



**N.V. Zeedijk,
Amsterdam**

**Rapport inzake
jaarstukken 2021**

INHOUDSOPGAVE

Pagina

Jaarverslag 2021

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 2021

Jaarrekening

14	1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2021
15	2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
16/17	3.	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
18/21	4.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021
22/24	5.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
24	5.8	Gebeurtenissen na balansdatum
25	6.	Vennootschappelijke balans per 31 december 2021
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 2021
32	10.	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Bijlage

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

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

Jaarverslag 2021

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 2021:

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

Directie

Samenstelling gedurende 2021:

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

1.3 Bestuursverslag 2021

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 2021 ongewijzigd ten opzichte van eind 2020 met de heer H.G.M. Blocks (voorzitter), mevrouw A.V.M. Schlüter en de heer J.T. Blok.

Koers van de organisatie

In 2021 is het middellange termijnplan voor de komende jaren opgesteld. Terwijl de in maart 2020 begonnen coronapandemie zich voortzette (met alle gevolgen van dien), zocht NV Zeedijk naar mogelijkheden tot het consolideren van haar unieke positie in het gebied. De ambities zijn vastgelegd in het MTP dat begin 2022 is voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

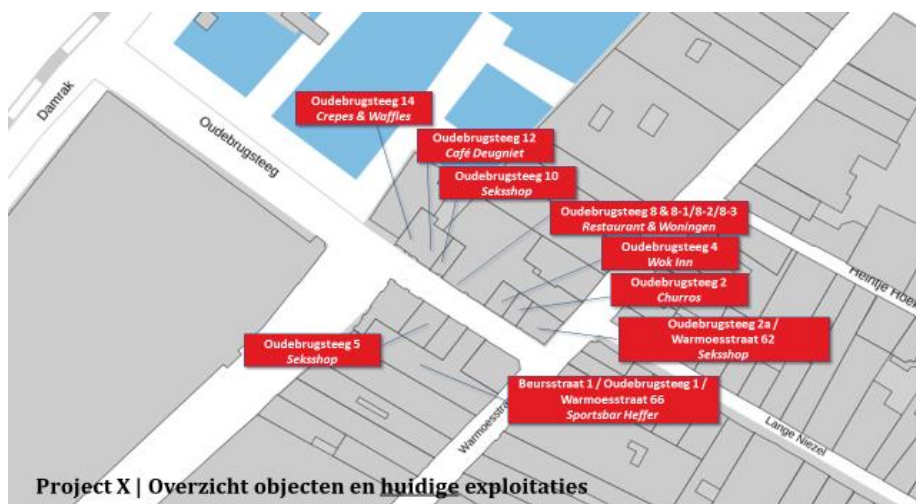
Corona, koers en interne organisatie

Net als in 2020 is er in 2021 door de medewerkers van NV Zeedijk regelmatig vanuit huis gewerkt, om zo de kans op besmetting met Covid-19 te beperken. Echter, een aantal medewerkers voor wie het contact met de buurt en het zicht op de panden essentieel was, heeft zoveel mogelijk op kantoor gewerkt. De financiële problemen van commerciële huurders door de coronapandemie leverden ook in 2021 veel extra werk op. De problematiek leidde ook met enige regelmaat tot juridische kwesties, NV Zeedijk heeft om die reden een tijd lang twee dagen in de week ondersteuning gehad van een advocaat op kantoor. Voor de verhuur van woningen is een nieuwe medewerker aangesteld, die ook de balie van de NV Zeedijk, zodra dit weer mogelijk was, na maanden van noodzakelijke sluiting, weer heeft geopend.

Vastgoedbezit

In 2021 heeft NV Zeedijk de voorbereidingen getroffen voor de aankoop van een verzameling objecten aan de Oudebrugsteeg:

- Oudebrugsteeg 1/Warmoesstraat 66/Beursstraat 1
- Oudebrugsteeg 5
- Oudebrugsteeg 2a/Warmoesstraat 62
- Oudebrugsteeg 2
- Oudebrugsteeg 4
- Oudebrugsteeg 8
- Oudebrugsteeg 10
- Oudebrugsteeg 12
- Oudebrugsteeg 14



Plattegrond van de Oudebrugsteeg en de aan te kopen panden

Vorbereidingen aankoop panden Oudebrugsteeg

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 en ontwikkeling. 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. 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 de loop van 2021 is het rapport van de onderzoeken verschenen en na goed overleg tussen de Raad van Commissarissen, NV Zeedijk en een aantal stakeholders is besloten tot verwerving over te gaan. Meerdere taxateurs hebben voorafgaand aan de beslissing de panden beoordeeld. Bovendien heeft een bouwkundige een (snelle) beoordeling van de staat van de panden afgegeven.

Het voorstel voor aankoop van de panden is in het najaar van 2021 voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en deze heeft na goed beraad met de koop ingestemd, waarna de aankoop begin 2022 is gerealiseerd. De samenwerking met gemeente Amsterdam als grootaandeelhouder en Rabobank zijn in het hele traject essentieel geweest en is door de medewerkers en directie van NV Zeedijk als zeer prettig ervaren. Bovendien is er met de verkopende partij steeds goed contact geweest. Voor NV Zeedijk is de aanloopfase leerzaam en intensief geweest, het belang van relatiebeheer op verschillende niveaus staat buiten kijf.

Verhuurbeleid woningen

In 2021 is het bekende verhuurbeleid voor de verdeling van vrijkomende woningen doorgezet. Evenals in 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'.

Tijdelijke bewoning hotelpand door economisch daklozen via de Regenbooggroep

In 2020 is de huur opgezegd van een pand aan de Zeedijk met 6 appartementen, ingericht als luxe hotelverblijven met keuken en badkamer. NV Zeedijk gaat dit pand weer marktconform als hotel verhuren, maar in pandemietijd was het niet mogelijk de geschikte huurder te vinden. Om die reden heeft NV Zeedijk, besloten het pand een jaar lang in te zetten voor een sociaal doel, de tijdelijke huisvesting van economisch daklozen, in samenwerking met de Regenbooggroep. Door de coronapandemie is het aantal mensen die om financiële redenen geen woning kunnen vinden, in Amsterdam hard gestegen. De vergunningsaanvraag voor tijdelijke bewoning heeft wat tijd gekost, maar is eind 2021 gerealiseerd. De inkomsten op het pand zijn een jaar lang minimaal, echter is het maatschappelijk rendement groot.

In het najaar van 2020 begon NV Zeedijk een duidelijke verminderde interesse in vrijsectorwoningen in het hoge segment (met een huurprijs hoger dan € 1.200 per maand) te zien, deze trend zette zich in 2021 voort, evenals het verhoogde aantal mutaties per maand van 3 tot 4 waar er voor de coronapandemie 1 tot 2 woningwisselingen per maand waren.

Debiteuren

Ook in 2021 heeft de Covidpandemie grote impact op de commerciële huurders van NV Zeedijk, het aantal bezoekers aan de Amsterdamse binnenstad bleef beperkt en veel ondernemingen zijn op last van de overheid een aantal maanden gesloten geweest. Ondanks alle beperkingen onderhield NV Zeedijk regelmatig contact met haar commerciële huurders.

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 huurkorting te geven voor de periodes waarin zaken verplicht gesloten moesten zijn, (1 april 2020 tot 31 maart 2021) deze kortingen heeft zij afgestemd op het beleid van de gemeente Amsterdam. NV Zeedijk onderzoekt nog of er meer kortingen gegeven dienen te worden, de wet- en regelgeving hierover heeft pas begin 2022 duidelijke vormen gekregen.

De werkomgeving van de NV Zeedijk

Aangezien de coronapandemie zich ook in 2021 voortzette, met de bekende veiligheidsmaatregelen als gevolg, was NV Zeedijk genoodzaakt ook dit jaar medewerkers thuis te laten werken en de balie voor een periode gesloten te houden. Vooral medewerkers die niet afhankelijk waren van het openbaar vervoer kwamen wel op locatie werken, om het contact met de buurt in stand te kunnen houden.

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. Ook is, net als in vorige jaren, wekelijks de graffiti van onze panden verwijderd.

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 mondde 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.

Samenwerking met Stadsgoed NV, gemeente Amsterdam en andere partners

Ook in 2021 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 vershraling 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

Dankzij het Uitvoeringsprogramma Aanpak Binnenstad, opgesteld in 2020 is de samenwerking tussen NV Zeedijk en de gemeente in 2021 alleen maar geïntensiveerd. Op verschillende vlakken, zoals de voorbereiding op de aankoop van de panden aan de Oudebrugsteeg, maar ook bij diverse aanvragen voor vergunningen.

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 in 2021 afgerond wat betreft de investeringen van de Europese gemeenschap via de organisatie Climate KIC. Green Light District zal als stichting voortbestaan in 2022. In 2021 is een forse groei in de community gerealiseerd door de inzet van community manager Yet ten Hoorn, al jarenlang bewoonster van het gebied met een groot netwerk. Verder is er, ook met extra inzet van de gemeente, gestart met de duurzame ondernemerscoalitie.

Bij Oudezijds Voorburgwal 136, dat voor Green Light District geldt als voorbeeldproject, is de bouw gestart.

Ook het afgelopen jaar was er in de media weer veel aandacht voor Green Light District, ondanks dat een aantal evenementen door de coronamaatregelen geen doorgang kon vinden.

Ongekend Zeedijk

In het kader van Amsterdam 750 is NV Zeedijk in juli 2021 benaderd door twee (en later drie) trainees van Gemeente Amsterdam. Zij hadden een project voor ogen gebaseerd op een interview met een jonge Amsterdammer uit Nieuw-West die zei zich niet thuis te voelen in de binnenstad van Amsterdam. De trainees hadden het idee gevat juist door alle verhalen uit deze buurt te vertellen, te laten zien dat iedereen zich thuis kan voelen in het oudste stuk van Amsterdam. De verhalen wilden ze vertellen aan de hand van kunst met de binnenstad als onderwerp, gemaakt door jonge Amsterdammers. NV Zeedijk heeft dit project gesponsord en heeft actief bijgedragen aan de planvorming en uitwerking. Er is veel overleg geweest en allereerst een businessplan opgesteld. Tijdens de voorbereidingen heeft NV Zeedijk een bedrijfsruimte waar net de huur van opgezegd was, ter beschikking gesteld als tijdelijk atelier. De trainees hebben via het netwerk van NV Zeedijk veel bewoners, ondernemers en liefhebbers van het gebied kunnen interviewen. Het resultaat van het project was een wandeling langs verschillende etalages waarin kunst werd vertoond en verhalen werden verteld, de route was geheel coronaproof te volgen als audiotour, ingesproken door 'locals', met de mobiele telefoon.



Campagnebeeld Ongekend Zeedijk

Op Nummer Negen

Op Nieuwe Hoogstraat 9a heeft Gemeente Amsterdam in samenwerking met NV Zeedijk Op Nummer Negen geopend. Een locatie waar verschillende ambtenaren werkzaam zijn in het gebied, in het licht van Aanpak Binnenstad, samenkomen en waar buurtbewoners, ondernemers en bezoekers langs kunnen gaan voor vragen en advies. De gemeente zal voor een periode van 2 jaar op deze locatie bereikbaar zijn. Tevens dient Nieuwe Hoogstraat 9 als nieuwe 'hub' voor de community van Green Light District, met tweemaal per week spreekuren.

Tenslotte was NV Zeedijk in 2021 voor het laatste jaar kennispartner van het RAAK PRO-onderzoeksproject 'Toekomstbestendig evenwicht, balanceren tussen divergerende belangen' vanuit de Hogeschool van Amsterdam. De samenwerking in de stuurgroep van het convenant Hoogstraten en het samenwerkingsverband Sint Antoniesbreestraat werd ook in 2021 voortgezet.

Start bouw Oudezijds Voorburgwal 136

Na de zomer van 2021 is aannemer Nico de Bont gestart met de grondige verbouw van het in 2018 aangekochte pand aan de Oudezijds Voorburgwal 136. In het voorjaar van 2021 is het pand nog heel kort gekraakt, dit zorgde voor een hoop consternatie maar uiteindelijk is die situatie snel verholpen. Het monumentale pand zal een voorbeeld voor het gebied zijn wat betreft de verduurzaming en vergroening van een monumentaal pand. Dit is een van de eerste rijksmonumenten in een oude binnenstad met zonnepaneel op het dak en energiewinning via grondwarmte. Het pand zal geen aardgas meer nodig hebben. De aan- en afvoer van bouw materiaal en –afval vindt plaats over het water, niet alleen is deze manier van transport schoner, dit ontlast bovendien de kades van de binnenstad die overal in Amsterdam aan vervanging toe zijn en het voorkomt verkeersinfarcten.



De aan- en afvoer van bouw materiaal en –afval vindt plaats over het water bij de realisatie van project Oudezijdsvoorburgwal 136

Financiële aspecten

Resultaat, eigen vermogen en begroting

Het geconsolideerde resultaat voor belastingen bedraagt € 1.136.804 (2020: € 1.345.264). Dit is € 208.460 lager dan in 2020.

De resultaatvergelijking wordt beïnvloed door een aantal bijzondere posten:

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

In 2021 is een naheffing verhuurdersheffing opgenomen die ziet op de jaren 2016-2021 ad € 285.823. Dit als gevolg van een controle door de fiscus bij gemeente Amsterdam waarbij de aangiften Verhuurdersheffing van al haar deelnemingen als groep zijn beoordeeld. Door de groepsgewijze behandeling betekent dit dat de fiscale vrijstelling op het aantal woningen in de sociale sector slechts eenmaal kan gebruikt worden voor alle deelnemingen van gemeente Amsterdam.

In 2021 is € 300.814 aan hogere kosten extern advies gerealiseerd die vooral samenhangen met de verwerving van de panden Oudebrugsteeg waaronder de kosten van due diligence, de 2 taxaties en de juridische en vastgoed technische begeleiding ervan. Ook is huurkorting verstrekt als gevolg van de regelingen met bedrijfshuurlers uit hoofde van de Covid19 pandemie ad € 410.649 en is € 92.566 vrijgevallen uit de voorziening oninbare vorderingen.

Zonder deze bijzondere posten zou het resultaat voor belasting in 2021 € 2.041.523 bedragen. (In 2020: € 1.922.171). Dit wordt (indien geabstraheerd van alle bovengenoemde posten) met name veroorzaakt door lagere kosten werkapparaat.

Het eigen vermogen van NV Zeedijk bedraagt ultimo 2021 € 14.722.751 (2020 € 13.969.195). Het vastgoedbezit is op de balans gewaardeerd op € 40,3 miljoen (2020: € 39,7 miljoen).

Op grond van de door de raad van commissarissen vastgestelde begroting over 2022 is gebudgetteerd dat NV Zeedijk in volgend verslagjaar een geconsolideerd negatief resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen zal realiseren van ca. € 4,5 miljoen. Deze verwachting hangt samen met de onrendabele top (gemeten als aankoopssom min taxatiewaarde) op de verwerving van de panden Oudebrugsteeg ad € 5,3 miljoen. Zonder deze post is de geraamde winst € 0,8 miljoen.

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.

Op 4 januari 2022 heeft de vennootschap panden verworven aan de Oudebrugsteeg in Amsterdam tegen een koopsom van € 20.878.000, gefinancierd met een lening van de Rabobank van € 20.750.000. De ontwikkeling van deze panden, inclusief het toevoegen van woningen, zal plaatsvinden in de periode 2022-2025.

De liquiditeitspositie staat in 2022 weliswaar onder druk echter de reële verwachting is dat het saldo liquide middelen toereikend zal zijn. De organisatie heeft de mogelijkheid kleinschalig woningen te verkopen als dat past bij de liquiditeitsbehoefte en indien dat tegen een gunstige marktconforme opbrengst is te realiseren, rekening houdend met financieringsvoorwaarden van Rabobank.

Kasstromen

De kasstroom uit operationele activiteiten was € 1.357.661 (positief). De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedroeg € 663.319 (negatief). De kasstroom uit financieringsactiviteiten bedroeg € 721.482 (negatief) zijnde aflossing op bestaande leningen. De netto kasstroom bedroeg daarmee € 27.140 (negatief).

Financiering

In het verslagjaar heeft NV Zeedijk € 721.202 aan leningen afgelost vanuit de operationele kasstroom. Vanuit het oogpunt van risicobeheersing heeft NV Zeedijk verschillende rentevaste perioden verspreid binnen de komende 5 jaar.

Begin 2022 is ten behoeve van de verwerving panden Oudebrugsteeg een leningportefeuille opgenomen bij Rabobank van € 20.750.000 met een looptijd van 5 jaar en een jaarlijkse aflossing van 2% waarbij de rentevervaldata zijn verspreid over die periode. Ook zijn 2 bestaande leningen met een schuld ultimo 2021 ad € 10.209.375 die begin 2022 afliepen geherfinancierd. Deze staan als kortlopend op de balans opgenomen maar zijn begin 2022 geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar met een jaarlijkse aflossing van 2%. Bij nadering einde looptijden worden hernieuwde afspraken gemaakt met Rabobank passend bij de dan voorliggende financieringsbehoefte.

Ratio's ultimo 2021

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%. (2020: 33%) De loan to value (LTV) bedraagt op basis van de in 2021 opnieuw getaxeerde marktwaarde van het bezit (ad € 118.925.000) 20,2%. 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 9,0% over de cumulatief-preferente aandelen.

In overeenstemming met de financieringsvoorwaarden van Rabobank kan in principe geen dividend worden uitgekeerd t/m verslagjaar 2023. Dit uit hoofde van de begin januari 2022 aangegane financiering van de aankoop panden Oudebrugsteeg. Uitkering conform dividendbeleid is met terugwerkende kracht te hervatten als resultaat en liquiditeit het toelaat.

De directie stelt voor om de winst na belastingen (€ 876.407) toe te voegen aan de overige reserves.

Financiële vooruitblik

In 2022 is een voorzichtig herstel te verwachten van de negatieve effecten van de wereldwijde uitbraak van Covid-19 voor o.a. de sectoren horeca, toerisme en (detail)handel en daarmee voor de resultaten van NV Zeedijk. Op dit moment is nog onzeker of Nederland te maken zal krijgen met mutaties op het coronavirus dan wel nieuwe pandemieën.

De effecten van het militaire conflict tussen Rusland en Oekraïne maken echter dat de economische vooruitzichten in Nederland in het algemeen ongunstig zijn hetgeen ook zijn weerslag zal hebben op de resultaten van NV Zeedijk. Door het grote woningtekort in Amsterdam en Nederland zal naar verwachting de vraag naar woningen niet verminderen (wel de woonduur in het duurere segment). De markthuren zullen in 2022 naar verwachting onder druk staan, terwijl faillissementen van huurders van NV Zeedijk niet zijn uit te sluiten. 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.

De aankoop van de panden Oudebrugsteeg en de daarbij opgenomen financiering van € 20.750.000 zal zowel qua aflossing als rente in 2022 zijn beslag krijgen. De jaren 2022-2025 staan in het teken van het realiseren van dit grootschalige project welke past bij het Uitvoeringsprogramma Aanpak Binnenstad.

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.

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 zijn in 2021 aan de aandeelhouders voorgelegd. Het passeren van de acte is uitgesteld in afwachting van een mogelijke aandelentransactie tussen de bestaande aandeelhouders.

Amsterdam, 23 mei 2022

Janny Alberts
Directeur

1.4 Raad van Commissarissen verslag

In het jaar 2021 kwam de Raad van Commissarissen liefst 12 maal (veelal via Teams) bijeen. Dit hoge aantal was met name in de 2e helft van het jaar nodig in het kader van de begin 2022 gerealiseerde aankoop van de panden in de Oudebrugsteeg.

Ook de zelfevaluatie van de Raad en de bespreking van een aangepast rooster van aftreden van de leden vond digitaal plaats. Het voornemen is nu dat de heer Blok in 2023 zal terugtreden en de heer Blocks in 2024. Voorts wordt beoogd mevrouw Schlüter bij het terugtreden van de heer Blok voor te dragen als voorzitter van de Raad.

Het jaargesprek met de directeur, waarvoor wij fysieke aanwezigheid van groot belang vinden, werd vanwege COVID uitgesteld en heeft inmiddels in 2022 plaatsgevonden.

De belangrijkste gespreksonderwerpen van de Raad in 2021 betroffen:

1. De impact van COVID op de organisatie, de financiële impact daarvan voor binnenstad, huurders, medewerkers en voor de NV.
2. Jaarrekening 2020 en begroting 2022
3. De liquiditeit bij verschillende scenario's van het verdere verloop van de pandemie.
4. De begin 2022 gerealiseerde aankoop van de panden in de Oudebrugsteeg. Haalbaarheid, financiële implicaties, onrendabele top, maatschappelijk belang, belang voor de binnenstad, financiering, scenario's om mogelijke liquiditeitsproblemen (zeker in samenloop met mogelijke verdere financiële impact van COVID) op te vangen en de uiteindelijke besluitvorming kwamen daarbij indringend aan de orde.

Ondanks de druk op de organisatie door reeds lopende projecten, de voorbereiding voor de historisch grote aankoop en de mindere bezetting alsmede de door COVID mindere fysieke aanwezigheid verliepen de operationele beheersactiviteiten zonder grote problemen. Nu de organisatie weer enige tijd fysiek en op locatie opereert ervaren wij weer de meerwaarde daarvan voor het functioneren van de NV. Wij spreken onze dank en waardering uit naar directeur en medewerkers voor hun werkzaamheden en de getoonde inzet en flexibiliteit in dit wederom bijzondere jaar.

Amsterdam, 23 mei 2022

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 2021 bedraagt het belastbare resultaat van Zeedijk Monumenten B.V. € 106.351 en het resultaat van Politiepanden B.V. nihil.

De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid over 2021 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting			1.136.804
Af:	Fiscale afschrijvingen beleggingen	230.628	
	Verschil commercieel/fiscaal verkoopresultaat activa	-	
	Toevoeging herinvesteringsreserve	-	
	Investeringsaftrek	1.915	
			<u>-232.543</u>
Bij:	Commerciële afwaardering aangekochte panden		
	Te activeren kosten aankoop onroerende zaken Oude Brugsteeg	96.802	
	Niet aftrekbare bedragen	4.700	
			<u>101.502</u>
Belastbare winst			1.005.763
Af: verrekening voorvoegingsverlies Zeedijk Monumenten B.V.			<u>-</u>
Belastbaar bedrag			<u>1.005.763</u>
Hierover verschuldigde belasting			
	15,0% over eerste	245.000	36.750
	25,0% over resterende	760.763	190.190
			<u>226.940</u>

Per 1 januari 2021 is het compensabel verlies binnen de fiscale eenheid nihil.

Per 1 januari 2021 is het voorvoegingsverlies van Zeedijk monumenten B.V. nihil.

Jaarstukken NV Zeedijk 2021

Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2021
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
3. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
4. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2021
5. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
6. Vennoetschappelijke balans per 31 december 2021
7. Vennoetschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
8. Toelichting op de vennoetschappelijke jaarrekening
9. Toelichting op vennoetschappelijke balans per 31 december 2021 en de vennoetschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
10. Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2021

Bijlage

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

ACTIEF		<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	noot		
Beleggingen			
<i>Terreinen en gebouwen</i>			
Vastgoed in eigen gebruik	(4.1.1)	112.414	112.414
Vastgoed in exploitatie	(4.1.2)	<u>40.221.040</u>	<u>39.624.775</u>
		40.333.454	39.737.189
Vorderingen			
<i>Vorderingen</i>	(4.3)	1.016.096	779.440
Overige activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	15.801	14.114
<i>Liquide middelen</i>	(4.5)	2.214.017	2.241.157
		<u>43.579.368</u>	<u>42.771.901</u>
PASSIEF			
Geconsolideerd vermogen	(4.6)	14.722.751	13.969.195
Voorzieningen	(4.7)	2.721.015	2.531.972
Langlopende schulden	(4.8)	13.965.427	20.024.861
Kortlopende schulden	(4.9)	12.170.175	6.245.872
		<u>43.579.368</u>	<u>42.771.901</u>

N.V. Zeedijk, Amsterdam

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Opbrengsten uit beleggingen	noot		
Baten uit exploitatie vastgoed	(5.1)	4.046.634	4.461.284
Exploitatielasten vastgoed	(5.2)	<u>1.528.369</u>	<u>1.195.870</u>
Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed		2.518.266	3.265.415
Overige bedrijfsopbrengsten	(5.3)	<u>138.825</u>	<u>52.568</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		2.657.091	3.317.983
Beheerlasten	(5.4)	1.043.997	1.401.263
Bijzondere waardevermindering	(5.5)	-	115.000
Resultaat financiële lasten minus baten	(5.6)	<u>476.290</u>	<u>456.457</u>
Som der bedrijfslasten		1.520.287	1.972.719
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		1.136.804	1.345.264
Vennootschapsbelasting	(5.7)	260.397	<u>320.253</u>
Resultaat na belasting		<u>876.407</u>	<u>1.025.011</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.

Op 4 januari 2022 heeft de vennootschap panden verworven aan de Oudebrugsteeg in Amsterdam tegen een koopsom van € 20.878.000 gefinancierd met een lening van Rabobank van € 20.750.000. De ontwikkeling van deze panden, inclusief het toevoegen van woningen, zal plaatsvinden in de periode 2022-2025.

De liquiditeitspositie staat in 2022 weliswaar onder druk echter de reële verwachting is dat het saldo liquide middelen toereikend zal zijn.

De organisatie heeft de mogelijkheid kleinschalig woningen te verkopen indien dat past bij de liquiditeitsbehoefte en indien dat tegen een gunstige marktconforme opbrengst is te realiseren, rekening houdend met financieringsvoorwaarden van Rabobank.

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 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.

<i>4.1.2 Vastgoed in exploitatie</i>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Waarde begin boekjaar	39.624.775	34.347.511
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Investerings, activeringen minus eventueel ontvangen subsidies	656.482	5.452.481
Desinvesteringen	-	-
Afschrijving erfpacht	-60.217	-60.217
Afwaardering		-115.000
Waarde einde boekjaar	<u>40.221.040</u>	<u>39.624.775</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
Kosten bouw/verbouw overige projecten	656.482	404.438
	<u>656.482</u>	<u>5.452.481</u>

De kosten bouw/verbouw overige projecten betreft met name de ontwikkeling van Oudezijds Voorburgwal 136 voor € 588.300. 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 in 2020.

Ter informatie wordt vermeld dat de totaalaanslag onroerende-zaakbelasting van panden in bezit ultimo 2021 een WOZ waarde aangeeft van ca. €106 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.

4.3 Vorderingen	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Debiteuren inzake huren	876.442	679.938
Overlopende activa	139.654	99.502
	<u>1.016.096</u>	<u>779.440</u>
<i>Debiteuren inzake huren</i>		
Debiteuren	1.267.345	1.169.266
Voorziening dubieuze debiteuren ¹⁾	-390.903	-489.328
	<u>876.442</u>	<u>679.938</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>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Vooruitbetaalde erfpacht en kosten	139.654	99.502
	<u>139.654</u>	<u>99.502</u>

4.4 Materiële vaste activa

Het verloop van de overige vaste activa in 2021 is als volgt:

	Inventaris en verbouwing	Automa- tisering	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2021</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>
<i>Mutaties 2021</i>			
Investeringskosten	6.837		6.837
Afschrijvingskosten	-4.740	-410	-5.150
Saldo mutaties boekjaar	<u>2.097</u>	<u>-410</u>	<u>1.687</u>
<i>Stand per 31 december 2021</i>			
Aanschafwaarde	160.203	6.154	166.357
Cumulatieve afschrijvingen	-146.316	-4.240	-150.556
Boekwaarde	<u>13.887</u>	<u>1.914</u>	<u>15.801</u>

4.5 Liquide middelen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Rabobank	1.758.957	1.786.117
Rabobank spaarrekening	455.060	455.040
	<u>2.214.017</u>	<u>2.241.157</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 2021 is als volgt:

Stand per 01-01-2021	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2021
<u>13.969.195</u>	<u>876.407</u>	<u>-122.850</u>	<u>14.722.751</u>

Een nadere specificatie van het vermogen is opgenomen in de toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2021 onder punt 9.5.

4.7 Voorzieningen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<i>Voorziening groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.818.113	1.855.016
Uitgaven	-244.736	-479.075
Dotatie	400.322	442.172
Stand eind boekjaar	<u>1.973.699</u>	<u>1.818.113</u>

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

Voorziening latente belastingen

Voorziening N.V. Zeedijk ¹⁾	709.027	678.948
Voorziening Zeedijk Monumenten B.V.	38.289	34.911
Voorziening latente belastingen	<u>747.316</u>	<u>713.859</u>
Totaal voorzieningen	<u>2.721.015</u>	<u>2.531.972</u>

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

4.8 Langlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)	415.101	433.565
Leningen Rabobank	12.964.700	19.005.388
	13.379.801	19.438.952
Ontvangen waarborgsommen	585.626	585.909
	13.965.427	20.024.861
Stand begin boekjaar langlopende leningen		19.438.952
Stand begin boekjaar kortlopende deel		686.263
Totale schuld 1 januari 2021		20.125.215
Omzetting rekening courant financiering in nieuwe leningen		4.580.000
Aflossing in 2021: Rabobank		-703.013
Aflossing in 2021: NRF		-18.189
Totale schuld 31 december 2021		23.984.014
Af te lossen 2022		-10.604.213
Stand eind boekjaar langlopende leningen		13.379.801

Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2021	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2021 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
NRF	1,50%	433.564	18.463	415.101	338.419

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 31-12-2021	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2021 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
		€	€	€	€
1	2,20%	6.750.000	6.750.000	-	-
2	1,60%	3.459.375	3.459.375	-	-
3	1,70%	153.125	87.500	65.625	-
4	1,70%	2.062.500	-	2.062.500	-
5	1,90%	5.729.625	-	5.729.625	-
6	1,90%	850.763	243.075	607.688	-
7	1,90%	4.351.000	-	4.351.000	-
8	1,90%	194.062	45.800	148.262	-
		23.550.450	10.585.750	12.964.700	-

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. Deze lening is per 4 januari 2022 geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar.

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. Deze lening is per 4 januari 2022 geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar.

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 1-8-2023

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 1-8-2023

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 april 2025. 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 april 2025. Rente vervaldatum 30-4-2025

Lening 7. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 april 2021 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 4.351.000 en een looptijd van 5 jaar, tot 1-3-2026. Rente vervaldatum 1-3-2026

Lening 8. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 april 2021 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 229.000 en een looptijd van 5 jaar, tot 1-3-2026. Rente vervaldatum 1-3-2026

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 Breesstraat, een pand in de Nieuwe Hoogstraat en drie panden in de Koningsstraat.

Voor 7 en 8 geldt dat als zekerheid hypotheek zijn gevestigd op Warmoesstraat 73H, Nieuwe Hoogstraat 9A, Bantammerstraat 15 en Zeedijk 63H.

4.9 Kortlopende schulden	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Opgebouwd cumulatief preferent dividend	368.550	245.700
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn ²⁾	10.585.750	668.075
Aflossingsverplichtingen lening NRF op korte termijn	18.463	18.188
Overeenkomst zakelijke financiering Rabobank ³⁾	-	4.580.000
Crediteuren	362.591	140.763
Belastingen en sociale lasten	87.365	152.394
Overige schulden	415.310	406.526
Overlopende passiva	<u>332.147</u>	<u>34.226</u>
	<u>12.170.175</u>	<u>6.245.872</u>

- Het opgebouwde cumulatief preferente dividend is tot en met verslagjaar 2018 uitgekeerd per 31 december 2021.
- Op 4 januari 2022 is een bedrag van € 10.209.375 volledig geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar.
- In 2020 is binnen de overeenkomst zakelijke financiering van Rabobank € 4.580.000 als investeringsfaciliteit opgenomen ten behoeve van de aankopen van vastgoed. In 2021 is, conform financieringsvoorwaarden, in 2021 opgenomen bedrag ad 4.580.000 omgezet in een lening.

<i>Belasting en sociale lasten</i>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Loonheffing	13.137	13.935
Omzetbelasting	47.725	103.171
Vennootschapsbelasting	<u>26.503</u>	<u>35.288</u>
	<u>87.365</u>	<u>152.394</u>

Overige schulden

Vooruitgefactureerde huur	369.834	373.824
Vakantiegeld	14.816	12.862
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	30.660	19.660
Overigen	-	180
	<u>415.310</u>	<u>406.526</u>

Overlopende passiva

Bankkosten en rente	-	10.277
Verhuurdersheffing ¹⁾	332.147	-
Overigen	-	19.949
Ontvangen bijdrage Asian Food boek	-	4.001
	<u>332.147</u>	<u>34.226</u>

- Betreft verhuurdersheffing over de jaren 2016-2020. De fiscus heeft na controle bij gemeente Amsterdam geconcludeerd dat gemeente als moedermaatschappij aangifte moet doen namens al haar deelnemingen met vastgoed welke aan verhuurdersheffing onderhevig is. De vrijstellingen per dochteronderneming zijn ingetrokken en er geldt 1 vrijstelling voor de moedermaatschappij, te weten gemeente Amsterdam. De extra naheffing is op basis van WOZ waarde doorbelast aan NV Zeedijk.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
5.1 Baten uit exploitatie vastgoed		
Huur woningen ¹⁾	1.799.274	1.790.872
Huur bedrijfsruimten ²⁾	2.606.005	2.625.371
Huur bedrijfsruimten kortingen Covid19 ³⁾	-410.649	-
Opbrengsten servicekosten	52.005	45.041
	<u>4.046.634</u>	<u>4.461.284</u>

1. De huur woningen is vrijwel gelijk aan 2020.
2. De huur bedrijfsruimten is vrijwel gelijk aan 2020.
3. Als gevolg van de effecten van Covid19 op de verhuur bedrijfsruimten is met huurders op basis van de juridisch geldende regelingen huurkorting verleend.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
5.2 Exploitatielasten vastgoed		
Onderhoudskosten	673.063	656.709
Pandgerelateerde kosten	459.869	423.399
Overig	395.437	115.762
	<u>1.528.369</u>	<u>1.195.870</u>
<i>Onderhoudskosten</i>		
Klein onderhoud	117.831	131.943
Kosten upgrade woningen en bedrijfsruimten ¹⁾	87.414	14.825
Dotatie voorziening groot onderhoud	400.322	442.172
Bouwtechnische coördinatie ²⁾	67.497	67.769
	<u>673.063</u>	<u>656.709</u>
<i>Pandgerelateerde kosten</i>		
Erfpacht	185.090	184.672
Assuranties ³⁾	136.596	113.298
Onroerende zaakbelasting en rioolrecht	138.183	125.429
	<u>459.869</u>	<u>423.399</u>
<i>Overig</i>		
Servicekosten	59.792	70.552
Verhuurdersheffing ⁴⁾	285.823	4.575
Overige exploitatiekosten	49.822	40.634
	<u>395.437</u>	<u>115.762</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 zijn gestegen met name als gevolg van de aankopen van vastgoed die eind 2020 zijn gedaan.
4. Als gevolg van een controle door de fiscus bij gemeente Amsterdam zijn de aangiften Verhuurdersheffing van al haar deelnemingen als groep beoordeeld. NV Zeedijk heeft sinds de invoering in 2016 altijd zelfstandig aangifte gedaan en daarmee gebruik gemaakt van de jaarlijkse vrijstellingen. Door de groepswijze behandeling betekent dit dat de fiscale vrijstelling op het aantal woningen in de sociale sector slechts eenmaal kan gebruikt door de moedermaatschappij namens alle deelnemingen. Gemeente Amsterdam heeft de naheffing verdeeld over haar deelnemingen op basis van de relevante WOZ waarde. Het bedrag ad 285.823 bestaat uit de naheffing over de jaren 2016 t/m 2021.

5.3 Overige bedrijfsopbrengsten

Baten uit exploitatie	138.825	52.568
Lasten uit exploitatie	-	-
	<u>138.825</u>	<u>52.568</u>
<i>Baten uit exploitatie</i>		
Beheer voor derden	5.580	6.615
Climate-KIC Holding B.V.	97.500	30.922
Overige	35.745	15.031
	<u>138.825</u>	<u>52.568</u>

5.4 Beheerlasten	2021	2020
Werkapparaat	475.950	546.686
Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering	68.560	623.407
Public relations	16.389	37.334
Buurtbeheer	37.790	49.341
Extern advies	445.308	144.495
	<u>1.043.997</u>	<u>1.401.263</u>

Werkapparaat ¹⁾

Salarissen	390.333	370.594
Sociale lasten	63.021	60.091
Pensioenpremie	60.784	63.845
Dekking bouwtechnisch coördinator/ directeur	-67.497	-67.769
Personeel derden	43.372	106.614
Ontvangen ziekengeld uitkering	-35.221	-9.308
Overige personeelskosten	21.157	22.618
	<u>475.950</u>	<u>546.686</u>

1. Het gemiddeld aantal fte's is met 0,5 gestegen en daarmee de salaris/pensioenkosten. Dit als gevolg van de groei van de portefeuille. De kosten van inhuur van personeel zijn tegelijkertijd verlaagd.

Gedurende het jaar 2021 had de vennootschap gemiddeld 6,1 fte in dienst (2020: 5,6), bestaande uit:

Directie	1,00 fte
Financien	1,30 fte
Bouwtechnisch	1,00 fte
Manager beheer	0,95 fte
Balie & Ondersteuning	1,90 fte

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

<i>Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering</i>	2021	2020
Kantoorkosten	95.761	96.374
Afschrijvingen	65.366	65.126
Mutatie voorziening debiteuren	-92.566	461.907
	<u>68.560</u>	<u>623.407</u>

Afschrijvingen

Erfpacht ¹⁾	60.217	60.217
Inventaris en verbouwing kantoor (pand Zeedijk 47)	4.739	4.499
Automatisering	410	410
	<u>65.366</u>	<u>65.126</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	-91.546	462.927
	<u>-92.566</u>	<u>461.907</u>

Jaarlijks wordt de voorziening voor debiteuren bepaald door individuele beoordeling van de openstaande bedragen. In 2021 is de voorziening voor mogelijke oninbaarheid per saldo afgenomen door verstrekte kortingen uit hoofde van Covid19 vanwege de economische effecten op de bedrijfshuurders in met name de sectoren detailhandel en horeca.

Public relations

PR-Kosten	16.389	37.334
	<u>16.389</u>	<u>37.334</u>

<i>Extern advies</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Juridisch advies ¹⁾	173.794	59.845
Accountant ²⁾	39.251	26.387
Fiscaal advies ³⁾	19.699	4.351
Financieel advies ⁴⁾	42.780	19.144
Taxatiekosten ⁵⁾	83.062	11.699
Overige adviezen ⁶⁾	<u>86.720</u>	<u>23.067</u>
	<u>445.308</u>	<u>144.494</u>

- Dit betreft de juridische kosten van de due diligence op de voorbereiding van de aankoop panden Oudebrugsteeg. Tevens betreft dit juridische kosten in verband met procedures tegen huurders van bedrijfsruimten vanwege Covid19.
- Kosten accountant zijn hoger dan 2020 vanwege toegenomen controle kosten als gevolg van extra balans controles debiteuren en inzet op voorbereiding aankoop panden Oudebrugsteeg.
- Kosten fiscalist zijn hoger dan 2020 vanwege advisering ten behoeve van de voorbereiding van de aankoop panden Oudebrugsteeg.
- Kosten financieel advies zijn hoger dan 2020 vanwege tussentijdse financiële prognoses en doorrekening ten behoeve van de voorbereiding van de aankoop panden Oudebrugsteeg en de herfinanciering van bestaande leningportefeuilles.
- Dit betreft de taxatiekosten ten behoeve van (onderzoek naar) aankopen panden Oudebrugsteeg (€ 39.946) en de kosten van hertaxatie van het volledige vastgoed ten behoeve van de bancaire financiering van NV Zeedijk (€ 43.116). Deze dient 1 keer per 3 jaar te worden uitgevoerd conform financieringsvoorwaarden.
- Deze kosten zijn hoger dan 2020 vanwege de kosten van inhuur ten behoeve van de voorbereiding van de aankoop panden Oudebrugsteeg.

5.5 Bijzondere waardevermindering

Doordat in 2020 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 als belangrijk object in lijn met de doelstelling van de vennootschap. De onrendabele top is in 2020 ten laste van het resultaat gebracht conform de waarderingsgrondslagen.

5.6 Resultaat financiële lasten minus baten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Rentelasten	476.290	460.860
Rentebaten	-	-4.403
	<u>476.290</u>	<u>456.457</u>
<i>Rentelasten</i>		
Rente Lening NRF	6.652	6.922
Rente Leningen Rabobank	445.208	340.953
Rente fiscus	469	10.840
Overige rentelasten ¹⁾	<u>23.962</u>	<u>102.145</u>
	<u>476.290</u>	<u>460.860</u>

- Deze post betreft de provisie voor het aanhouden van de bancaire kredietlijn en de rente op het opgenomen rekening courant krediet. Voor 2021 betreft dit alleen de eerste maanden van het boekjaar.

Rentebaten

Rente en betalingskortingen fiscus	-	-4.403
	<u>-</u>	<u>-4.403</u>

5.7 Vennootschapsbelasting

Dotatie aan de voorziening latente belastingen	33.457	23.510
Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>226.940</u>	<u>296.743</u>
	<u>260.397</u>	<u>320.253</u>

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

5.8 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 4 januari 2022 heeft de vennootschap panden verworven aan de Oudebrugsteeg in Amsterdam tegen een koopsom van € 20.878.000 gefinancierd met een lening van Rabobank van € 20.750.000. De ontwikkeling van deze panden, inclusief het toevoegen van woningen, zal plaatsvinden in de periode 2022-2025.

N.V. Zeedijk, Amsterdam

6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER		31 december 2021	31 december 2020
(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>35.371.055</u>	<u>34.761.341</u>
		35.483.469	34.873.755
<i>Beleggingen in groepsmaatschappijen</i>			
Deelnemingen	(9.1)	<u>874.251</u>	<u>782.867</u>
		874.251	782.867
<i>Overige financiële beleggingen</i>			
Lening aan deelneming	(9.2)	4.634.004	4.634.004
Andere financiële beleggingen		<u>-</u>	<u>-</u>
		4.634.004	4.634.004
Vorderingen			
<i>Vorderingen</i>	(9.3)	874.299	654.755
Overige activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	15.801	14.112
<i>Liquide middelen</i>	(9.4)	1.217.894	1.609.685
		<u>43.099.718</u>	<u>42.569.179</u>
PASSIVA	noot		
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal		5.987.345	5.987.345
Agio		1.888.276	1.888.276
Overige reserves		6.093.574	5.191.413
Onverdeeld resultaat	(9.5)	<u>753.557</u>	<u>902.161</u>
		14.722.751	13.969.195
Voorzieningen	(9.6)	2.543.951	2.312.941
Langlopende schulden	(9.7)	13.521.717	19.563.005
Kortlopende schulden	(9.8)	12.311.299	6.724.037
		<u>43.099.718</u>	<u>42.569.179</u>

N.V. Zeedijk, Amsterdam

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

	2021	2020
Opbrengsten uit beleggingen		
Baten uit exploitatie vastgoed	3.534.259	3.880.831
Exploitatielasten vastgoed	<u>1.408.744</u>	<u>1.090.832</u>
Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed	2.125.515	2.789.999
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>137.419</u>	<u>50.038</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	2.262.934	2.840.037
Beheerlasten	1.020.868	1.307.847
Bijzondere waardevermindering	-	115.000
Resultaat financiële lasten minus baten	<u>227.109</u>	<u>208.253</u>
Som der Bedrijfslasten	<u>1.247.976</u>	<u>1.631.101</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	1.014.958	1.208.936
Vennootschapsbelasting	229.935	286.171
Resultaat deelneming	<u>91.384</u>	<u>102.246</u>
Resultaat na belastingen	<u>876.407</u>	<u>1.025.011</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

9.1 Beleggingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen

Het verloop van de deelneming in 2021 is als volgt:

	<u>Zeedijk Politiepanden B.V.</u>	<u>Zeedijk Monumenten B.V.</u>	<u>Totaal</u>
Waarde begin boekjaar	1	782.866	782.867
<i>Mutaties boekjaar</i>			
Resultaat over het boekjaar	-	91.384	91.384
Af: deel gerealiseerde boekwinst bij verkoop panden aan Zeedijk Monumenten B.V.	-	-	-
Waarde einde boekjaar ¹⁾	<u>1</u>	<u>874.250</u>	<u>874.251</u>

Het betreft een 100% aandeel in Zeedijk Politiepanden 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

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</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>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Debiteuren inzake huren	750.720	568.385
Overlopende activa	<u>123.579</u>	<u>86.370</u>
	<u>874.299</u>	<u>654.755</u>
<i>Debiteuren inzake huren</i>		
Debiteuren	1.048.656	967.336
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-297.936</u>	<u>-398.951</u>
	<u>750.720</u>	<u>568.385</u>
<i>Overlopende activa</i>		
Vooruitbetaalde kosten en assurantiepremies	<u>123.579</u>	<u>86.370</u>
	<u>123.579</u>	<u>86.370</u>

9.4 Liquide middelen	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Rabobank	1.087.865	1.479.665
Rabobank spaarrekening	<u>130.030</u>	<u>130.020</u>
	<u>1.217.895</u>	<u>1.609.685</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 2021 is als volgt:

	Stand per 01-01-2021	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2021
Geplaatst kapitaal	5.987.345	-	-	5.987.345
Agio	1.888.276	-	-	1.888.276
Overige reserves	5.191.413		902.161	6.093.574
Onverdeeld resultaat	<u>902.161</u>	<u>876.407</u>	<u>-1.025.011</u>	<u>753.557</u>
	<u>13.969.195</u>	<u>876.407</u>	<u>-122.850</u>	<u>14.722.751</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 Netherlands BV	640	291.200
Stichting Ymere	370	168.350
ASR Deelnemingen N.V.	<u>320</u>	<u>145.600</u>
Totaal	<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 2021, welke aanvullend is opgenomen onder de kortlopende schulden.

9.6 Voorzieningen	31-12-2021	31-12-2020
Groot onderhoud	1.834.924	1.633.993
Latente belastingen	709.027	678.948
	<u>2.543.951</u>	<u>2.312.941</u>
<i>Groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.633.993	1.698.826
Uitgaven	-175.031	-472.911
Dotatie	375.962	408.078
Stand eind boekjaar	<u>1.834.924</u>	<u>1.633.993</u>

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

<i>Latente belastingen</i>		
Commerciële waardering vastgoed in exploitatie (jaarrekening)	35.371.055	34.761.341
Fiscale waardering vastgoed	32.534.948	32.045.549
Waarderingsverschil vastgoed	<u>2.836.107</u>	<u>2.715.792</u>
Herinvesteringsreserve	-	-
Totaal latent belastbaar bedrag	<u>2.836.107</u>	<u>2.715.792</u>
Latente verschuldigde vennootschapsbelasting	<u>709.027</u>	<u>678.948</u>

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

9.7 Langlopende schulden	31-12-2021	31-12-2020
Ontvangen waarborgsommen	557.018	557.618
Leningen Rabobank	12.964.700	19.005.388
	<u>13.521.717</u>	<u>19.563.005</u>
<i>Leningen Rabobank</i>		
Stand begin boekjaar langlopende leningen		19.005.388
Stand begin boekjaar kortlopende deel		668.075
Totale schuld 31 december 2020		<u>19.673.463</u>
Aflossing in 2021		703.013
Vestrekking nieuwe leningen		4.580.000
Totale schuld 31 december 2021		<u>23.550.450</u>
Af te lossen 2022		-10.585.750
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>12.964.700</u>

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2021	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2021 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
		€	€	€	€
1	2,20%	6.750.000	6.750.000	-	-
2	1,60%	3.459.375	3.459.375	-	-
3	1,70%	153.125	87.500	65.625	-
4	1,70%	2.062.500	-	2.062.500	-
5	1,90%	5.729.625	-	5.729.625	-
6	1,90%	850.763	243.075	607.688	-
7	1,90%	4.351.000	-	4.351.000	-
8	1,90%	194.062	45.800	148.262	-
		<u>23.550.450</u>	<u>10.585.750</u>	<u>12.964.700</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. Deze lening is per 4 januari 2022 geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar.

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. Deze lening is per 4 januari 2022 geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar.

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 1-8-2023

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 1-8-2023

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 april 2025. 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 april 2025. Rente vervaldatum 30-4-2025

Lening 7. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 april 2021 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 4.351.000 en een looptijd van 5 jaar, tot 1-3-2026. Rente vervaldatum 1-3-2026

Lening 8. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 april 2021 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 229.000 en een looptijd van 5 jaar, tot 1-3-2026. Rente vervaldatum 1-3-2026

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.

Voor 7 en 8 geldt dat als zekerheid hypotheek zijn gevestigd op Warmoesstraat 73H, Nieuwe Hoogstraat 9A, Bantammerstraat 15 en Zeedijk 63H.

9.8 Kortlopende schulden	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Opgebouwd cumulatief preferent dividend	368.550	245.700
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	10.585.750	668.075
Overeenkomst zakelijke financiering Rabobank	-	4.580.000
Rekening courant deelneming	234.767	565.195
Crediteuren	353.644	139.800
Belastingen en sociale lasten	79.899	136.467
Overige schulden	365.827	-
Overlopende passiva	<u>322.862</u>	<u>31.030</u>
	<u>12.311.299</u>	<u>6.724.037</u>
 <i>Belasting en sociale lasten</i>		
Loonheffing	13.137	13.936
Omzetbelasting	40.259	87.243
Vennootschapsbelasting	<u>26.503</u>	<u>35.288</u>
	<u>79.899</u>	<u>136.467</u>
 <i>Overige schulden</i>		
Vakantiegeld	14.816	12.862
Vooruitgefactureerde huur	320.351	325.069
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	30.660	19.660
Overigen	-	180
	<u>365.827</u>	<u>357.771</u>
 <i>Overlopende passiva</i>		
Bankkosten en rente	-	10.277
Overigen	322.862	16.752
Ontvangen bijdrage Asian Food boek	-	4.001
	<u>322.862</u>	<u>31.030</u>

10. Voorstel tot bestemming van het resultaat

De directie stelt voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 876.407 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, 23 mei 2022

Directie

J. Alberts

Raad van Commissarissen

H.G.M Blocks (*voorzitter*)

A.V.M. Schlüter

J.T. Blok

