



**N.V. Zeedijk,  
Amsterdam**

**Rapport inzake  
jaarstukken 2020**

## INHOUDSOPGAVE

### Pagina

#### Jaarverslag 2020

4	1.1	Profiel
4	1.2	Samenstelling bestuur
5-10	1.3	Bestuursverslag
11	1.4	Raad van Commissarissen verslag
12	1.5	Fiscale positie

#### Jaarstukken 2020

##### Jaarrekening

14	1.	Balans per 31 december 2020
15	2.	Winst- en verliesrekening over het boekjaar
16/17	3.	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
18/21	4.	Toelichting op de balans per 31 december 2020
22/24	5.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over het boekjaar
25	6.	Vennootschappelijke balans per 31 december 2020
26	7.	Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
27	8.	Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
28/31	9.	Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2020
32	10.	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

##### Bijlage

33/35		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
-------	--	---

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

## Jaarverslag 2020

## 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 2020:

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

##### *Directie*

Samenstelling gedurende 2020:

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

### 1.3 Bestuursverslag 2020

#### 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 2020 ongewijzigd ten opzichte van eind 2019 met de heer H.G.M. Blocks (voorzitter), mevrouw A.V.M. Schlüter en de heer J.T. Blok.

#### Overlijden Jack Cohen (1934-2020)

Jack Cohen was vanaf 1985, het begin van de aanpak Zeedijk, een van de drijfveren van de transformatie: eerst als secretaris en later als directeur van NV Zeedijk. Tot op hoge leeftijd toonde hij zich betrokken bij NV Zeedijk. In december 2020 is hij overleden. Het Parool wijdde een prachtig In Memoriam aan Jack Cohen en zijn werk: <https://www.parool.nl/cs-b2b6ac31> : "Hij werd de redder en ook wel de godfather van de Zeedijk genoemd. Jack Cohen was 23 jaar het gezicht van de NV Zeedijk, in een tijd dat die straat veranderde van een no-go area vol junks en dealers in een leefbare woon-, winkel- en uitgaansstraat. En misschien wel de vrolijkste straat van Amsterdam."



Jack Cohen in de Stormsteeg (uit Parool december 2020)

#### Koers van de organisatie

Het jaar 2020 heeft in het teken gestaan van de coronacrisis terwijl ondertussen is doorgewerkt aan de realisatie van het middellang termijnplan (MTP) welke de ambities invult tot en met 2021. Ondertussen wordt er gewerkt aan het volgende Meerjarenbeleidsplan dat ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

##### *Corona, koers en interne organisatie*

Een groot deel van het jaar is door medewerkers (deels) vanuit huis gewerkt; bovendien zijn enkele medewerkers ook zelf ziek geweest. Achterstalligheid van betalingen en schulden van huurders hebben een aanzienlijke hoeveelheid extra werk opgeleverd. Desondanks hebben de beoogde werkzaamheden, al dan niet in aangepaste vorm, voortgang gekregen en is bewust gezocht naar kansen die de huidige situatie biedt, zoals blijkt uit dit jaarverslag. We zijn de buurt blijven monitoren, er was dagelijks iemand van het team in de buurt. Wel is het voor 2020 geplande onderzoek naar werkzaamheden als groot onderhoud een jaar vooruitgeschoven – onderhoud aan de plinten is wel steeds uitgevoerd.

#### Vastgoedbezit

In 2020 heeft N V Zeedijk vier objecten passend in haar doelstelling verworven:

- de horecaruimte op Warmoesstraat 73
- het pand Binnen Bantammerstraat 15
- de bedrijfsruimte op Nieuwe Hoogstraat 9a
- Café 't Mandje op Zeedijk 63, horecaruimte en drie te ontwikkelen hotelkamers

Eén appartementsrecht (Warmoesstraat 73) is gekocht van de gemeente Amsterdam in de zogeheten ABC-constructie met als doel om in een meerjarenplan de huidige horeca om te vormen naar 'wenselijke' horeca.

Drie objecten zijn rechtstreeks verworven van lokale partijen met een geschiedenis in het gebied.

Voor het pand op de Binnen Bantammerstraat is het plan om één grote bovenwoning te splitsen in twee woningen en de eerste verdieping zou dan als uitbreiding van de bedrijfsruimte / kookstudio – opleidingscentrum op de begane grond dienen.

De bedrijfsruimte op de Nieuwe Hoogstraat is door de pandemie leeg opgeleverd, deze is inmiddels in verhuur en gebruik door de gemeente Amsterdam en Green Light District.

Café 't Mandje (1927) is een belangrijk symbool in de homogeschiedenis van Amsterdam. Het café staat in de Canon van Amsterdam als symbool van tolerantie door de jaren heen, is nagebouwd in het Amsterdam Museum en steunt nog steeds activiteiten op het gebied van de emancipatie in de geest van



*Interieur 't Mandje*



*Bet van Beeren*

De NV Zeedijk heeft het pand waarin café 't Mandje draait, van Bet's nicht Diana van Laar gekocht onder voorwaarde dat het café als erfgoed in stand blijft - vanuit de kernwaarde 'vastgoed als middel'. Café 't Mandje trekt publiek (anders dan de low budget toerist) en verbindt bewoners en bezoekers van buiten rond het thema gelijkwaardigheid en tolerantie. Daarmee voegt het in belangrijke mate toe aan de kwaliteit en leefbaarheid die de NV Zeedijk voor de Zeedijk nastreeft. Bovendien draagt het sterk bij aan het nieuwe Amsterdamse beleid voor de binnenstad.

De NV Zeedijk treedt niet zelf op als exploitant maar zoekt altijd de juiste partij die ondernemend is en een versterkende rol speelt ook in breder verband van de buurt en sociale cohesie. Een nieuw op te richten stichting 't Mandje 1927 zal vanuit de LHBTIQ+-community aan de exploitatie vormgeven.

Naast het café en de ruimte op de 1e etage kunnen de (sinds '80 leegstaande en op dit moment verwaarloosde) hogere etages als logement dienen voor bezoekers en toeristen uit de community. Inkomsten uit exploitatie maken behoud en onderhoud van het erfgoed mogelijk evenals projecten rond gelijkwaardigheid en sociale cohesie. Het traject om te komen tot verbouwing is ingezet.



*Café 't Mandje na onderhoud van het verwerk door NV Zeedijk*

#### *Verhuurbeleid woningen*

In 2020 is het nieuwe verhuurbeleid voor de verdeling van vrijkomende woningen doorgezet. Evenals voorgaande jaren 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, middels een 'vier-ogen-principe'.

NV Zeedijk heeft een grotere woning op de Zeedijk ter beschikking gesteld aan woningdelers met een essentieel beroep die vanwege onregelmatige werktijden en noodzakelijke binding met de stad in de binnenstad zouden moeten wonen, zoals politieagenten en zorgmedewerkers. Tevens is er een kleine sociale huurwoning tijdelijk verhuurd als startwoning voor deze doelgroep, De eerste huurster heeft inmiddels al kunnen doorstromen naar een wat grotere woning binnen de portefeuille van NV Zeedijk.

De gevolgen van de coronapandemie op de verhuur van de woningen zijn in het tweede en derde kwartaal marginaal te noemen. Echter, met ingang van het vierde kwartaal 2020 merkt NV Zeedijk een duidelijk verminderde interesse in vrije sectorwoningen met een huurprijs van meer dan € 1000 per maand, waardoor deze woningen een langere leegstand kennen. Het aantal mutaties is verhoogd van gemiddeld 1 tot 2 per maand naar zo'n 3 tot 4 per maand. Waar men voorheen de drukte in de stad als vertrekreden opgaf, geldt nu bv. de verhuizing naar een koopwoning of bij ouderen het dichterbij familie wonen.

De landelijke tendens van de daling van de gemiddelde huurprijzen heeft ertoe geleid dat ook NV Zeedijk haar huurprijzen opnieuw heeft beoordeeld.

### Verhuurbeleid bedrijven

De hiervoor omgeschreven sterke economische krachten van bezoekers vragen maatschappelijke inzet van NV Zeedijk als verhuurder. Doordat ook in begin 2020 de passantenstromen steeds eenzijdiger uit toeristen en dagbezoekers bestond, staan de economische overlevingskansen van ondernemingen die zich op Amsterdammers richten onder druk. Enerzijds daalden de inkomsten, terwijl de huren door marktontwikkelingen stegen. Zittende ondernemers vroegen daardoor om steeds meer aandacht van het beheer van NV Zeedijk. Omdat NV Zeedijk een uitgebreid netwerk heeft, wist zij ook in 2020 nieuwe huurders te vinden voor bedrijfsruimten. Nieuwe ondernemers vestigen zich graag in dit gebied vanwege het netwerk en de diversiteit op de Zeedijk, een mix tussen dorps- en internationale betrekkingen.

### Debiteuren

Alle commerciële huurders van NV Zeedijk hebben in meer of mindere mate last van de gevolgen van de coronapandemie, het aantal bezoekers aan de Amsterdamse binnenstad is drastisch gedaald en veel ondernemingen zijn op last van de overheid gesloten geweest. Om die reden heeft NV Zeedijk regelmatig contact gehad met haar commerciële huurders. Met alle ondernemers zijn één of meerdere keren persoonlijke gesprekken gevoerd (hetzij persoonlijk of telefonisch) mits er duidelijke omzetcijfers aangeleverd werden. Deze gesprekken zijn altijd door de directeur en een andere medewerker van NV Zeedijk samen gevoerd.

Vanaf de eerste dag van de pandemie hebben de ondernemers de mogelijkheid gekregen om huur deels op te schorten. Na grondige analyse van de jurisprudentie en haar eigen liquiditeit heeft NV Zeedijk in maart 2021 besloten om onder bepaalde voorwaarden huurkorting te willen geven voor de periodes waarin zaken verplicht gesloten moesten zijn (1 april 2020 tot 31 maart 2021). Deze mogelijk van toepassing zijnde kortingen heeft zij afgestemd op

### Aankoopverkenning

Eind 2020 is NV Zeedijk de off-market mogelijkheid geboden om een portefeuille van een tiental panden in het werkgebied op een strategische locatie te onderzoeken op haalbaarheid van koop, ontwikkeling en (deels) uitpanden. Een dergelijk project zou zeer passend zijn bij de doelstelling van NV Zeedijk, juist in de huidige omstandigheden waarin de stad Amsterdam verkeert en sluit volledig aan op de ambitie van de gemeente zoals gepresenteerd in haar Uitvoeringsprogramma Aanpak Binnenstad. Dit proces zal in samenspraak plaatsvinden met gemeente Amsterdam. NV Zeedijk heeft een expert op het gebied van vastgoedinvesteringen, Fakton Capital, ingeschakeld om een berekening te kunnen maken van de maatschappelijke investering die dit project teweeg kan brengen. In 2021 zal het rapport van de onderzoeken verschijnen en zal NV Zeedijk bepalen of de ambitie tot verwerving realistisch is en vervolgens de nodige verdere stappen zetten.

### De werkomgeving van de NV Zeedijk

NV Zeedijk is sterk met haar omgeving verbonden. Ook in coronatijd is het kantoor als werkplek gebruikt door medewerkers die niet afhankelijk waren van het openbaar vervoer. Zo hielden zij contact met de buurt en bleef men zicht houden op wat er gebeurde op straat. De maatschappelijke doelstelling van NV Zeedijk zorgt ervoor dat zij steeds reageert op veranderingen en vraagstukken rond de Amsterdamse binnenstad. Na een zeer drukke start in 2020 is het gebied vanaf maart plotseling stilgevallen. Er werd pijnlijk duidelijk hoe weinig bewoners dit gebied kent. Duidelijk is gebleken hoezeer de binnenstadeconomie afhankelijk is geworden van bezoekers: nu die wegblijven, staat het water menig ondernemer tot aan de lippen.

26



De Zeedijk eind maart 2020: niemand op straat

De kwetsbaarheid voor foute geldstromen neemt toe. Criminaliteit lijkt terug te zijn op het niveau van 1985, alleen niet op zo'n zichtbare wijze en eerder 'onder de oppervlakte'. NV Zeedijk werkt samen met partners binnen de overheid om ondermijning tegen te gaan. Ook zet de NV Zeedijk zich onverminderd in voor een gezonde binnenstad post-corona waarin bewoners en specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld de LHBTIQ gemeenschap) zich in gebied thuis voelen. Dit mondt uit in een paginagroot NRC-interview met de directie op 16 januari 2021 met als titel: *'Blijkbaar was corona nodig om te zien wat er mis is met de binnenstad' en als subtitel 'Haar methode – sturing van aanbod door vastgoed – raakt na jaren van politieke tegenspoed in zwang'*. NV Zeedijk ervaart deze moeilijke tijd ook als de beste tijd om door te pakken en de methode NV Zeedijk verder te borgen en uit te bouwen.

Een bijkomend nadeel van een weinig bezochte binnenstad is achterstallig onderhoud (en soms zelfs verval). Afval, vooral grofvuil, bleef lang liggen op straat. Ook zag men in toenemende mate stickers op regenpijpen en graffiti op muren verschijnen. Om deze verschraling van het straatbeeld tegen te gaan heeft NV Zeedijk een opschoonactie gehouden om alle regenpijpen op de Zeedijk schoon te maken, want goed doen, doet goed volgen. Tevens is, net als in vorige jaren, wekelijks de graffiti van onze panden verwijderd.



*Meer graffiti op de Zeedijk tijdens de coronapandemie: NV Zeedijk bleef schoonmaken en -houden*

Verder is in 2020 bij een aantal Amsterdamse pandeigenaren, waaronder enkele woningcorporaties, gebleken dat in een aantal panden nog loden waterleidingen lagen, hetgeen zeer gevaarlijk is voor de gezondheid. Gealarmeerd door dit bericht heeft NV Zeedijk al haar leidingen nagelopen en na controle haar huurders geïnformeerd dat de waterleidingen veilig zijn.

#### *Samenwerking met Stadsgoed NV, gemeente Amsterdam en andere partners*

Ook in 2020 heeft NV Zeedijk ingezet op samenwerking met vastgoedpartners Stadsgoed NV, Stadsherstel en met de gemeente Amsterdam. De samenwerking en coalitievorming met eigenaars in de Hoogstraten en in de Breestraten om door samenwerking verschraving van het winkelaanbod tegen te gaan werk voortgezet. 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.

#### *Maatschappelijke investeringen*

Het *Uitvoeringsprogramma Aanpak Binnenstad* waaraan de gemeente werkte in 2020 (vastgesteld december 2020) heeft de interesse in de werkwijze en expertise van NV Zeedijk alleen maar 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.

In 2020 bestond NV Zeedijk 35 jaar. Uiteraard waren de mogelijkheden voor viering door de vele coronamaatregelen beperkt. Daarvoor werd een creatieve oplossing gevonden door in te spelen op de trend van de vele Nederlanders die in 2020 aan het wandelen sloegen. NV Zeedijk heeft een speciale jubileum stadswandeling ontwikkeld en kosteloos aangeboden aan de stad. "Het echte Amsterdam" is een digitale audiotour die het verhaal vertelt van de Amsterdamse binnenstad – door de ogen van tien verschillende Amsterdammers. Onder meer oud-burgemeester Job Cohen, stadsdichter Gershwin Bonevacia en Patta-oprichter Edson Sabajo delen hun liefde voor de stad. De wandeling is zeer positief ontvangen (8,300 unieke gebruikers sinds lancering in dec 2020, en boven verwachting veel publiciteit in onder andere Het Parool en De Telegraaf).

Het project Green Light District, het samenwerkingsverband tussen verschillende organisaties met als doel de verduurzaming en vergroening van het 1012-gebied dat is gestart in 2019, is voortgezet. In 2020 lag de focus op de planvorming voor verdere uitbouw van de community en de start van een aantal voorbeeldprojecten zoals de duurzame renovatie van Oudezijds Voorburgwal 136 en planvorming voor samenwerking tussen ondernemers en Gemeente Amsterdam onder de noemer 'sustainable shopping street'. Zowel in traditionele als op social media is er veel positieve aandacht geweest voor het project. Wethouder Duurzaamheid en Circulaire Economie Marieke van Doorninck heeft in september feestelijk de twee appartementen geopend die NV Zeedijk in 2019 aardgasvrij heeft gemaakt door er respectievelijk een warmtepomp (bij het appartement met een kleine buitenruimte) en infrarood verwarmingspanelen te plaatsen. Over de ervaringen van de gebruikers van deze systemen worden blogs geschreven, ter lering en inspiratie.



*Directeur NV Zeedijk, Janny Alberts, vertelt aan wethouder Van Doorninck over verduurzaming appartement. In deuropening staat de bewoonster van het appartement.*

Tenslotte was NV Zeedijk ook in 2020 kennispartner van het RAAK PRO-onderzoeksproject 'Toekomstbestendig evenwicht, balanceren tussen divergerende belangen' vanuit de Hogeschool van Amsterdam. Tevens zijn in de samenwerking in de stuurgroep van het convenant Hoogstraten en het samenwerkingsverband Sint Antoniesbreestraat in het afgelopen jaar voortgezet.



## Financiële aspecten

### *Resultaat, eigen vermogen en begroting*

Het geconsolideerde resultaat voor belastingen bedraagt € 1.345.264 (2019: € 1.296.398). Dit is € 48.866 hoger dan in 2019.

De resultaatvergelijking wordt beïnvloed door een aantal bijzondere posten:

In 2019 kende de aankooprijks 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).

In 2020 is vanwege de impact van de wereldwijde coronapandemie en de invloed hiervan op de exploitatie van de bedrijfs huurders in het werkgebied een aanvullende voorziening getroffen van € 461.907 voor mogelijke oninbaarheid. In 2020 is op één aankoop € 115.000 ten laste van het resultaat gebracht op basis van de uitgevoerde taxatie. NV Zeedijk beschouwt dit, net als in 2019, als maatschappelijke allocatie van het eigen vermogen ten behoeve van de doelstellingen.

Zonder deze bijzondere posten zou het resultaat voor belasting in 2020 € 1.922.171 bedragen. (In 2019: € 1.711.298). De resultaatverbetering (indien geabstraheerd van Covid-19) wordt met name veroorzaakt door hogere huurbaten als gevolg van eind 2019 verworven appartementsrechten.

Het eigen vermogen van NV Zeedijk bedraagt ultimo 2020 € 13.969.195 (2019 € 13.067.034). Het vastgoedbezit is op de balans gewaardeerd op € 39,7 miljoen (2019: € 34,5 miljoen).

Op grond van de door de raad van commissarissen vastgestelde begroting over 2021 is gebudgetteerd dat NV Zeedijk in volgend verslagjaar een geconsolideerd positief resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen zal realiseren van ca. € 0,8 miljoen. Deze verwachting hangt met name samen met mogelijke huurkorting bij invulling mogelijke leegstand.

De coronapandemie heeft invloed op onze dagelijkse bedrijfsvoering, echter, de huidige financiële positie heeft, zoals wij momenteel overzien, geen impact op de continuïteit van de organisatie. De liquiditeitspositie staat in 2021 weliswaar onder druk, maar de reële verwachting is dat het saldo liquide middelen toereikend zal zijn. Aanvullend heeft de organisatie de mogelijkheid kleinschalig woningen te verkopen indien dat past bij de liquiditeitsbehoefte en indien

### *Kasstroom*

De kasstroom uit operationele activiteiten was € 415.856 (positief). De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedroeg € 5.341.495 (negatief). De kasstroom uit financieringsactiviteiten bedroeg € 4.060.063 (positief). De netto kasstroom bedroeg daarmee € 865.576 (negatief). Bij ongewijzigd beleid, uitgaande van de huidige onderneming en de onzekerheden rondom de invloed van de coronapandemie, 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 heeft daarbij grote aandacht in de liquiditeitspositie.

### *Financiering*

In het verslagjaar heeft NV Zeedijk € 559.459 aan leningen afgelost vanuit de operationele kasstroom. Tevens is € 4.580.000 opgenomen ter financiering van de in 2020 gerealiseerde aankopen. Vanuit het oogpunt van risicobeheersing heeft NV Zeedijk verschillende rentevaste perioden.

### *Ratio's ultimo 2020*

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 33%. (2019: 34%) De loan to value (LTV) bedraagt op basis van de in 2018 getaxeerde marktwaarde van het bezit (ad € 91.050.000) 27,1 % (2019: 22,7%). Op grond van het financieringsarrangement bedraagt het toegestane 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 2020 geeft daarvoor binnen de wettelijke en bedrijfseconomische kaders de ruimte.

De directie stelt echter voor om uit voorzorg en uit maatschappelijke overwegingen over 2020 geen dividend uit te keren. Zij stelt voor om uitkering conform dividendbeleid met terugwerkende kracht te hervatten als resultaat en liquiditeit het toelaat in jaarrekening over 2021. Dit in het licht van de wereldwijde coronacrisis en de forse invloed hiervan in het werkgebied in Amsterdam.

De directie stelt voor om de winst na belastingen (€ 1.025.011) toe te voegen aan de overige reserves.

### *Financiële vooruitblik*

Door de wereldwijde uitbraak van Covid-19 en de daarmee verband houdende overheidsmaatregelen, zijn de economische vooruitzichten in Nederland ongunstig voor o.a. de sectoren horeca, toerisme en (detail)handel en daarmee voor de resultaten van NV Zeedijk. Op dit moment overheerst onzekerheid of vaccinatie tot een snelle hervatting van deze economische activiteiten kan leiden of dat de wereld te maken zal krijgen met mutaties op het coronavirus dan wel nieuwe pandemieën.

Door het grote woningtekort in Amsterdam en Nederland zal naar verwachting de vraag naar woningen niet verminderen (wel zoals eerder gezegd de woonduur in het duurdere segment). De marktthuren zullen na een reeds moeilijk 2020 ook in 2021 en mogelijk 2022 verder onder druk staan, terwijl faillissementen van huurders van NV Zeedijk niet zijn uit te sluiten. In het kader van de landelijke coalitiebesprekingen wordt gewerkt aan een algeheel herstellepakket voor ondernemers die in de schulden zijn geraakt. De druk vanuit de samenleving dat de overheid met het eigen vastgoed – en daarmee ook NV Zeedijk – de pijn moet nemen, kan gevolgen hebben voor de financiële korte termijn vooruitzichten van NV Zeedijk.



*Het was zo rustig in het voorjaar van 2020 dat zelfs eenden rustig op straat wandelen*

#### *Risicomanagement*

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. Kennis van de directeur is vastgelegd in de organisatie. Er is extra aandacht besteed aan de veiligheid van de digitale werkomgeving voor de medewerkers omdat er vanuit huis gewerkt werd.

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. Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in juni 2020 is bij de behandeling van de statuten de governance opnieuw beoordeeld, de statuten van NV Zeedijk zijn door de notaris aangepast en deze zullen in 2021 aan de aandeelhouders voorgelegd worden.

Amsterdam, 18 mei 2021

Janny Alberts  
*Directeur*

#### 1.4 Raad van Commissarissen verslag

In 2020 kwam de RvC 5 maal in vergadering bijeen en wel op 14 januari, 12 mei, 12 juni, 22 september en 24 november. Onderwerpen, die in de RvC aan de orde kwamen betroffen onder meer:

- nieuwe aankopen
- voortgang projecten, met name Green Light/O.Z. Voorburgwal 136
- impact van de Corona-pandemie:
  - \* voor de binnenstad, de directe omgeving, de NV Zeedijk, huurders en medewerkers
  - \* toekomstscenario's met daarbij passende maatregelen
  - \* de langere termijn verwachtingen
  - \* aanpassingen in de werkwijze en het functioneren van de organisatie
- de jaarrekening 2019 en de begroting 2021
- aanpassing statuten, onder meer inzake de governance
- mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop erfpacht
- de ontwikkelingen in het project Green Light District
- de financieringsmogelijkheden voor NV Zeedijk.

De zelfevaluatie van de RvC en het formele jaargesprek met de directeur vonden door corona in 2020 niet plaats en zijn naar dit jaar verschoven. Het adequaat functioneren van de organisatie, van directeur en medewerkers kwam juist frequenter dan normaal aan de orde, omdat corona-maatregelen voor veel zaken om een andere aanpak vroegen.

Ondanks de druk op de organisatie door projecten, door nieuwe aankopen en door corona verliepen de operationele 'normale' beheersactiviteiten zoals in andere jaren: zonder grote problemen, op tijd, deskundig en klantgericht. Er is regelmatig overleg met huurders bedrijfsruimten over corona en huur geweest.

Wij spreken dan ook onze dank en waardering uit naar de directeur en de medewerkers van de NV Zeedijk voor hun werkzaamheden en de getoonde grote inzet en extra flexibiliteit, waar en wanneer die nodig was in dit bijzondere jaar,

Amsterdam, 18 mei 2021

*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 Politiepaden B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Doorberekening van vennootschapsbelasting aan Zeedijk Monumenten B.V. en/of Zeedijk Politiepaden B.V. geschiedt alleen indien Zeedijk Monumenten B.V. en/of Zeedijk Politiepaden B.V. zelfstandig een belastbare winst behaalt. Over 2021 bedraagt het belastbare resultaat van Zeedijk Monumenten B.V. € 120.833 en het resultaat van Zeedijk Politiepaden B.V. nihil.

De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid over 2020 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting			1.345.264
Af:	Fiscale afschrijvingen beleggingen	209.039	
	Vershil commercieel/fiscaal verkoopresultaat activa	-	
	Toevoeging herinvesteringsreserve	-	
	Investeringsaftrek	951	
		<u>          </u>	-209.990
Bij:	Commerciële afwaardering aangekochte panden	115.000	
	Niet aftrekbare bedragen	4.700	
		<u>          </u>	119.700
Belastbare winst			<u>1.254.974</u>
Af: verrekening voorvoegingsverlies Zeedijk Monumenten B.V.			<u>          </u>
			-
Belastbaar bedrag			<u>1.254.974</u>
Hierover verschuldigde belasting			
	16,5% over eerste	200.000	33.000
	25,0% over resterende	1.054.974	263.743
			<u>296.743</u>

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 2020

### Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2020
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
3. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
4. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020
5. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
6. Vennootschappelijke balans per 31 december 2020
7. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
8. Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
9. Toelichting op vennootschappelijke balans per 31 december 2020 en de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
10. Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2020

### Bijlage

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

<b>ACTIEF</b>		<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>Beleggingen</b>	noot		
<i>Terreinen en gebouwen</i>			
Vastgoed in eigen gebruik	(4.1.1)	112.414	112.414
Vastgoed in exploitatie	(4.1.2)	<u>39.624.775</u>	<u>34.347.510</u>
		39.737.189	34.459.924
<i>Overige financiële beleggingen</i>			
Andere financiële vaste activa	(4.2)	-0	40.840
<b>Vorderingen</b>			
<i>Vorderingen</i>	(4.3)	779.440	449.960
<b>Overige activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	14.114	15.009
<i>Liquide middelen</i>	(4.5)	2.241.157	3.106.734
		<u>42.771.901</u>	<u>38.072.467</u>
<b>PASSIEF</b>			
<b>Geconsolideerd vermogen</b>	(4.6)	13.969.195	13.067.034
<b>Vorzieningen</b>	(4.7)	2.531.972	2.545.365
<b>Langlopende schulden</b>	(4.8)	20.024.861	13.848.141
<b>Kortlopende schulden</b>	(4.9)	6.245.872	8.611.927
		<u>42.771.901</u>	<u>38.072.467</u>

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

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>	noot		
Baten uit exploitatie vastgoed	(5.1)	4.461.284	4.178.049
Exploitatielasten vastgoed	(5.2)	<u>1.195.870</u>	<u>1.164.705</u>
<b>Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed</b>		3.265.415	3.013.343
Overige bedrijfsopbrengsten	(5.3)	<u>52.568</u>	<u>22.924</u>
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		3.317.983	3.036.268
Beheerlasten	(5.4)	1.401.263	957.377
Bijzondere waardevermindering	(5.5)	115.000	415.000
Resultaat financiële lasten minus baten	(5.6)	<u>456.457</u>	<u>367.493</u>
<b>Som der bedrijfslasten</b>		1.972.719	1.739.870
<b>Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen</b>		1.345.264	1.296.398
Vennootschapsbelasting	(5.7)	<u>320.253</u>	<u>312.868</u>
<b>Resultaat na belasting</b>		<u>1.025.011</u>	<u>983.530</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 Politiependen 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.

Covid heeft invloed op onze dagelijkse bedrijfsvoering, echter, de huidige financiële positie heeft, zoals wij momenteel overzien, geen impact op de continuïteit van de organisatie. De liquiditeitspositie staat in 2021 weliswaar onder druk echter de reële verwachting is dat het saldo liquide middelen toereikend zal zijn. Aanvullend heeft de organisatie de mogelijkheid kleinschalig woningen te verkopen indien dat past bij de liquiditeitsbehoefte en indien dat dat tegen een gunstige marktconforme opbrengst is te realiseren.

Deze jaarrekening is derhalve opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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 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 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 uitgaafprijzen.

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	31-12-2020	31-12-2019
Waarde begin boekjaar	34.347.511	26.992.891
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Investerings, activeringen minus eventueel ontvangen subsidies	5.452.481	7.829.837
Desinvesteringen	-	-
Afschrijving erfpacht	-60.217	-60.217
Afwaardering	-115.000	-415.000
Waarde einde boekjaar	<u>39.624.775</u>	<u>34.347.511</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	5.048.043	7.773.273
Kosten bouw/verbouw overige projecten	404.438	56.564
	<u>5.452.481</u>	<u>7.829.837</u>

Doordat een deel van in 2020 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 € 115.000 is direct ten laste van het resultaat gebracht.

Ter informatie wordt vermeld dat de totaalaanslag onroerende-zaakbelasting van panden in bezit ultimo 2020 een WOZ waarde aangeeft van ca. €107 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. Wanneer de WOZ waarde niet bekend is, wordt uitgegaan van de vergoeding op de aankoopnota, dit is bij twee panden het geval.

#### 4.2 Overige financiële beleggingen

##### *Andere financiële vast activa*

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. In 2020 is het laatste subsidiebedrag van € 40.840 uitgekeerd.

4.3 Vorderingen	31-12-2020	31-12-2019
Debiteuren inzake huren	679.938	346.119
Overlopende activa	99.502	103.841
	<u>779.440</u>	<u>449.960</u>
<i>Debiteuren inzake huren</i>		
Debiteuren	1.169.266	372.519
Voorziening dubieuze debiteuren <sup>1)</sup>	-489.328	-26.401
	<u>679.938</u>	<u>346.119</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>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Vooruitbetaalde erfpacht en kosten	99.502	103.841
	<u>99.502</u>	<u>103.841</u>

#### 4.4 Materiële vaste activa

Het verloop van de overige vaste activa in 2020 is als volgt:

	Inventaris en verbouwing	Automa- tisering	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2020</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>
<i>Mutaties 2020</i>			
Investeringen	4.014		4.014
Afschrijvingskosten	-4.499	-410	-4.909
Saldo mutaties boekjaar	<u>-485</u>	<u>-410</u>	<u>-895</u>
<i>Stand per 31 december 2020</i>			
Aanschafwaarde	153.366	6.154	159.520
Cumulatieve afschrijvingen	-141.576	-3.830	-145.406
Boekwaarde	<u>11.790</u>	<u>2.324</u>	<u>14.114</u>

#### 4.5 Liquide middelen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Rabobank	1.786.117	2.176.007
Rabobank spaarrekening	455.040	930.020
Kas	-	707
	<u>2.241.157</u>	<u>3.106.734</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 2020 is als volgt:

Stand per 01-01-2020	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2020
13.067.034	1.025.011	-122.850	13.969.195

Een nadere specificatie van het vermogen is opgenomen in de toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2020 onder punt 9.5.

#### 4.7 Voorzieningen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<i>Voorziening groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.855.016	2.119.372
Uitgaven	-479.075	-720.672
Dotatie	442.172	456.316
Stand eind boekjaar	<u>1.818.113</u>	<u>1.855.016</u>

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

#### *Voorziening latente belastingen*

Voorziening N.V. Zeedijk <sup>1)</sup>	678.948	659.312
Voorziening Zeedijk Monumenten B.V.	34.911	31.037
Voorziening latente belastingen	<u>713.859</u>	<u>690.349</u>
Totaal voorzieningen	<u>2.531.972</u>	<u>2.545.365</u>

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

#### 4.8 Langlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)	433.565	451.754
Leningen Rabobank	19.005.388	12.850.000
	<u>19.438.952</u>	<u>13.301.754</u>
Ontvangen waarborgsommen	585.909	546.387
	<u>20.024.861</u>	<u>13.848.141</u>
Stand begin boekjaar langlopende leningen		13.301.754
Stand begin boekjaar kortlopende deel		442.918
Totale schuld 1 januari 2020		<u>13.744.672</u>
Omzetting rekening courant financiering in nieuwe leningen		6.945.000
Aflossing in 2020: Rabobank		-546.538
Aflossing in 2020: NRF		-17.918
Totale schuld 31 december 2020		<u>20.125.216</u>
Af te lossen 2021		-686.263
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>19.438.953</u>

##### Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2020	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2020 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
NRF	1,50%	451.753	18.188	433.565	359.418

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 31-12-2020	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2020 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
		€	€	€	€
1	2,20%	6.750.000	-	6.750.000	-
2	1,90%	3.796.875	337.500	3.459.375	-
3	1,90%	240.625	87.500	153.125	-
4	1,90%	2.062.500	-	2.062.500	-
5	1,90%	5.729.625	-	5.729.625	-
6	1,90%	1.093.838	243.075	850.763	-
		<u>19.673.463</u>	<u>668.075</u>	<u>19.005.388</u>	<u>-</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 10 jaar, tot april 2022. Rente vervaldatum 30-4-2022. Met de Rabobank is afstemming over het tijdig vormgeven van de herfinanciering passend bij de kasstroom van de vennootschap.

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 10 jaar, tot april 2022. Aflossing geschiedt in 20 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 30-4-2022. Met de Rabobank is afstemming over het tijdig vormgeven van de herfinanciering passend bij de kasstroom van de vennootschap.

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

Lening 5. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 april 2020 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 5.729.625 en een looptijd van 5 jaar, tot augustus 2023. Rente vervaldatum 30-4-2025

Lening 6. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 april 2020 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.215.375 en een looptijd van 5 jaar, tot augustus 2023. Rente vervaldatum 30-4-2025

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.

Voor 5 en 6 geldt dat als zekerheid hypotheek zijn gevestigd op zes panden in de Sint Antonie Breestraat een pand in de Nieuwe Hoogstraat en drie panden in de Koningsstraat.

**4.9 Kortlopende schulden**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Opgebouwd cumulatief preferent dividend <sup>1)</sup>	245.700	122.850
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	668.075	425.000
Aflossingsverplichtingen lening NRF op korte termijn	18.188	17.918
Overeenkomst zakelijke financiering Rabobank <sup>2)</sup>	4.580.000	6.940.000
Crediteuren	140.763	237.200
Belastingen en sociale lasten	152.394	406.573
Overige schulden	406.526	396.739
Overlopende passiva	<u>34.226</u>	<u>65.648</u>
	<u>6.245.872</u>	<u>8.611.927</u>

1. Het opgebouwde cumulatief preferente dividend is tot en met verslagjaar 2018 uitgekeerd per 31 december 2020.
2. In 2020 is binnen de overeenkomst zakelijke financiering van Rabobank € 4.580.000 als investeringsfaciliteit opgenomen ten behoeve van de aankopen van vastgoed. Vanuit dit arrangement ter grootte van € 13.500.000 op te nemen in 2018, 2019 en 2020 is ultimo 2020 een totaalbedrag van € 11.520.000 benut.  
In 2021 is, conform financieringsvoorwaarden, het in 2020 opgenomen bedrag ad 4.580.000 omgezet in een lening.  
Het 3-jarig arrangement is per 31 december 2020 beëindigd en met de Rabobank wordt onderzocht welk arrangement voor de jaren 2021 en verder past bij de doestelling en ambitie van NV Zeedijk.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<i>Belasting en sociale lasten</i>		
Loonheffing	13.935	12.478
Omzetbelasting	103.171	100.343
Vennootschapsbelasting	<u>35.288</u>	<u>293.752</u>
	<u>152.394</u>	<u>406.573</u>
<i>Overige schulden</i>		
Vooruitgefactureerde huur	373.824	362.965
Vakantiegeld	12.862	13.935
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	19.660	19.660
Overigen	<u>180</u>	<u>180</u>
	<u>406.526</u>	<u>396.739</u>
<i>Overlopende passiva</i>		
Bankkosten en rente	10.277	36.217
Overigen	19.949	25.430
Ontvangen bijdrage Asian Food boek	<u>4.001</u>	<u>4.001</u>
	<u>34.226</u>	<u>65.648</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>5.1 Baten uit exploitatie vastgoed</b>		
Huur woningen <sup>1)</sup>	1.790.872	1.710.416
Huur bedrijfsruimten <sup>2)</sup>	2.625.371	2.424.032
Opbrengsten servicekosten <sup>3)</sup>	45.041	43.601
	<u>4.461.284</u>	<u>4.178.049</u>

1. De huur woningen is gestegen vanwege indexatie van huurprijzen ten opzichte van 2019. 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 aanvullende huurbaten uit gedurende 2020 aangekochte panden in exploitatie.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>5.2 Exploitatielasten vastgoed</b>		
Onderhoudskosten	656.709	674.606
Pandgerelateerde kosten	423.399	371.531
Overig	115.762	118.568
	<u>1.195.870</u>	<u>1.164.705</u>
<i>Onderhoudskosten</i>		
Klein onderhoud	131.943	132.129
Kosten upgrade woningen en bedrijfsruimten <sup>1)</sup>	14.825	17.584
Dotatie voorziening groot onderhoud	442.172	456.316
Bouwtechnische coördinatie <sup>2)</sup>	67.769	68.577
	<u>656.709</u>	<u>674.606</u>
<i>Pandgerelateerde kosten</i>		
Erfpacht	184.672	188.953
Assuranties <sup>3)</sup>	113.298	65.695
Onroerende zaakbelasting en rioolrecht	125.429	116.882
	<u>423.399</u>	<u>371.531</u>
<i>Overig</i>		
Servicekosten	70.552	54.650
Verhuurdersheffing	4.575	16.659
Overige exploitatiekosten	40.634	47.259
	<u>115.762</u>	<u>118.568</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. De kosten in 2019 waren eenmalig lager omdat er €30.000 in 2018 was opgenomen welke in 2019 had moeten verantwoord.

**5.3 Overige bedrijfsopbrengsten**

Baten uit exploitatie	52.568	22.924
Lasten uit exploitatie	-	-
	<u>52.568</u>	<u>22.924</u>
<i>Baten uit exploitatie</i>		
Beheer voor derden	6.615	7.353
Climate-KIC Holding B.V.	30.922	0
Overige	15.031	15.571
	<u>52.568</u>	<u>22.924</u>

**5.4 Beheerlasten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Werkapparaat	546.686	526.865
Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering	623.407	190.305
Public relations	37.334	35.597
Buurtbeheer	49.341	68.386
Extern advies	144.495	136.224
	<u>1.401.263</u>	<u>957.377</u>

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

Salarissen	370.594	291.694
Sociale lasten	60.091	44.613
Pensioenpremie	63.845	42.314
Dekking bouwtechnisch coördinator/ directeur	-67.769	-68.577
Personeel derden	106.614	206.413
Ontvangen ziekengeld uitkering	-9.308	-7.900
Overige personeelskosten	22.618	18.309
	<u>546.686</u>	<u>526.865</u>

1. Het gemiddeld aantal fte's is met 1,3 gestegen en daarmee de salaris/pensioenkosten. Dit als gevolg van het invullen van een bestaande vacature en de groei van de portefeuille. De kosten van inhuur van personeel zijn tegelijkertijd verlaagd.

Gedurende het jaar 2020 had de vennootschap gemiddeld 5,6 fte in dienst (2019: 4,3), bestaande uit:

Directie	1,00 fte
Financien	0,80 fte
Bouwtechnisch	1,00 fte
Manager beheer	0,95 fte
Balie & Ondersteuning	1,6 fte
Green Light	0,3 fte

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

*Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering*

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Kantoorkosten	96.374	108.042
Afschrijvingen	65.126	65.271
Mutatie voorziening debiteuren	461.907	16.992
	<u>623.407</u>	<u>190.305</u>

*Afschrijvingen*

Erfpacht <sup>1)</sup>	60.217	60.217
Inventaris en verbouwing kantoor (pand Zeedijk 47)	4.499	4.644
Automatisering	410	410
	<u>65.126</u>	<u>65.271</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 debiteuren*

Ontvangen bedrag reeds afgeboekte vordering	-1.020	-1.020
Mutatie voorziening debiteuren	462.927	18.012
	<u>461.907</u>	<u>16.992</u>

Jaarlijks wordt de voorziening voor debiteuren bepaald door individuele beoordeling van de openstaande bedragen. In 2020 is de voorziening voor mogelijke oninbaarheid toegenomen vanwege de economische effecten op de bedrijfshuurders, waaronder detailhandel en horeca.

*Public relations*

Sponsoring	8.133	10.405
PR-Kosten	29.201	25.191
	<u>37.334</u>	<u>35.597</u>

<i>Extern advies</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Juridisch advies <sup>1)</sup>	59.845	37.913
Accountant	26.387	25.203
Fiscaal advies	4.351	3.937
Financieel advies	19.144	17.980
Inmeten panden	0	10.089
Taxatiekosten <sup>2)</sup>	11.699	1.591
Overige adviezen	<u>23.067</u>	<u>39.512</u>
	<u>144.495</u>	<u>136.224</u>

1. Dit betreft met name juridische kosten in verband met procedures tegen huurders van bedrijfsruimten, aanvullend is vanwege Covid19 is er meer juridisch advies ingewonnen.
2. Ten behoeve van (onderzoek naar) potentiële nieuwe aankopen

## 5.5 Bijzondere waardevermindering

Doordat een pand boven marktwaarde is aangeschaft, heeft hier direct na de aankoop een afwaardering moeten plaatsvinden op basis van taxaties van vastgoedtaxateurs. Dit pand is aangekocht in samenspraak met gemeente Amsterdam en als object in lijn met de doelstelling van de vennootschap. De onrendabele top is ten laste van het resultaat gebracht conform de waarderingsgrondslagen.

## 5.6 Resultaat financiële lasten minus baten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rentelasten	460.860	372.291
Rentebaten	-4.403	-4.797
	<u>456.457</u>	<u>367.494</u>
<i>Rentelasten</i>		
Rente Lening NRF	6.922	7.189
Rente Leningen Rabobank	340.953	280.816
Rente fiscus	10.840	-
Overige rentelasten <sup>1)</sup>	<u>102.145</u>	<u>84.285</u>
	<u>460.860</u>	<u>372.291</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	-4.403	-4.797
	<u>-4.403</u>	<u>-4.797</u>

## 5.7 Vennootschapsbelasting

Dotatie aan de voorziening latente belastingen	23.510	-99.901
Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>296.743</u>	<u>412.769</u>
	<u>320.253</u>	<u>312.868</u>

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



**N.V. Zeedijk, Amsterdam**

6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER		31 december 2020	31 december 2019
(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>34.761.341</u>	<u>29.470.629</u>
		34.873.755	29.583.043
<i>Beleggingen in groepsmaatschappijen</i>			
Deelnemingen	(9.1)	<u>782.867</u>	<u>680.621</u>
		782.867	680.621
<i>Overige financiële beleggingen</i>			
Lening aan deelneming	(9.2)	4.634.004	4.634.004
Andere financiële beleggingen		<u>0</u>	<u>40.840</u>
		4.634.004	4.674.844
<b>Vorderingen</b>			
<i>Vorderingen</i>	(9.3)	654.755	377.728
<b>Overige activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	14.112	15.007
<i>Liquide middelen</i>	(9.4)	1.609.685	1.636.235
		<u>42.569.179</u>	<u>36.967.478</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		5.191.413	4.330.733
Onverdeeld resultaat	(9.5)	<u>902.161</u>	<u>860.680</u>
		13.969.195	13.067.034
<b>Voorzieningen</b>	(9.6)	2.312.941	2.358.138
<b>Langlopende schulden</b>	(9.7)	19.563.005	13.370.493
<b>Kortlopende schulden</b>	(9.8)	6.724.037	8.171.813
		<u>42.569.179</u>	<u>36.967.478</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Opbrengsten uit beleggingen</b>		
Baten uit exploitatie vastgoed	3.880.831	3.614.571
Exploitatielasten vastgoed	<u>1.090.832</u>	<u>1.044.733</u>
<b>Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed</b>	2.789.999	2.569.838
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>50.038</u>	<u>9.460</u>
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	2.840.037	2.579.299
Beheerlasten	1.307.847	921.396
Bijzondere waardevermindering	115.000	415.000
Resultaat financiële lasten minus baten	<u>208.253</u>	<u>119.133</u>
<b>Som der Bedrijfslasten</b>	<u>1.631.101</u>	<u>1.455.529</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen</b>	1.208.936	1.123.770
Vennootschapsbelasting	286.171	349.036
Resultaat deelneming	<u>102.246</u>	<u>208.795</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>1.025.011</u>	<u>983.529</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 2020

#### 9.1 Beleggingen in groepsmaatschappijen

##### *Deelnemingen*

Het verloop van de deelneming in 2020 is als volgt:

	<u>Zeedijk Politiepanden B.V.</u>	<u>Zeedijk Monumenten B.V.</u>	<u>Totaal</u>
Waarde begin boekjaar	1	680.620	680.621
<i>Mutaties boekjaar</i>			
Resultaat over het boekjaar	-	102.246	102.246
Af: deel gerealiseerde boekwinst bij verkoop panden aan Zeedijk Monumenten B.V.	-		-
Waarde einde boekjaar <sup>1)</sup>	<u>1</u>	<u>782.866</u>	<u>782.867</u>

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

<sup>1)</sup> 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

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
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

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Debiteuren inzake huren	568.385	286.311
Overlopende activa	86.370	91.416
	<u>654.755</u>	<u>377.728</u>
<i>Debiteuren inzake huren</i>		
Debiteuren	967.336	295.380
Voorziening dubieuze debiteuren	-398.951	-9.069
	<u>568.385</u>	<u>286.311</u>

Jaarlijks wordt de voorziening voor debiteuren bepaald door individuele beoordeling van de openstaande bedragen. In 2020 is de voorziening voor mogelijke oninbaarheid toegenomen vanwege de economische effecten op de bedrijfshuurders, waaronder detailhandel en horeca.

##### *Overlopende activa*

Vooruitbetaalde kosten en assurantiepremies	86.370	91.416
	<u>86.370</u>	<u>91.416</u>

<b>9.4 Liquide middelen</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Rabobank	1.479.665	1.505.468
Rabobank spaarrekening	130.020	130.010
Kas	-	757
	<u>1.609.685</u>	<u>1.636.235</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 2020 is als volgt:

	Stand per 01-01-2020	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2020
Geplaatst kapitaal	5.987.345	-	-	5.987.345
Agio	1.888.276	-	-	1.888.276
Overige reserves	4.330.733		860.680	5.191.413
Onverdeeld resultaat	860.680	1.025.011	-983.530	902.161
	<u>13.067.034</u>	<u>1.025.011</u>	<u>-122.850</u>	<u>13.969.195</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:

Aandeelhouder	Aantal aandelen	Nominale waarde aandelen
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 Nederlands BV	640	291.200
Stichting Ymere	370	168.350
ASR Deelnemingen N.V.	320	145.600
<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.

##### *Overige mutaties*

Het saldo van de overige mutaties betreft het cumulatief preferente dividend over 2020, welke aanvullend is opgenomen onder de kortlopende schulden.

<b>9.6 Voorzieningen</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Groot onderhoud	1.633.993	1.698.826
Latente belastingen	678.948	659.312
	<u>2.312.941</u>	<u>2.358.138</u>
<i>Groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.698.826	1.927.050
Uitgaven	-472.911	-645.300
Dotatie	408.078	417.076
Stand eind boekjaar	<u>1.633.993</u>	<u>1.698.826</u>

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

<i>Latente belastingen</i>		
Commerciële waardering vastgoed in exploitatie (jaarrekening)	34.761.341	29.470.629
Fiscale waardering vastgoed	32.045.549	26.833.380
Waarderingsverschil vastgoed	2.715.792	2.637.249
Herinvesteringsreserve	-	-
Totaal latent belastbaar bedrag	<u>2.715.792</u>	<u>2.637.249</u>
Latente verschuldigde vennootschapsbelasting	<u>678.948</u>	<u>659.312</u>

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

<b>9.7 Langlopende schulden</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Ontvangen waarborgsommen	557.618	520.493
Leningen Rabobank	19.005.388	12.850.000
	<u>19.563.005</u>	<u>13.370.493</u>
<i>Leningen Rabobank</i>		
Stand begin boekjaar langlopende leningen		12.850.000
Stand begin boekjaar kortlopende deel		425.000
Totale schuld 31 december 2019		<u>13.275.000</u>
Aflossing in 2020		-546.538
Vestrekking nieuwe leningen		6.945.000
Totale schuld 31 december 2020		<u>19.673.463</u>
Af te lossen 2021		-668.075
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>19.005.388</u>

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2020	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2020 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
		€	€	€	€
1	2,20%	6.750.000	-	6.750.000	-
2	1,90%	3.796.875	337.500	3.459.375	-
3	1,90%	240.625	87.500	153.125	-
4	1,90%	2.062.500	-	2.062.500	-
5	1,90%	5.729.625	-	5.729.625	-
6	1,90%	1.093.838	243.075	850.763	-
		<u>19.673.463</u>	<u>668.075</u>	<u>19.005.388</u>	<u>-</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 10 jaar, tot april 2022. Rente vervaldatum 30-4-2022. Met de Rabobank is afstemming over het tijdig vormgeven van de herfinanciering passend bij de kasstroom van de vennootschap.

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 10 jaar, tot april 2022. Aflossing geschiedt in 20 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 30-4-2022. Met de Rabobank is afstemming over het tijdig vormgeven van de herfinanciering passend bij de kasstroom van de vennootschap.

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

Lening 5. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 april 2020 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 5.729.625 en een looptijd van 5 jaar, tot augustus 2023. Rente vervaldatum 30-4-2025

Lening 6. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 april 2020 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.215.375 en een looptijd van 5 jaar, tot augustus 2023. Rente vervaldatum 30-4-2025

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.

Voor 5 en 6 geldt dat als zekerheid hypotheek zijn gevestigd op zes panden in de Sint Antonie Breestraat een pand in de Nieuwe Hoogstraat en drie panden in de Koningsstraat.

<b>9.8 Kortlopende schulden</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Opgebouwd cumulatief preferent dividend	245.700	122.850
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	668.075	425.000
Overeenkomst zakelijke financiering Rabobank	4.580.000	6.940.000
Rekening courant deelneming	565.195	-301.658
Crediteuren	139.800	232.791
Belastingen en sociale lasten	136.467	342.324
Overige schulden	357.771	-
Overlopende passiva	<u>31.030</u>	<u>61.447</u>
	<u>6.724.037</u>	<u>8.171.813</u>
 <i>Belasting en sociale lasten</i>		
Loonheffing	13.936	12.478
Omzetbelasting	87.243	36.094
Vennootschapsbelasting	<u>35.288</u>	<u>293.752</u>
	<u>136.467</u>	<u>342.324</u>
 <i>Overige schulden</i>		
Vakantiegeld	12.862	13.935
Vooruitgefactureerde huur	325.069	315.284
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	19.660	19.660
Overigen	<u>180</u>	<u>180</u>
	<u>357.771</u>	<u>349.058</u>
 <i>Overlopende passiva</i>		
Bankkosten en rente	10.277	36.347
Overigen	1.988	21.099
Ontvangen bijdrage Asian Food boek	<u>4.001</u>	<u>4.001</u>
	<u>31.030</u>	<u>61.016</u>

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

De directie stelt voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 1.025.011 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, ## mei 2021

**Directie**

J. Alberts

**Raad van Commissarissen**

\_\_\_\_\_  
H.G.M Blocks (*voorzitter*)

\_\_\_\_\_  
A.V.M. Schlüter

\_\_\_\_\_  
J.T. Blok







