 %. De loan to value (LTV) bedraagt op basis van de in 2018 getaxeerde marktwaarde van het bezit 22,7 % (2018: 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 2019 geeft daarvoor binnen de wettelijke en bedrijfseconomische kaders de ruimte.

De directie stelt echter voor om uit voorzorg en uit maatschappelijke overwegingen over 2019 geen dividend uit te keren. Tevens stelt zij voor om uitkering conform dividendbeleid te hervatten als resultaat en liquiditeit het toelaten in jaarrekening over 2020 in het licht van de wereldwijde coronacrisis en de invloed hiervan in het werkgebied in Amsterdam.

De directie stelt voor om de winst na belastingen (€ 983.530) toe te voegen aan de overige reserves. Deze reserves zullen worden ingezet voor de verwezenlijking van het MTP rekening houdend met het overwinnen van de coronacrisis in het licht van met name de verhuur van bedrijfspanden.

Vooruitblik

Aan- en verkopen

NV Zeedijk heeft in 2020 het winkellappartementsrecht Nieuwe Hoogstraat 9-A aangekocht. De levering heeft op 1 april 2020 plaatsgevonden. De aankoop is 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 die zijn weerslag zal vinden in de apparaatskosten van de organisatie.C108

Financiële vooruitblik

Door de wereldwijde uitbraak van het coronavirus en de daarmee verband houdende overheidsmaatregelen, is de algemene economische vooruitblik in Nederland ongunstig. Een recessie lijkt onvermijdelijk. Het is de verwachting dat Nederlanders gedurende langere tijd enige vorm van sociale onthouding in acht moeten nemen. Dit heeft grote gevolgen voor inkomsten in de horeca en de detailhandel. Het is de verwachting dat deze sectoren bijzonder zullen worden getroffen door de coronacrisis. Dit geldt met name voor bedrijven die (mede) afhankelijk zijn van het toerisme. Sociale onthouding heeft bovendien tot gevolg dat de agglomeratievoordelen van Amsterdam verminderen. Dit kan tot gevolg hebben dat de economische gevolgen in Amsterdam sterker zullen zijn dan in de rest van Nederland. Deze ontwikkelingen zullen een negatief effect hebben op de vraag naar bedrijfsruimten en mogelijk ook naar woningen. De markthuren zullen hierdoor onder druk komen te staan, terwijl faillissementen van huurders van NV Zeedijk niet zijn uit te sluiten. De directie voert beleid om huurders (tijdelijk) te ondersteunen en neemt maatregelen in het licht van de beoordeling hiervan gericht op een gezonde zelfstandige financiële positie van haar huurders op lange termijn.

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 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. NV Zeedijk wordt 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, 12 mei 2020

Janny Alberts
Directeur

1.4 Raad van Commissarissen verslag

Het jaar 2019 was een goed jaar zonder echte verrassingen voor de NV Zeedijk en toonde een resultaat dat vrijwel gelijk was aan dat van 2018. In het kader van het in 2018 goedgekeurde meerjarenplan werd belangrijke voortgang geboekt. Een van de doelstellingen in dit meerjarenplan is om de onroerend goed portefeuille gespreid over een aantal jaren middels aankopen uit te breiden met circa € 17 mln. Voor de financiering daarvan werd een kredietfaciliteit met de Rabobank overeengekomen. In 2019 werden nieuwe aankopen in het werkgebied gedaan voor een bedrag van circa € 7,5 mln.

In de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 2019 werd besloten om in de statuten op te nemen dat voor rechtshandelingen waarvan het belang of de waarde € 10 mln te boven gaat de goedkeuring van de aandeelhouders vereist is. Van de gelegenheid werd gebruik gemaakt om enkele geringe andere aanpassingen door te voeren en de formulering aan te passen aan de thans geldende gebruiken. In de AvA van 2020 zal het concept van deze nieuwe statuten ter goedkeuring worden voorgelegd.

Het jaar 2019 stond in het teken van de weer verder opgelopen toeristische druk op Amsterdam en het werkgebied van de NV in het bijzonder. Hoe anders ziet het er wat dat betreft nu uit. De toeristenstroom is stilgevallen, de binnenstad laat ongekend stille straten zien en de verwachting is dat de grote drukte door toerismestromen in wereldsteden als Amsterdam niet of in ieder geval in mindere mate zal terugkeren. De wereldwijde Corona-crisis zal ongetwijfeld tot een forse teruggang in de economie leiden en leidt tot grotere onzekerheid voor de toekomst, ook voor de NV Zeedijk. Vrijwel alle ondernemers/huurders van de NV Zeedijk hebben te maken met forse omzetzakkingen tot voor enkelen sluiting van hun zaak aan toe. De NV is er veel aan gelegen om in de kern gezonde ondernemingen die passen binnen onze doelstelling door deze moeilijke periode heen te helpen. Niet te vermijden zal zijn dat er ook ondernemingen zullen verdwijnen. Er zal ongetwijfeld meer leegstand in winkelpanden/bedrijfsruimtes zijn en een druk op de te realiseren huurprijzen lijkt waarschijnlijk. De keerzijde van deze situatie is dat er zo ook meer ruimte ontstaat om gewenste aanpassingen eerder te realiseren.

Wij zullen de aandeelhouders voorstellen om over 2019 geen dividend uit te keren. Niet omdat het resultaat, de solvabiliteit of de liquiditeit dat verhinderen, maar wel omdat wij dat in de huidige maatschappelijke context passend vinden. De NV staat er financieel zeer goed voor en is buitengewoon solvabel. Het Eigen Vermogen bedraagt 40% van het balanstotaal en bij waardering van het onroerend goed op marktwaarde zou de solvabiliteit circa 80% zijn. De rentabiliteit is goed te noemen en toont over de jaren een stabiel patroon, maar wij verwachten wel dat die dit jaar onder druk zal staan doordat er huurders zullen zijn die meer overbrugging nodig hebben dan opschorting van de huur voor een beperkte periode en er vermoedelijk ook enkele zullen zijn die noodgedwongen hun activiteiten zullen beëindigen. Wij houden dan ook rekening met een iets hogere leegstand en druk op de huurprijzen voor het (bedrijfs-) onroerend goed. Het resultaat over 2020 zal dus ongetwijfeld lager uitvallen. Hoeveel lager is nu nog niet te zeggen, maar wij houden er rekening mee dat overbruggingssteun aan huurders en mindere huurinkomsten tot een halvering van ons jaarresultaat kunnen en mogen leiden. Tenslotte willen wij niet nalaten allen die zich voor de NV Zeedijk en haar doelstellingen hebben ingezet heel hartelijk te danken. Met name zeggen wij dank aan de medewerkers en de directie voor hun inzet en enthousiasme in 2019 en nu reeds voor het nog grotere beroep dat er op hen in dit bijzondere jaar 2020 wordt gedaan.

Amsterdam, 12 mei 2020

Raad van Commissarissen
H.G.M. Blocks
J.T. Blok
A.V.M. Schlüter

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 2019 bedraagt het belastbare resultaat van Zeedijk Monumenten B.V. € 156.833 en het resultaat van Zeedijk Politiepanden B.V. nihil.

De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid over 2019 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting			1.296.398
Af:	Fiscale afschrijvingen beleggingen	15.170	
	Vershil commercieel/fiscaal verkoopresultaat activa	-	
	Toevoeging herinvesteringsreserve	-	
	Investeringsaftrek	<u>1.752</u>	-16.922
Bij:	Commerciële afwaardering aangekochte panden	415.000	
	Niet aftrekbare bedragen	<u>4.600</u>	
			<u>419.600</u>
Belastbare winst			<u>1.699.076</u>
Af: verrekening voorvoegingsverlies Zeedijk Monumenten B.V.			<u>-</u>
Belastbaar bedrag			<u>1.699.076</u>
Hierover verschuldigde belasting			
	19% over eerste	200.000	38.000
	25% over resterende	1.499.076	<u>374.769</u>
			412.769

Per 1 januari 2020 is het compensabel verlies binnen de fiscale eenheid nihil.

Per 1 januari 2020 is het voorvoegingsverlies van Zeedijk monumenten B.V. nihil.

Jaarstukken NV Zeedijk 2019

Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2019
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
3. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
4. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2019
5. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
- 5.8 Gebeurtenis na balansdatum/Covid19
6. Vennoetschappelijke balans per 31 december 2019
7. Vennoetschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
8. Toelichting op de vennoetschappelijke jaarrekening
9. Toelichting op vennoetschappelijke balans per 31 december 2019 en de vennoetschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
10. Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2019

Bijlage

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

ACTIEF		<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Beleggingen	noot		
<i>Terreinen en gebouwen</i>			
Vastgoed in eigen gebruik	(4.1.1)	112.414	112.414
Vastgoed in exploitatie	(4.1.2)	<u>34.347.510</u>	<u>26.992.891</u>
		34.459.924	27.105.305
<i>Overige financiële beleggingen</i>			
Andere financiële vaste activa	(4.2)	40.840	40.840
Vorderingen			
Vorderingen	(4.3)	449.960	432.976
Overige activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	15.009	13.805
<i>Liquide middelen</i>	(4.5)	3.106.734	3.506.969
		<u>38.072.467</u>	<u>31.099.895</u>
PASSIEF			
Geconsolideerd vermogen	(4.6)	13.067.034	12.390.739
Voorzieningen	(4.7)	2.545.365	2.909.622
Langlopende schulden	(4.8)	13.848.141	14.262.023
Kortlopende schulden	(4.9)	8.611.927	1.537.511
		<u>38.072.467</u>	<u>31.099.895</u>

N.V. Zeedijk, Amsterdam

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Opbrengsten uit beleggingen	noot		
Baten uit exploitatie vastgoed	(5.1)	4.178.049	3.978.553
Exploitatielasten vastgoed	(5.2)	<u>1.164.705</u>	<u>1.123.201</u>
Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed		3.013.343	2.855.352
Overige bedrijfsopbrengsten	(5.3)	<u>22.924</u>	<u>796.660</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		3.036.268	3.652.012
Beheerlasten	(5.4)	957.377	842.189
Bijzondere waardevermindering	(5.5)	415.000	595.829
Resultaat financiële lasten minus baten	(5.6)	<u>367.493</u>	<u>328.510</u>
Som der bedrijfslasten		1.739.870	1.766.528
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		1.296.398	1.885.485
Vennootschapsbelasting	(5.7)	<u>312.868</u>	<u>355.757</u>
Resultaat na belasting		<u>983.530</u>	<u>1.529.728</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 Politiepanen 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.

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.

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.

4.1.2 Vastgoed in exploitatie	31-12-2019	31-12-2018
Waarde begin boekjaar	26.992.891	25.421.418
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Investerings, activeringen minus eventueel ontvangen subsidies	7.829.837	2.716.743
Desinvesteringen	-	-489.224
Afschrijving erfpacht	-60.217	-60.217
Afwaardering Oudezijds voorburgwal 136	-	-595.829
Afwaardering	-415.000	-
Waarde einde boekjaar	<u>34.347.511</u>	<u>26.992.891</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	7.773.273	2.715.831
kosten bouw/verbouw overige projecten	56.564	912
	<u>7.829.837</u>	<u>2.716.743</u>

Doordat een deel van in 2019 verworven appartementsrechten boven de getaxeerde marktwaarde zijn aangekocht heeft hier conform waarderingsgrondslagen direct na de aankoop een afwaardering op plaats gevonden. De onrendabele top van € 415.000 is direct ten laste van het resultaat gebracht.

Ter informatie wordt vermeld dat de totaalaanslag onroerende-zaakbelasting van panden in bezit ultimo 2019 een WOZ waarde aangeeft van ca. €97 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	31-12-2019	31-12-2018
Debiteuren inzake huren	346.119	341.753
Overlopende activa	103.841	91.223
	<u>449.960</u>	<u>432.976</u>
<i>Debiteuren inzake huren</i>		
Debiteuren	372.519	350.141
Voorziening dubieuze debiteuren ¹⁾	-26.401	-8.389
	<u>346.119</u>	<u>341.753</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>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Vooruitbetaalde kosten en assurantiepremies	103.841	91.223
	<u>103.841</u>	<u>91.223</u>

4.4 Materiële vaste activa

Het verloop van de overige vaste activa in 2019 is als volgt:

	Inventaris en verbouwing	Automa- tisering	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2019</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>
<i>Mutaties 2019</i>			
Investeringen	6.258	-5.085	1.173
Afschrijvingskosten	-4.644	4.675	31
Saldo mutaties boekjaar	<u>1.614</u>	<u>-410</u>	<u>1.204</u>
<i>Stand per 31 december 2019</i>			
Aanschafwaarde	149.352	6.154	155.506
Cumulatieve afschrijvingen	-137.077	-3.420	-140.497
Boekwaarde	<u>12.275</u>	<u>2.734</u>	<u>15.009</u>

4.5 Liquide middelen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Rabobank	2.176.007	706.588
Rabobank spaarrekening	930.020	2.800.000
Kas	707	381
	<u>3.106.734</u>	<u>3.506.969</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 2019 is als volgt:

Stand per 01-01-2019	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2019
12.390.739	983.530	-307.236	<u>13.067.034</u>

Een nadere specificatie van het vermogen is opgenomen in de toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2019 onder punt 9.5.

4.7 Voorzieningen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
<i>Voorziening groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	2.119.372	2.077.085
Uitgaven	-720.672	-363.143
Dotatie	456.316	405.430
Stand eind boekjaar	<u>1.855.016</u>	<u>2.119.372</u>
<i>Voorziening latente belastingen</i>		
Voorziening N.V. Zeedijk ¹⁾	659.312	683.837
Voorziening Zeedijk Monumenten B.V.	31.037	106.413
Voorziening latente belastingen	<u>690.349</u>	<u>790.250</u>
Totaal voorzieningen	<u>2.545.365</u>	<u>2.909.622</u>

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

4.8 Langlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)	451.754	469.651
Leningen Rabobank	12.850.000	13.275.000
	<u>13.301.754</u>	<u>13.744.651</u>
Ontvangen waarborgsommen	546.387	517.372
	<u>13.848.141</u>	<u>14.262.023</u>
Stand begin boekjaar langlopende leningen		13.744.651
Stand begin boekjaar kortlopende deel		442.672
Totale schuld 1 januari 2019		<u>14.187.323</u>
Aflossing in 2019: Rabobank		-425.000
Aflossing in 2019: NRF		-17.651
Totale schuld 31 december 2019		13.744.672
Af te lossen 2020		-442.918
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>13.301.754</u>

Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2019	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2019 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
	1,50%	<u>469.672</u>	<u>17.918</u>	<u>451.754</u>	<u>377.336</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 31-12-2019	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2019 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%	4.134.375	337.500	3.796.875	2.446.875
3	1,90%	328.125	87.500	240.625	-
4	1,90%	2.062.500	-	2.062.500	-
		<u>13.275.000</u>	<u>425.000</u>	<u>12.850.000</u>	<u>9.196.875</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 Oudezijds Voorburgwal 136.

Betaling van rente en aflossing geschiedt in maandelijkse termijnen. Ter informatie wordt vermeldt dat de waarde van het vastgoed ongeveer € 91 miljoen bedraagt op basis van een taxatie in 2018 bedoeld ter verkrijging van de Rabo financiering.

4.9 Kortlopende schulden	31-12-2019	31-12-2018
Opgebouwd cumulatief preferent dividend ¹⁾	122.850	122.850
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	425.000	425.000
Aflossingsverplichtingen lening NRF op korte termijn	17.918	17.672
Overeenkomst zakelijke financiering Rabobank ²⁾	6.940.000	0
Crediteuren	237.200	261.610
Belastingen en sociale lasten	406.573	269.845
Overige schulden	396.739	379.519
Overlopende passiva	65.648	61.015
	<u>8.611.927</u>	<u>1.537.511</u>

- Het opgebouwde cumulatief preferente dividend is tot en met verslagjaar 2018 uitgekeerd per 31 december 2019.
- In 2019 is binnen de overeenkomst zakelijke financiering van Rabobank € 6.940.000 als investeringsfaciliteit opgenomen ten behoeve van de aankopen van vastgoed in exploitatie. Ter informatie resteert vanuit dit arrangement ter grootte van € 13.500.000 een bedrag van € 6.560.000. In 2020 wordt, conform financieringsvoorwaarden, het opgenomen bedrag omgezet in een lening.

<i>Belasting en sociale lasten</i>	31-12-2019	31-12-2018
Loonheffing	12.478	9.512
Omzetbelasting	100.343	93.494
Vennootschapsbelasting	293.752	166.839
	<u>406.573</u>	<u>269.845</u>
 <i>Overige schulden</i>		
Vooruitgefactureerde huur	362.965	339.955
Vakantiegeld	13.935	10.884
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	19.660	28.500
Overigen	180	180
	<u>396.739</u>	<u>379.519</u>
 <i>Overlopende passiva</i>		
Bankkosten en rente	36.217	13.815
Overigen	25.430	38.199
Ontvangen bijdrage Asian Food boek	4.001	4.001
Sponsoring	-	5.000
	<u>65.648</u>	<u>61.015</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
5.1 Baten uit exploitatie vastgoed		
Huur woningen ¹⁾	1.710.416	1.638.609
Huur bedrijfsruimten ²⁾	2.424.032	2.301.727
Opbrengsten servicekosten ³⁾	43.601	38.217
	<u>4.178.049</u>	<u>3.978.553</u>

1. De huur woningen is gestegen vanwege indexatie van huurprijzen ten opzichte van 2018. 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 de huurbaten uit gedurende 2019 aangekochte panden in exploitatie.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
5.2 Exploitatielasten vastgoed		
Onderhoudskosten	674.606	609.849
Pandgerelateerde kosten	371.531	419.477
Overig	118.568	93.874
	<u>1.164.705</u>	<u>1.123.201</u>
<i>Onderhoudskosten</i>		
Klein onderhoud	132.129	95.427
Kosten upgrade woningen en bedrijfsruimten ¹⁾	17.584	28.532
Dotatie voorziening groot onderhoud	456.316	423.286
Bouwtechnische coördinatie ²⁾	68.577	62.604
	<u>674.606</u>	<u>609.849</u>
<i>Pandgerelateerde kosten</i>		
Erfpacht	188.953	182.421
Assuranties ³⁾	65.695	119.900
Onroerende zaakbelasting en rioolrecht	116.882	117.155
	<u>371.531</u>	<u>419.477</u>
<i>Overig</i>		
Servicekosten	54.650	52.761
Verhuurdersheffing	16.659	13.482
Overige exploitatiekosten	47.259	27.631
	<u>118.568</u>	<u>93.874</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 de kosten assuranties is ongeveer €30.000 in 2018 opgenomen welke in 2019 had moeten verantwoord.

5.3 Overige bedrijfsopbrengsten

Baten uit exploitatie	22.924	796.660
Lasten uit exploitatie	-	-
	<u>22.924</u>	<u>796.660</u>
<i>Baten uit exploitatie</i>		
Beheer voor derden	7.353	8.235
Boekwinst vastgoed	-	779.531
Overige	15.571	8.894
	<u>22.924</u>	<u>796.660</u>

5.4 Beheerlasten

	2019	2018
Werkapparaat	526.865	403.418
Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering	190.305	226.729
Public relations	35.597	27.594
Buurtbeheer	68.386	37.270
Extern advies	136.224	147.178
	<u>957.377</u>	<u>842.189</u>
<i>Werkapparaat ¹⁾</i>		
Salarissen	291.694	296.620
Sociale lasten	44.613	39.532
Pensioenpremie	42.314	48.579
Dekking bouwtechnisch coördinator/ directeur	-68.577	-62.604
Personeel derden	206.413	90.586
Ontvangen ziekengeld uitkering	-7.900	-40.782
Overige personeelskosten	18.309	31.488
	<u>526.865</u>	<u>403.418</u>

- De kosten van het werkapparaat zijn ten opzichte van 2018 gestegen omdat er gedurende 2019 meer personeel is ingehuurd ter vervanging van eigen medewerkers die eind 2019 zijn aangenomen. De financieel manager is in november 2019 aangenomen op arbeidscontract en 2019 grotendeels ingehuurd.

Gedurende het jaar 2019 had de vennootschap gemiddeld 4,3 werknemers (fte) in dienst (2018: 3,9), bestaande uit:

Directie	1,00 fte
Financien	0,63 fte
Bouwtechnisch	1,00 fte
Manager beheer	1,00 fte
Balie & Ondersteuning	0,7 fte

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

	2019	2018
<i>Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering</i>		
Kantoorkosten	108.042	87.919
Niet aftrekbare omzetbelasting ¹⁾	0	65.365
Afschrijvingen	65.271	68.691
Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen	16.992	4.754
	<u>190.305</u>	<u>226.729</u>
<i>Afschrijvingen</i>		
Erfpacht ²⁾	60.217	60.217
Inventaris en verbouwing kantoor (pand Zeedijk 47)	4.644	8.064
Automatisering	410	410
	<u>65.271</u>	<u>68.691</u>

- In 2019 wordt, met de overgang naar een nieuw vastgoedbeheersysteem, de niet aftrekbare BTW direct toegerekend aan de kosten waarop deze betrekking hebben.
- 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	-1.020	-1.105
Mutatie voorziening voor oninbare vorderingen	18.012	5.859
	<u>16.992</u>	<u>4.754</u>

Public relations

Sponsoring	10.405	10.773
PR-Kosten	25.191	16.822
	<u>35.597</u>	<u>27.594</u>

<i>Extern advies</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Juridisch advies ¹⁾	37.913	28.239
Accountant	25.203	23.621
Fiscaal advies	3.937	4.300
Financieel advies	17.980	17.108
Strategische oriëntatie	0	6.406
Inmeten panden ²⁾	10.089	0
Taxatiekosten ³⁾	1.591	36.600
Overige adviezen ⁴⁾	<u>39.512</u>	<u>30.903</u>
	<u>136.224</u>	<u>147.177</u>

1. Dit betreft met name juridische kosten in verband met procedures tegen huurders van bedrijfsruimten.
2. Deze kosten betreffen inmeting ten behoeve van diverse panden.
3. Ten behoeve van een nieuwe financiering is de hele vastgoedportefeuille opnieuw getaxeerd in 2018.
4. Dit betreft o.a. advieskosten m.b.t. de overgang naar nieuwe software.

5.5 Bijzondere waardevermindering

Doordat een deel van de panden van Gemeente Amsterdam en 3 lokale partijen boven marktwaarde zijn aangeschaft, heeft hier direct na de aankoop een afwaardering moeten plaatsvinden op basis van taxaties van vastgoedtaxateurs. De onrendabele top van € 415.000 is in 2019 direct ten laste van het resultaat gebracht. Een deel van de aankopen van Gemeente Amsterdam is ter informatie aangekocht tegen een lagere waarde dan de taxaties, echter waarderingsgrondslagen dienen per pand te worden toegepast waarbij voorzichtigheidshalve alleen ongerealiseerde verliezen direct moeten verantwoord.

5.6 Resultaat financiële lasten minus baten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rentelasten	372.291	332.653
Rentebaten	-4.797	-4.142
	<u>367.493</u>	<u>328.511</u>
<i>Rentelasten</i>		
Rente Lening NRF	7.189	7.571
Rente Leningen Rabobank	280.816	261.591
Overige rentelasten ¹⁾	84.285	63.491
	<u>372.291</u>	<u>332.653</u>

1. Deze post betreft de provisie voor het aanhouden van de bancaire kredietlijn en de rente op het opgenomen rekening courant krediet.

Rentebaten

Rente en betalingskortingen fiscus	-4.797	4.142
	<u>-4.797</u>	<u>4.142</u>

5.7 Vennootschapsbelasting

Dotatie aan de voorziening latente belastingen	-99.901	-58.737
Vennootschapsbelasting boekjaar	412.769	414.494
	<u>312.868</u>	<u>355.757</u>

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

5.8 Gebeurtenissen na balansdatum/covid19

Vanzelfsprekend heeft het coronavirus momenteel (mei 2020) invloed op onze dagelijkse bedrijfsvoering. Echter, de huidige gebeurtenissen als gevolg van het coronavirus hebben, zoals wij momenteel overzien, geen impact op de continuïteit van de organisatie. Deze jaarrekening is derhalve opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

N.V. Zeedijk, Amsterdam

6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER		31 december 2019	31 december 2018
(vóór resultaatbestemming)			
ACTIEF	noot		
Beleggingen			
<i>Terreinen en gebouwen</i>			
Vastgoed in eigen gebruik	(4.1.1)	112.414	112.414
Vastgoed in exploitatie		<u>29.470.629</u>	<u>22.102.560</u>
		29.583.043	22.214.974
<i>Beleggingen in groepsmaatschappijen</i>			
Deelnemingen	(9.1)	<u>680.621</u>	<u>471.826</u>
		680.621	471.826
<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
Vorderingen			
Vorderingen	(9.3)	377.728	354.813
Overige activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	15.007	13.805
<i>Liquide middelen</i>	(9.4)	1.636.235	2.505.349
		<u>36.967.478</u>	<u>30.235.611</u>
PASSIVA	noot		
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal		5.987.345	5.987.345
Agio		1.888.276	1.888.276
Overige reserves		4.330.733	3.108.240
Onverdeeld resultaat	(9.5)	<u>860.680</u>	<u>1.406.878</u>
		13.067.034	12.390.739
Voorzieningen	(9.6)	2.358.138	2.610.887
Langlopende schulden	(9.7)	13.795.493	13.370.493
Kortlopende schulden	(9.8)	7.746.813	8.171.813
		<u>36.967.478</u>	<u>30.235.611</u>

N.V. Zeedijk, Amsterdam

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

	2019	2018
Opbrengsten uit beleggingen		
Baten uit exploitatie vastgoed	3.614.571	3.425.392
Exploitatielasten vastgoed	<u>1.044.733</u>	<u>1.008.056</u>
Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed	2.569.838	2.417.336
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>9.460</u>	<u>66.042</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	2.579.299	2.483.379
Beheerlasten	921.396	822.910
Bijzondere waardevermindering	415.000	595.829
Resultaat financiële lasten minus baten	<u>119.133</u>	<u>74.425</u>
Som der Bedrijfslasten	<u>1.455.529</u>	<u>1.493.163</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	1.123.770	990.215
Vennootschapsbelasting	349.036	256.340
Resultaat deelneming	<u>208.795</u>	<u>795.851</u>
Resultaat na belastingen	<u>983.530</u>	<u>1.529.727</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 2019****9.1 Beleggingen in groepsmaatschappijen***Deelnemingen*

Het verloop van de deelneming in 2019 is als volgt:

	Zeedijk Politiependen B.V.	Zeedijk Monumenten B.V.	Totaal
Waarde begin boekjaar	1	471.825	471.826
<i>Mutaties boekjaar</i>			
Resultaat over het boekjaar	-	208.795	208.795
Af: deel gerealiseerde boekwinst bij verkoop panden aan Zeedijk Monumenten B.V.	-		-
Waarde einde boekjaar ¹⁾	<u>1</u>	<u>680.620</u>	<u>680.621</u>

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

¹⁾ De deelneming is sinds 2018 € 1.871.824 lager gewaardeerd dan het eigen vermogen van Zeedijk monumenten BV. 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 is een deel van betreffende panden verkocht aan derden, waardoor een deel van dit oorspronkelijke interne resultaat als gerealiseerd resultaat is genomen. Het restant van het interne resultaat uit 2009, zijnde € 1.871.824 is in 2018 in mindering gebracht op de deelneming.

9.2 Lening aan deelneming

	31-12-2019	31-12-2018
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.

9.3 Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Debiteuren inzake huren	286.311	279.421
Overlopende activa	91.416	75.391
	<u>377.728</u>	<u>354.813</u>
<i>Debiteuren inzake huren</i>		
Debiteuren	295.380	287.810
Voorziening dubieuze debiteuren	-9.069	-8.389
	<u>286.311</u>	<u>279.421</u>

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

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten en assurantiepremies	91.416	75.391
Bankrente	-	-
	<u>91.416</u>	<u>75.391</u>

9.4 Liquide middelen	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Rabobank	1.505.468	504.968
Rabobank spaarrekening	130.010	2.000.000
Kas	757	381
	<u>1.636.235</u>	<u>2.505.349</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 2019 is als volgt:

	Stand per 01-01-2019	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2019
Geplaatst kapitaal	5.987.345	-	-	5.987.345
Agio	1.888.276	-	-	1.888.276
Overige reserves	3.108.240		1.222.493	4.330.733
Onverdeeld resultaat	1.406.878	983.530	-1.529.728	860.680
	<u>12.390.739</u>	<u>983.530</u>	<u>-307.235</u>	<u>13.067.034</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
Coöperatieve Rabobank U.A.	822	374.010
ABN-AMRO Bank N.V.	680	309.400
REI Fund Netherlands BV	640	291.200
Stichting Ymere	370	168.350
ASR Deelnemingen N.V.	320	145.600
<u>Totaal</u>	<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 2019.

Overige mutaties

Het saldo van de overige mutaties betreft het cumulatief preferente dividend over 2019, welke is opgenomen onder de kortlopende schulden. Vermeerderd met de dividenduitkering over de gewone aandelen die in 2019 gedaan is.

9.6 Voorzieningen	31-12-2019	31-12-2018
Groot onderhoud	1.698.826	1.927.050
Latente belastingen	659.312	683.837
	<u>2.358.138</u>	<u>2.610.887</u>
<i>Groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.927.050	1.899.615
Uitgaven	-645.300	-339.083
Dotatie	417.076	366.518
Stand eind boekjaar	<u>1.698.826</u>	<u>1.927.050</u>

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

<i>Latente belastingen</i>		
Commerciële waardering vastgoed in exploitatie (jaarrekening)	29.470.629	22.102.560
Fiscale waardering vastgoed	26.833.380	19.439.580
Waarderingsverschil vastgoed	2.637.249	2.662.980
Herinvesteringsreserve	-	72.367
Totaal latent belastbaar bedrag	<u>2.637.249</u>	<u>2.735.347</u>
Latente verschuldigde vennootschapsbelasting	<u>659.312</u>	<u>683.837</u>

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

9.7 Langlopende schulden	31-12-2019	31-12-2018
Ontvangen waarborgsommen	520.493	492.201
Leningen Rabobank	12.850.000	13.275.000
	<u>13.370.493</u>	<u>13.767.201</u>
<i>Leningen Rabobank</i>		
Stand begin boekjaar langlopende leningen		13.275.000
Stand begin boekjaar kortlopende deel		337.500
Totale schuld 31 december 2018		<u>13.612.500</u>
Aflossing in 2019		-337.500
Vestrekking nieuwe leningen		
Totale schuld 31 december 2019		<u>13.275.000</u>
Af te lossen 2019		-425.000
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>12.850.000</u>

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2019	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2019 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%	4.134.375	337.500	3.796.875	2.446.875
3	1,90%	328.125	87.500	240.625	-
4	1,90%	2.062.500	-	2.062.500	-
		<u>13.275.000</u>	<u>425.000</u>	<u>12.850.000</u>	<u>9.196.875</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 marktwaarde van het vastgoed ongeveer € 91 miljoen bedraagt op basis van een taxatie van Fris bank in 2018 bedoeld ter verkrijging van de Rabo financiering.

9.8 Kortlopende schulden	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Opgebouwd cumulatief preferent dividend	122.850	122.850
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	425.000	425.000
Overeenkomst zakelijke financiering Rabobank	6.940.000	0
Rekening courant deelneming	-301.658	54.265
Crediteuren	232.791	261.526
Belastingen en sociale lasten	342.324	207.816
Overige schulden	349.058	- 334.311
Overlopende passiva	<u>61.447</u>	<u>61.016</u>
	<u>8.171.813</u>	<u>1.466.784</u>
 <i>Belasting en sociale lasten</i>		
Loonheffing	12.478	9.512
Omzetbelasting	36.094	31.465
Vennootschapsbelasting	293.752	166.839
	<u>342.324</u>	<u>207.816</u>
 <i>Overige schulden</i>		
Vakantiegeld	13.935	10.884
Vooruitgefactureerde huur	315.284	294.736
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	19.660	28.500
Overigen	180	192
	<u>349.058</u>	<u>334.311</u>
 <i>Overlopende passiva</i>		
Bankkosten en rente	36.347	13.815
Overigen	21.099	38.200
Ontvangen bijdrage Asian Food boek	4.001	4.001
Sponsoring	0	5.000
	<u>61.447</u>	<u>61.016</u>

10. Voorstel tot bestemming van het resultaat

De directie stelt voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 983.530 toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

11. Bestuursverslag

Het bestuursverslag is opgenomen in hoofdstuk 1.3 van dit rapport.

Ondertekening jaarrekening

Amsterdam, 12 mei 2020

Directie

J. Alberts

Raad van Commissarissen

H.G.M Blocks (*voorzitter*)

A.V.M. Schlüter

J.T. Blok

