



tv Zeedijk

**N.V. Zeedijk,
Amsterdam**

**Rapport inzake
jaarstukken 2023**

INHOUDSOPGAVE

Pagina

Jaarverslag 2023

4	1.1	Profiel
4	1.2	Samenstelling bestuur
5	1.3	Bestuursverslag
14	1.4	Raad van Commissarissen verslag
15	1.5	Fiscale positie

Jaarstukken 2023

Jaarrekening

17	1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2023
18	2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
19	3.	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
22	4.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023
27	5.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
30	5.8	Gebeurtenissen na balansdatum
31	6.	Vennootschappelijke balans per 31 december 2023
32	7.	Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
33	8.	Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
34	9.	Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2023
39	10.	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Bijlage

39		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
----	--	---

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

The logo for Zeedijk, featuring the text "Zeedijk" in a sans-serif font. A red wavy line is positioned below the text, resembling a stylized wave or a ribbon. The entire logo is enclosed within a thin, light-colored circular border.

Zeedijk

Jaarverslag 2023

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 hetgeen 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 2023:

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

Directie

Samenstelling gedurende 2023:

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

1.3 Bestuursverslag 2023

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.¹ 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 in 2023 gewijzigd waarbij op 15 juni 2023 de heer J.T. Blok is afgetreden en de heer J. de Rooij is toetgetreden. Tevens is het voorzitterschap op 15 juni 2023 overgegaan van de heer H.G.M. Blocks naar mevrouw A.V.M. Schlüter.

De samenstelling tot 15 juni 2023: Mevrouw A.V.M. Schlüter, de heer H.G.M. Blocks (voorzitter) en de heer J.T. Blok.

De samenstelling vanaf 15 juni 2023: Mevrouw A.V.M. Schlüter (voorzitter), de heer H.G.M. Blocks en de heer J. de Rooij.

Koers van de organisatie

2023 was het een belangrijk jaar voor de voorbereidingen op een aantal grote ontwikkelprojecten. De nadruk lag op het nodige uitzoekwerk en het juridische voortraject voor de grootschalige werkzaamheden aan de Oudebrugsteeg die in het najaar van 2024 zullen starten.

Dit jaar was ook het eerste complete jaar zonder overheidsrestricties na de coronapandemie. Ondanks dat de maatregelen voorbij waren, waren de financiële gevolgen van Covid-19 gedurende 2023 nog sterk voelbaar. Een deel van de commerciële huurders van NV Zeedijk heeft gedurende het jaar nog maandelijks afbetaald op de destijds ontstane betaalachterstanden door verplichte sluiting en tegenvallende omzetcijfers toentertijd. De huurachterstanden bij verschillende commerciële huurders werden voor een groot deel ingelopen, maar een klein aantal ondernemers raakte alsnog in zwaar weer vooral vanwege uitgestelde afbetalingen.

In één specifiek geval is de huurder dusdanig in de problemen gekomen dat NV Zeedijk zich genoodzaakt zag middels een rechtszaak de ontruiming van de zaak af te dwingen. De ondernemer hield zich niet aan de huurafspraken met betrekking tot de uitbating en de huurachterstand was te hoog opgelopen. Gedurende het proces is in het pand bij de bewoners boven de onderneming in oktober 2023 een vuurwerkbom in de brievenbus van de gezamenlijke entreeur geplaatst. De bom heeft forse schade aangericht. Gelukkig zijn er geen gewonden gevallen, maar de bewoners zijn enorm geschrokken. Ook NV Zeedijk heeft de zaak zeer serieus genomen en met alle bewoners en omwonenden hierover meermaals gesproken. Bovendien zijn de beveiligingsmaatregelen bij de organisatie intern aangescherpt. Het is niet duidelijk of er een verband is tussen het incident en de huurder van de bedrijfsruimte, een en ander is in onderzoek bij de recherche. NV Zeedijk heeft de uitspraak van de rechter wat betreft het stopzetten van de exploitatie geëffectueerd en de zaak is ontruimd.

MISDAAD

NL

Twee minderjarigen aangehouden voor explosie in Oude Hoogstraat

25 oktober 2023, 16:10 uur - Aangepast 25 oktober 2023, 16:55 uur - Door ATS

De politie heeft dinsdagmiddag twee minderjarige verdachten aangehouden die verantwoordelijk worden gehouden voor de explosie afgelopen maandagavond in de Oude Hoogstraat. Een dag later, dinsdagavond, is er in een naastgelegen restaurant ook een explosief gevonden.



Fragment van de berichtgeving op ATS over de vuurwerkbom

1. Per 1 januari 2024 is de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tussen NV Zeedijk en Zeedijk Monumenten BV verbroken. De vennootschappen Zeedijk Monumenten BV en Zeedijk politiepanden BV worden voorsnog aangehouden omdat het beheer ervan slechts beperkte kosten met zich meebrengt en het NV Zeedijk de toekomstige mogelijkheid biedt om juridisch of subsidie-technisch te optimaliseren indien dit zinvol is. Tevens zal eventuele liquidatie van deze dochterondernemingen onbedoelde fiscale effecten kunnen hebben wat niet in het belang is van de vennootschap.

De grote nationale- en wereldwijde problemen die er in 2023 speelden hadden ook impact op de Amsterdamse binnenstad, zo schaadde de corona- en de energiecrisis het vertrouwen van de ondernemers in de economie. Ondanks dat de gasprijzen niet zo meer extreem hoog waren als in de zomer van 2022, wordt tegenwoordig energieverbruik overal zoveel mogelijk beperkt. Ook de klimaatcrisis en oorlogssituaties zoals die in Oekraïne en Gaza hebben groot effect op zowel de economie als de emotie en het gedrag van huurders en andere betrokkenen in de buurt. Veel mensen voelen de behoefte positie nemen en hun mening te uiten, onder andere met vlaggen en leuzen. Regelmatig leiden de uitingen tot botsingen bij huurders en/of buurtgenoten, waar nodig bemiddelt NV Zeedijk met het moreel kompas gericht op het behouden van de binnenstad als een plek waar iedereen welkom is maar niemand zou moeten overheersen.

Interne organisatie

In 2023 werd er weer zoveel mogelijk vanuit het kantoor van NV Zeedijk gewerkt. En vanuit de toekomstige bouwlocatie op de Oudebrugsteeg. Het werken en aanwezig zijn in het gebied én het veel op straat lopen, zijn altijd essentieel geweest voor het werk van NV Zeedijk. Dit geldt nog altijd, ook voor de baliefunctie, waarmee NV Zeedijk als verhuurder in goed persoonlijk contact met huurders en de rest van het gebied is. De kracht van de menselijke maat maakt dat het beleid constant aan de realiteit en actualiteit getoetst wordt. Daarom is de rol van balied medewerker een belangrijke in combinatie met de rol die de NV Zeedijk heeft in het gebied, zeker met het toenemende 'heftige' gedrag van menigeen.

Verder zijn, net als in 2022, in 2023 veel werkuren van NV Zeedijk besteed aan vergunningstrajecten en was er meer werkdruk als gevolg van nieuwe of verscherpte regelgeving bijvoorbeeld bij financiële instellingen op het gebied van fraudebestrijding. Ook leveren bureaucratische systemen bij nutsbedrijven als Liander veel extra werk op. Verder was er toenemend meerwerk door de complexe regelgeving van Gemeente Amsterdam en de enorme vraag om informatie vanuit de gemeente.

Vastgoedbezit

Aankopen

In 2023 heeft NV Zeedijk geen nieuwe aankopen gedaan. De financiële middelen en werkuren zijn volledig ingezet op de in 2024 op te starten ontwikkeltrajecten.

Verkopen

De ophanden zijnde ontwikkelprojecten vragen een grote financiële investering. Ten behoeve van de liquiditeit is derhalve een tweetal woningen aan de Lange Niezel, 29 c en d, verkocht in 2023. Deze in 2016 door NV Zeedijk gerenoveerde appartementen waren door het hoge kwaliteitsniveau en dankzij de destijds geregelde splitsing, ideaal om snel tegen een gunstig bedrag te verkopen. Voorafgaand aan de verkoop is een VvE in beheer van NV Zeedijk opgericht waar de NV middels de appartementsrechten van de begane grond (een horecagelegenheid) en de eerste verdieping (een appartement) nog een meerderheidsbelang in heeft.

Verhuurbeleid woningen

In 2023 is het bekende verhuurbeleid voor de verdeling van vrijkomende woningen doorgezet. Het aantal mutaties in de woningportefeuille is in 2023 ongekend laag geweest. Door de krapte in de woningmarkt gingen er maanden voorbij waarin niemand verhuisde, terwijl in voorgaande jaren er gemiddeld 2 tot 3 woningen per maand muteerden. 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 men 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' en loting. De nieuwe regelgeving omtrent de puntentellingen en de vierkante meters, de zogeheten WOZ-cap, is onderzocht en gebleken is dat deze minimale gevolgen heeft en zal hebben voor de huurbaten van NV Zeedijk.

Verhuur bedrijfsruimten

In 2023 zijn een aantal toonaangevende nieuwe ondernemers gestart in panden van NV Zeedijk. Zo is op Zeedijk 89 Nishi gestart, een Japanse mini market die met haar roze verschijning een nieuwe aanvulling vormt op het bekende Asia Town. Vanuit Londen zijn er ondernemers in de vintage kleding gekomen op Zeedijk 31 met een winkel die Dukes Cupboard heet. En een bijzondere huurder is Taboe 44, die op Zeedijk 44 gevestigd is als maatschappelijke ruimte. Op deze plek voor en door buurtbewoners en ondernemers zal buurtradio worden gemaakt, maar de locatie wordt ook ingezet voor verschillende initiatieven in het gebied. Zo heeft de plek op Hartjesdag als een expositieruimte voor foto's gefungeerd en komen er regelmatig groepen actieve buurtbewoners bij elkaar voor overleg of kleine evenementen. De huur die betaald wordt is bijzonder, een deel hiervan wordt niet uitgekeerd in geld maar in maatschappelijk ingezette uren voor de buurt. Hiermee levert NV Zeedijk een unieke bijdrage aan het gebied, ze maakt deze buurtfunctie door deze regeling mogelijk.



Het winkelpand van Taboe 44 aan Zeedijk 44

Wallen schoon

Op Lange Niezel 29 in de tijdelijk leegstaande horecabedrijfsruimte heeft het actieteam Wallen Schoon, onder de beziende leiding van een gedreven en actieve buurtbewoner met een groot netwerk, een verzamel- en opslagruimte voor haar schoonmaakspullen. Het actieteam is in 2023 opgericht uit verbazing en frustratie over het vuil op straat. NV Zeedijk sponsort het team buurtbewoners dat het heft in eigen handen neemt en zelf straten schoonveegt, afval ophaalt en rondslingerende fietsen opruimt. De activiteiten van Wallen Schoon zijn een aanvulling op de werkzaamheden van de reinigingsdiensten van de gemeente.

NV Zeedijk was ook in de voorbereidingsfase voor het uitplaatsen van een aantal zittende huurders van de Oudebrugsteeg. Als de bouwwerkzaamheden daar starten zal voor het merendeel van de commerciële huurders alternatieve huurruimte binnen de portefeuille van NV Zeedijk nodig zijn. Om die reden zijn, waar mogelijk, huurruimtes vrijgehouden of tijdelijk verhuurd. Dit type doelstellingsleegstand wordt zoveel beperkt en waar mogelijk worden de ruimtes door zogeheten pop-ups gevuld voor een periode van een aantal weken tot een aantal maanden.

Werkgebied NV Zeedijk en maatschappelijke investeringen

Samenwerking met Stadsgoed NV, gemeente Amsterdam en andere partners

Ook in 2023 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 werd voortgezet.

Dankzij het Uitvoeringsprogramma Aanpak Binnenstad, opgesteld in 2020 is de samenwerking tussen NV Zeedijk en de gemeente in 2023 verder geïntensiveerd. Op verschillende vlakken, zoals de aankoop en ingezette ontwikkeling van de panden aan de Oudebrugsteeg, maar ook bij diverse aanvragen voor vergunningen.

Ook wordt de ervaring en kennis van NV Zeedijk ingezet door gemeente Amsterdam in het onderzoek naar het voortbestaan van de ateliers in het Blaauwklakenblok (in eigendom van Wooncorporatie De Key). In 2022 is de aanzet gegeven tot een business case hiervoor.

Met Stichting 't Mandje is de samenwerking die in 2021 is gestart voortgezet, Café 't Mandje kon met succes haar deuren weer openen in juli 2022. In 2023 heeft het café zelfs het aantal openingsdagen kunnen verhogen en blijkt dus succesvol als vanouds. De plannen voor de ontwikkeling van de bovenverdieping om logementen te realiseren zijn verder uitgewerkt en het doel is na de zomer van 2024 hier te starten met bouwen. Na de verbouwing zal het iconische café behouden zijn, de toonkamer zal zijn gerenoveerd en in de al tientallen jaren leegstaande bovenruimten zullen 3 logementen zijn gerealiseerd.

Pride en regenboogvlaggen

Ieder jaar hangen bewoners en ondernemers, die laatsten ook in samenwerking met de BiZ, in de weken rondom Pride Amsterdam een regenboogvlag uit. Aan de vooravond van de pride festiviteiten kwam NV Zeedijk ter ore dat er vlaggen in de nacht zijn vernield op verschillende plekken in Amsterdam, onder andere op de Zeedijk. Als tegenactie heeft NV Zeedijk een partij regenboogvlaggen ingekocht en deze gratis aangeboden aan alle bewoners en ondernemers in het gebied. Het gevolg was een vrolijke gekleurde straat vol regenboogvlaggen! Deze actie haalde de plaatselijke en landelijke media.



OVERAL REGENBOGEN

Zeedijk vol vlaggen na vernielingen

AMSTERDAM • Ondernemers op de Zeedijk laten zich niet uit veld slaan nadat er eerder deze week meerdere regenboogvlaggen in de straat werden vernield. Met een brief roept de NV Zeedijk alle bewoners en ondernemers op om de vlag weer uit te hangen.

Wie er zelf geen eentje (meer) heeft, kan die komen ophalen bij een van de punten waar NV Zeedijk die gratis uitdeelt. Zo laat iedereen zien dat ze niet terugdeinzen van vandalisme. De straatmanager spreekt van 'ontoelaatbare acties' die steeds vaker gebeuren.

Fragment van het artikel over de regenboogvlagactie in de Telegraaf

Hartjesdag en andere buurtinitiatieven

In 2023 vierde de Hartjesdag (in de moderne vorm, het begrip bestaat al meer dan een eeuw) haar 25-jarig jubileum, NV Zeedijk heeft dit evenement gesponsord door verschillende locaties aan te bieden waar die dag evenementen plaatsvonden.

Ook is er traditiegetrouw een bijdrage gedaan aan Red Light Jazz en aan het Wallen Festival, een nieuw evenement voor bewoners, ondernemers en bezoekers van het 1012-gebied.



Op 5 mei, Bevrijdingsdag, is op Oudebrugsteeg 7 bij Café 40 een lunch georganiseerd. Er kon gegeten worden onder het genot van 'spoken word' met als thema vrijheid. NV Zeedijk sponsorde de vrijheidssoep die daar geserveerd werd.

'Vergroening', verduurzaming, 'verstilling'

De Europese richtlijn voor duurzaamheidsrapportage, CSRD, verplicht ondernemingen te rapporteren over hun duurzaamheid door middel van verschillende duurzaamheidscriteria. In de CSRD komen drie gebieden aan bod: Environment (milieu), Social (sociaal), en Governance (bestuur), ook wel ESG genoemd. Specifiek voor verhuurders van vastgoed zijn de energielabels relevant voor het onderdeel Environment (milieu). Deze zijn ook relevant voor de puntentelling bij de huurprijsbepaling voor woningen en de toekomstige financiële positie van NV Zeedijk. In 2022 heeft NV Zeedijk een onderzoek gestart naar het integreren van de verduurzamingsopgave in haar meerjarenonderhoudsplan. Dat heeft niet alleen financiële gevolgen, maar ook consequenties voor tijdsindeling en samenwerking met andere vastgoedpartijen en stakeholders in het gebied. Dit vraagt een combinatie van toekomstvisie en gevoel van gezamenlijk belang. In 2023 is dit onderzoek afgerond en een voorstel gemaakt om de belangrijkste verduurzamingsingrepen, namelijk die gericht op ventilatie en isolatie, tegelijkertijd met het geplande schilderwerk te doen in de komende jaren. In 2024 wordt een pilot ingezet om te onderzoeken of deze werkwijze in de praktijk werkbaar is en energievermindering oplevert.

De noodzaak van anticiperen op de mogelijke gevolgen van klimaatverandering was in 2023 al duidelijk: door de langdurige regenval raakte een aantal gevels van de portefeuille van NV Zeedijk dusdanig nat dat deze compleet verzadigd waren, hetgeen lekkage als gevolg heeft. Voor het eerst was er sprake van verzadiging van de buitenmuren. Extreem weer, niet alleen regenval maar bijvoorbeeld ook harde wind, lijkt steeds vaker voor te komen en NV Zeedijk bereidt zich voor op de maatregelen om haar vastgoed hiertegen te beschermen.

Tevens heeft NV Zeedijk haar carbon footprint in kaart gebracht, de uitstoot CO2 scope 1 en 2 wordt alleen veroorzaakt door het gas- en stroomgebruik door de medewerkers op kantoor en is in 2022 en 2023 ca. 2 ton per jaar. Alle medewerkers reizen met het openbaar vervoer of met de fiets en belangrijk is ook te vermelden dat meer dan 95% van de gebruikte stroom groen is. De enige maatregelen op dit verbruik zijn een alternatieve manier van het kantoorpand verwarmen in de zomer en betere isolatie, NV Zeedijk doet nu onderzoek hiernaar.

Ongeveer ieder kwartaal is er overleg tussen de verschillende vastgoeddeelnemingen van gemeente Amsterdam over de duurzaamheidsopgave en de uitdagingen specifiek voor de ontwikkeling van vastgoed in de binnenstad, vaak met een monumentale status.

Ook heeft er een expertmeeting verduurzaming erfgoed plaatsgevonden op 5 oktober 2023, met onder andere de wethouder Deelnemingen, Alexander Scholtes, andere vastgoedeigenaren en diverse vertegenwoordigers van Monumenten en Archeologie van Gemeente Amsterdam. NV Zeedijk heeft in dit overleg voorgesteld om samen te werken met een gebiedsgerichte aanpak, de komende tijd zal dit idee verder worden uitgewerkt.

Vooruitblik vastgoed NV Zeedijk, werkgebied en maatschappelijke investeringen

In 2024 richt NV Zeedijk zich op het uitbouwen van de planvorming voor de Oudebrugsteeg, op allerlei niveaus. Op juridisch niveau worden onder andere bestaande huurovereenkomsten en de haalbaarheid van wensen voor de toekomst bekeken. Op het niveau van ontwikkeling is een externe bouwmanager aangesteld en zullen bouwschetsen en bouw- en ontwikkelkosten analyses gemaakt worden in overleg met Monumenten en Archeologie en stedenbouwkundigen van gemeente Amsterdam. Hierbij is de balans tussen behoud van bouwkundige (soms monumentale) waarde en het kunnen ontwikkelen van woningen boven de plint de grootste uitdaging. Op sociaal gebied is er veel samenwerking nodig met de politie, bewoners en ondernemers van het gebied om dit stuk stad 'schoon, heel en veilig' te maken. Er wordt intensief samengewerkt met gemeente Amsterdam, die bij aankoop van de panden aan de Oudebrugsteeg een financiële bijdrage heeft geleverd, omdat de transitie van deze straat invulling geeft aan de ambities uit de Aanpak Binnenstad.

En samen met o.a. het projectmanagementbureau wordt steeds gekeken wie van gemeente Amsterdam bij welk onderwerp aangehaakt moet zijn, omdat er veel werk te doen is in verschillende disciplines. Bovendien zal NV Zeedijk haar aandacht richten op de verduurzaming en met name de planvorming hiervoor voor de komende 5 tot 10 jaar.

Maatschappelijke ontwikkeling Oudebrugsteeg

Voor de tijdelijke invulling van de grote horecaruimte aan de oneven zijde werd in samenwerking met de eigenaar van Oudebrugsteeg 7 een groep jonge, creatieve huurders met de nodige horecaervaring en -kennis gevonden die werken onder de naam Plan 40. Deze ondernemers met een uitgebreid netwerk trekken een divers, jong publiek en hun aanpak sluit aan bij de doelstellingen van NV Zeedijk om van dit gebied een aantrekkelijke straat voor een nieuwe generatie te maken. NV Zeedijk, de ondernemers van Plan 40, gemeente Amsterdam en de wijkpolitie werken nauw samen om een transitie in het gebied te kunnen bewerkstelligen. NV Zeedijk houdt de Oudebrugsteeg, net als de Zeedijk, vrij van graffiti en stickers, dit ter bevordering van het veiligheidsgevoel.

Financiële aspecten

Resultaat, eigen vermogen en begroting

Het geconsolideerde resultaat voor belastingen bedraagt € 1.860.642 (2022: € 5.099.706 negatief). Dit is € 6.960.348 hoger dan in 2022.

De resultaatvergelijking wordt beïnvloed door een aantal bijzondere posten:

In 2023 is een afwaardering verwerkt van € 88.037 op de waardering van Oudezijds Voorburgwal 136 vanwege afbouwkosten om de bedrijfsruimte verhuurbaar op te leveren aan de betreffende huurder. Tevens is in 2023 een boekwinst op 2 verkochte appartementen gerealiseerd ad € 172.831.

In 2022 is conform verslaggevingsregels € 5.252.300 ten laste van het resultaat gebracht op basis van de uitgevoerde taxatie rondom verwerving panden Oudebrugsteeg. Tevens is in 2022 een afwaardering verwerkt van € 1.256.543 op de ontwikkeling van Oudezijds Voorburgwal 136 op basis van een hertaxatie na oplevering welke lager is dan de stichtingskosten na ontwikkeling. Beide ontwikkeltrajecten betreffen een maatschappelijke allocatie van het eigen vermogen ten behoeve van de doelstellingen NV Zeedijk.

Zonder deze bijzondere posten zou het resultaat voor belasting in 2023 € 1.775.848 positief bedragen. (In 2022: 1.509.137 positief).

De resultaatverbetering van € 266.711 wordt veroorzaakt door:

Bij: Hogere netto huurbaten door indexatie	€	214.945
Bij: Lagere financieringslasten vanwege afsluitprovisie Rabobank in 2023	€	126.749
Af: Hogere beheerlasten	€	-54.100
Af: Overige meerkosten	€	-20.883
Totaal	€	266.711

Het eigen vermogen van NV Zeedijk bedraagt ultimo 2023 € 12.216.358 (2022 € 10.797.819). Het vastgoedbezit is op de balans gewaardeerd op € 55,4 miljoen (2022: € 55,6 miljoen).

Op grond van de door de raad van commissarissen vastgestelde begroting over 2024 is gebudgetteerd dat NV Zeedijk in volgend verslagjaar een geconsolideerd positief resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen zal realiseren van ca. € 0,92 miljoen.

Oudebrugsteeg

Op 4 januari 2022 heeft de vennootschap panden verworven aan de Oudebrugsteeg in Amsterdam tegen een koopsom van € 20.877.500 waar gemeente Amsterdam bij aankoop een bijdrage heeft gedaan van € 1.670.200 vanuit de Reserve Aanpak Binnenstad van gemeente Amsterdam. Deze financiële bijdrage van gemeente Amsterdam bij de aankoop Oudebrugsteeg is direct bij in de aankoop verdisconteert met de overdrachtsbelasting en in 2022 als dusdanig aangewend en verwerkt in de jaarcijfers. De aankoop en ontwikkeling sluiten aan op de volgende prioriteiten uit de Aanpak Binnenstad:

- Functiemenging en meer diversiteit;
- Beheer en handhaving;
- Een waardevolle bezoekerseconomie;
- Versterken van de culturele verscheidenheid en buurtidentiteiten;
- Bevorderen van meer en divers woningaanbod.

De aankoop inclusief bijkomende kosten is gefinancierd met een lening van de Rabobank van € 20.450.000. De ontwikkeling van deze panden, inclusief het toevoegen van woningen, zal plaatsvinden in de periode 2024-2026 met een investeringsraming van ongeveer € 7.000.000. In 2023 is hieraan € 227.910 besteed aan voorbereidingskosten.

Kasstromen

De kasstroom uit operationele activiteiten was € 1.728.217 (positief). De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedroeg € 58.626 (negatief). De kasstroom uit financieringsactiviteiten bedroeg € 1.023.954 (negatief) zijnde opnemingsleningen onder aftrek van aflossingen. De netto kasstroom bedroeg daarmee € 762.889 (positief).

De liquiditeitspositie staat in 2024 onverminderd onder druk, echter de reële verwachting is dat het saldo liquide middelen ultimo 2024 toereikend zal zijn. De organisatie heeft de mogelijkheid kleinschalig woningen dan wel panden 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.

Financiering

In het verslagjaar heeft NV Zeedijk € 3.086.454 aan leningen afgelost onder gelijktijdige opnemings van € 2.062.500 aan financiering.

De Rabo leningen hebben looptijden van 5 jaar en een jaarlijkse aflossing tussen 1% en 2%. Bij nadering einde looptijden worden hernieuwde afspraken gemaakt met Rabobank passend bij de dan voorliggende financieringsbehoefte.

Vanuit het oogpunt van risicobeheersing heeft NV Zeedijk verschillende rentevast periodes verspreid binnen genoemde 5-jaarsperiode. Ten tijde van opnemings van de leningen in combinatie met recente herfinanciering van oude leningen is de rente gefixeerd variërend van 1,70% tot 6,00%. De ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt lieten in 2023 grote rentestijgingen zien ten opzichte van de rentestanden in 2022. In de meerjarenraming worden de te verwachten rentekosten op basis van de contractueel overeengekomen rentelooptijden opgenomen. Voor de periodes daarna wordt de geschatte toekomstige marktrente gehanteerd. De samenstelling van de lening portefeuille en bijbehorende rentepercentages zijn opgenomen in sectie 4.8 van de jaarrekening.

Ratio's ultimo 2023

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 21%. (2022: 18%). De Loan To Value (LTV) bedraagt 32,5% op basis van de in 2021 en 2022 getaxeerde marktwaardes van het bezit ad € 133.660.000. 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 mits de financiële positie (uitkeringstoets) dit toelaat.

In overeenstemming met de financieringsvoorwaarden van Rabobank en de huidige liquiditeitspositie kan geen dividend worden uitgekeerd over verslagjaar 2023. Dit uit hoofde van de begin januari 2022 aangevane financiering van de aankoop panden Oudebrugsteeg en geëffectueerde herfinanciering. Uitkering conform dividendbeleid is alleen te hervatten als resultaat en liquiditeit het toelaat hetgeen in de meerjarenraming over 2024-2030 niet de verwachting is vanwege de stijgende rentelasten, de negatieve invloed van de renteaftrekbepanking voor de vennootschapsbelasting en de stijgende bouwkosten. De mogelijkheden om opbrengsten uit woningverhuur grootschalig te laten meestijgen zijn vanwege de geregleerde huurmarkt beperkt. Voor bedrijfsruimtes geldt dat mede door het maatschappelijke karakter van de branchering ook daar de mogelijkheden om de opbrengsten uit verhuur grootschalig te laten meestijgen met de bouw- en rentekosten beperkt zijn.

De directie stelt voor om de winst na belastingen (€ 1.541.389) toe te voegen aan de overige reserves.

Financiële vooruitblik

In 2024 is een voorzichtig herstel te verwachten van de sectoren horeca, toerisme en (detail)handel en daarmee voor de resultaten van NV Zeedijk. Op dit moment is echter nog onzeker wat de effecten zijn van de actuele internationale politieke onrust en de hieruit voortvloeiende economische vooruitzichten in Nederland. Dit zal ook zijn weerslag kunnen hebben op de resultaten van NV Zeedijk. Door het grote woningtekort in Amsterdam en de rest van Nederland zal naar verwachting de vraag naar woningen niet verminderen (wel de woonduur in het duurdere segment).

De markthuren zullen in 2024 worden geïndexeerd, 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 effecten van het landelijke beleid rondom geregleerde verhuur voor het hogere segment (als onderdeel van de regeringsplannen rondom midden huur) zijn onzeker.

De aankoop van de panden Oudebrugsteeg en de daarbij opgenomen financiering van € 20.450.000 zal zowel qua aflossing als rente in 2024 en verder zijn beslag krijgen. De jaren 2024-2026 staan in het teken van het realiseren van dit grootschalige project inclusief de verkoop van woningen welke past bij het Uitvoeringsprogramma Aanpak Binnenstad. Ook de rentekosten uit hoofde van de gehele lening portefeuille zullen komende jaren sterk stijgen in verband met de recente ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt. Begin 2024 is de lening van € 10.000.000 met een rentepercentage van 1,85%, waarvan de rentefixatie periode afliep, voor de komende 3 jaar gefixeerd op 5.05%.

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 afgeleide 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 op 15 juni 2023 zijn de aangepaste statuten van NV Zeedijk gepasseerd bij de notaris.

In 2023 hebben ABN AMRO Bank NV, REI Fund Netherlands BV en ASR Deelnemingen BV hun volledige aandelenpakket verkocht aan de bestaande aandeelhouder Gemeente Amsterdam. Tevens heeft Coöperatieve Rabobank U.A. haar aandelen in 2023 ondergebracht in Rabo DRB Holding BV. Deze wijzigingen in de verdeling van de geplaatste aandelen hebben geen gevolgen voor de continuïteit veronderstelling van de vennootschap.

Amsterdam, 14 mei 2024

Janny Alberts
Directeur

1.4 Raad van Commissarissen verslag

Naast overleg van individuele leden van de Raad onderling en met de belangrijkste stakeholders, zoals met de huisbankier en de gemeente Amsterdam, vergaderde de Raad in 2023 vier maal.

De belangrijkste gespreksonderwerpen van de Raad in 2023 betroffen:

1. De opzet en planning van het project Oude Brugsteeg (OBS). Het OBS-project heeft door de onrendabele top bij de aanschaf tot een aanzienlijk boekverlies geleid en legt een grote druk op de liquiditeit van de NV voor de jaren 2024 en 2025.
2. De liquiditeit.
De liquiditeit is vrijwel iedere vergadering onderwerp van gesprek geweest. De financiële impact van COVID is dit jaar beperkt gebleven en binnen de bandbreedte van de eerder opgestelde scenario's gebleven.
3. De ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt.
De aanzienlijke rentestijgingen werken met enige vertraging door in de exploitatie en financiële positie. De beoogde fiscale wetgeving van renteaftrekbeperking treft de NV Zeedijk komende jaren relatief zwaar vanwege de hoge rentelast in relatie tot het fiscale operationele resultaat (EBITDA).
4. De verduurzamingsambitie.
5. Het rooster van aftreden van de RvC. In de aandeelhoudersvergadering van 15 juni 2023 is Ko Blok na 7 jaar terugtreden als lid van de Raad en in die vergadering is zijn opvolger, Jan de Rooij, voorgedragen en benoemd. Tevens is in die vergadering het voorzitterschap overdragen van Hein Blocks aan Astrid Schlüter.
6. De jaarrekening 2022 en de begroting 2024.
7. Het functioneren van de organisatie. Het project OBS vraagt veel van de vaste bezetting van onze organisatie. Daar waar nodig zal echt specialistische know-how en expertise worden ingehuurd.

Ondanks de druk op de organisatie door de lopende projecten verliepen de operationele beheersactiviteiten zonder grote problemen.

Wij spreken onze dank en waardering uit naar directeur en medewerkers voor hun werkzaamheden en de getoonde inzet en flexibiliteit.

Amsterdam, 14 mei 2024

De Raad van Commissarissen

A.V.M. (Astrid) Schlüter

J. (Jan) de Rooij

H.G.M. (Hein) Blocks

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 vennootschaps- belasting 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 2023 bedraagt het belastbare resultaat van Zeedijk Monumenten B.V. € 158.147 en het resultaat van Politiepanden B.V. nihil.

De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid over 2023 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting			1.860.642
Af:	Fiscale afschrijvingen beleggingen	-449.269	
	Vorming HIR	-266.924	
	Toepassing generieke renteaftrekbeperking	-41.761	
			-757.954
Bij:	Bijzondere waardevermindering beleggingen	88.037	
	Fiscaal hogere boekwinst verkoop onroerende zaak	94.093	
	Niet aftrekbare bedragen	5.100	
			187.230
Belastbare winst			1.289.918
Hierover verschuldigde belasting			
	19,0% over eerste	200.000	38.000
	25,8% over resterende	1.089.918	281.199
			319.199

Per 1 januari 2023 is het compensabel verlies binnen de fiscale eenheid nihil.

Jaarstukken NV Zeedijk 2023

Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2023
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
3. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
4. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2023
5. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
6. Vennootschappelijke balans per 31 december 2023
7. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
8. Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
9. Toelichting op vennootschappelijke balans per 31 december 2023 en de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
10. Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2023

Bijlage

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

ACTIEF		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</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>55.279.808</u>	<u>55.514.897</u>
		55.392.222	55.627.311
<i>Overig beleggingen</i>			
Latente belastingvordering	(4.1.3)	828.243	825.458
vorderingen			
<i>Vorderingen</i>	(4.3)	878.415	1.105.900
Overige activa			
<i>Materiele vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	34.304	13.367
<i>Liquide middelen</i>	(4.5)	2.428.509	1.665.617
		<u>59.561.692</u>	<u>59.237.653</u>
PASSIEF			
Geconsolideerd vermogen	(4.6)	12.216.358	10.797.819
Voorzieningen	(4.7)	1.735.806	1.893.015
Langlopende schulden	(4.8)	42.961.622	41.851.313
Kortlopende schulden	(4.9)	2.647.906	4.695.506
		<u>59.561.692</u>	<u>59.237.653</u>

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Opbrengsten uit beleggingen	noot		
Baten uit exploitatie vastgoed	(5.1)	5.257.701	5.013.718
Exploitatielasten vastgoed	(5.2)	<u>1.594.082</u>	<u>1.565.044</u>
Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed		3.663.619	3.448.674
Overige bedrijfsopbrengsten	(5.3)	<u>220.570</u>	<u>68.619</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		3.884.189	3.517.294
Beheerlasten	(5.4)	1.019.438	965.338
Bijzondere waardevermindering	(5.5)	88.037	6.608.843
Resultaat financiële lasten minus batei	(5.6)	<u>916.071</u>	<u>1.042.818</u>
Som der bedrijfslasten		2.023.546	8.617.000
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		1.860.642	-5.099.706
Vennootschapsbelasting	(5.7)	319.253	<u>-1.297.623</u>
Resultaat na belasting		<u>1.541.389</u>	<u>-3.802.083</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

Groepsverhoudingen

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

Geconsolideerde maatschappij:

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

Grondslagen voor de consolidatie

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

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.

Op 4 januari 2022 heeft de vennootschap panden verworven aan de Oudebrugsteeg in Amsterdam 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 2024-2026. De liquiditeitspositie staat in 2024 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 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 onbepaalde levensduur gelet op de ouderdom van de panden. Op afgekochte erfpacht wordt afgeschreven over de nog resterende looptijd.

Materiële vaste activa

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

Financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa wordt opgenomen tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Voor onderhoud

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

Voor latente belastingen

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

Vorderingen, liquide middelen, schulden en overlopende activa en passiva

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

3.4 Grondslagen voor de resultaatbepaling

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

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

3.5 Grondslagen pensioenregeling

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

N.V. Zeedijk, Amsterdam

4. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER

4.1 Beleggingen

4.1.1 Vastgoed in eigen gebruik

Dit betreft het kantoorpand op Zeedijk 47 te Amsterdam.

4.1.2 Vastgoed in exploitatie	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Waarde begin boekjaar	55.514.897	40.221.040
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Investerings, activeringen minus eventueel ontvangen subsidies	419.394	21.962.916
Desinvesteringen	-506.229	-
Afschrijving erfpacht	-60.217	-60.217
Afwaardering	-88.037	-6.608.843
Waarde einde boekjaar	<u>55.279.808</u>	<u>55.514.897</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	-	20.901.878
Kosten bouw/verbouw	419.394	1.061.038
	<u>419.394</u>	<u>21.962.916</u>

In 2023 zijn geen aankopen gedaan.

De kosten bouw/verbouw overige projecten in 2023 betreft met name de ontwikkeling van Oudebrugsteeg ad € 227.910 en Oudezijds Voorburgwal 136 voor € 88.037, (een laatste factuur inzake verhuurbaar maken van de bedrijfsruimte). De post aankoop en bijkomende kosten in 2022 betreft de aankoop van panden Oudebrugsteeg. Hierop heeft gemeente Amsterdam een bijdrage gedaan van € 1.670.200. Deze bijdrage is verstrekt vanuit de reserve aanpak binnenstad binnen gemeente Amsterdam en verwerkt als onderdeel aankoopsom.

De post Afwaardering is toegelicht in paragraaf 5.5. Bijzondere waardevermindering.

De post desinvesteringen heeft betrekking op verkoop Lange Niezel 29c en 29d.

Ter informatie wordt vermeld dat de totaalaanslag onroerende-zaakbelasting van panden in bezit ultimo 2023 een WOZ waarde aangeeft van ca. € 123 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 verworven panden Oudebrugsteeg het geval.

4.1.3 Overig	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Latente belastingvordering ¹⁾	828.243	825.458

¹⁾ Deze post is nader toegelicht in de toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening in punt 9.3.

4.3 Vorderingen	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Debiteuren inzake huren	687.947	946.718
Overlopende activa	<u>190.467</u>	<u>159.181</u>
	<u>878.414</u>	<u>1.105.900</u>

Debiteuren inzake huren

Debiteuren	866.543	1.214.353
Voorziening dubieuze debiteuren ¹⁾	<u>-178.596</u>	<u>-267.635</u>
	<u>687.947</u>	<u>946.718</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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Vooruitbetaalde erfpacht en nog te factureren	<u>190.467</u>	<u>159.181</u>
	<u>190.467</u>	<u>159.181</u>

4.4 Materiële vaste activa

Het verloop in 2023 is als volgt:

	<u>Inventaris en verbouwing</u>	<u>Automa- tisering</u>	<u>Totaal</u>
<i>Stand per 1 januari 2023</i>			
Aanschafwaarde	163.859	6.154	170.013
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-151.996</u>	<u>-4.650</u>	<u>-156.646</u>
Boekwaarde	<u>11.863</u>	<u>1.504</u>	<u>13.367</u>
<i>Mutaties 2023</i>			
Investerings	28.208	-	28.208
Desinvesteringen	-	-	-
Afschrijvingskosten	-6.862	-410	-7.272
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo mutaties boekjaar	<u>21.346</u>	<u>-410</u>	<u>20.936</u>
<i>Stand per 31 december 2023</i>			
Aanschafwaarde	192.067	6.154	198.221
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-158.858</u>	<u>-5.060</u>	<u>-163.918</u>
Boekwaarde	<u>33.209</u>	<u>1.094</u>	<u>34.303</u>

4.5 Liquide middelen	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rabobank	1.974.661	1.211.146
Rabobank spaarrekening	<u>453.848</u>	<u>454.471</u>
	<u>2.428.509</u>	<u>1.665.617</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 2023 is als volgt:

Stand per 01/01/2023	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31/12/2023
10.797.819	1.541.389	-122.850	12.216.358

Een nadere specificatie van het vermogen is opgenomen in de toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2023 onder punt 9.5.

4.7 Voorzieningen	31/12/2023	31/12/2022
<i>Voorziening groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.851.887	1.973.699
Uitgaven	-712.059	-658.087
Dotatie	552.011	536.275
Stand eind boekjaar	<u>1.691.839</u>	<u>1.851.887</u>

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

Voorziening latente belastingen	31/12/2023	31/12/2022
Voorziening N.V. Zeedijk ¹⁾	-	-
Voorziening Zeedijk Monumenten B.V.	43.967	41.128
Voorziening latente belastingen	<u>43.967</u>	<u>41.128</u>
Totaal voorzieningen	<u>1.735.806</u>	<u>1.893.015</u>

¹⁾ Deze voorziening is nader toegelicht in de toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening in punt 9.7.

4.8 Langlopende schulden	31/12/2023	31/12/2022
Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)	377.334	396.359
Leningen Rabobank	41.862.801	40.770.002
	<u>42.240.135</u>	<u>41.166.361</u>
Ontvangen waarborgsommen	721.487	684.952
	<u>42.961.622</u>	<u>41.851.313</u>
Stand begin boekjaar langlopende leningen		41.166.361
Stand begin boekjaar kortlopende deel		3.076.246
Totale schuld 1 januari 2023		<u>44.242.607</u>
Opname nieuwe leningen		2.062.500
Aflossing in 2023: Rabobank		-3.067.712
Aflossing in 2023: NRF		-18.742
Totale schuld 31 december 2023		<u>43.218.653</u>
Af te lossen komend boekjaar		-978.518
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>42.240.135</u>

Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31/12/2023	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2023 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
NRF	1,50%	396.359	19.025	377.334	298.318

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 € 24.840. 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 31/12/2023	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2023 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
		€	€	€	€
1	1,90%	5.729.625	-	5.729.625	-
2	1,90%	364.613	243.075	121.538	-
3	1,70%	4.351.000	-	4.351.000	-
4	1,70%	100.894	46.584	54.310	-
5	1,85%	10.000.000	-	10.000.000	-
6	2,05%	10.000.000	-	10.000.000	-
7	2,00%	8.305.000	-	8.305.000	-
8	2,05%	1.918.870	639.720	1.279.150	-
9	5,80%	1.911.932	-	1.911.932	-
10	6,00%	140.360	30.114	110.246	-
		42.822.294	959.493	41.862.801	-

Lening 1. 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 2. 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. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 30-4-2025.

Lening 3. 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 4. 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. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 1-3-2026.

Lening 5. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 11 januari 2022 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 10.000.000 en een looptijd van 5 jaar, tot januari 2027. Rente vervaldatum 31-1-2024.

Lening 6. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 11 januari 2022 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 10.000.000 en een looptijd van 5 jaar, tot januari 2027. Rente vervaldatum 11-1-2027.

Lening 7. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 11 januari 2022 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 8.305.000 en een looptijd van 5 jaar, tot januari 2027. Rente vervaldatum 11-1-2026.

Lening 8. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 11 januari 2022 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 3.145.000 en een looptijd van 5 jaar, tot januari 2027. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 11-1-2027.

Lening 9. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 augustus 2023 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.911.932 en een looptijd van 5 jaar, tot 1 augustus 2028. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 31-8-2028.

Lening 10. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 augustus 2023 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 150.568 en een looptijd van 5 jaar, tot 1-8-2028. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 31-8-2028.

Voor 1 en 2 geldt dat als zekerheid hypotheek zijn gevestigd op zes panden in de Sint Antonie Breestraat, een pand in de Nieuwe Hoogstraat en 3 panden in de Koningsstraat.

Voor 3 en 4 geldt dat als zekerheid hypotheek zijn gevestigd op Warmoesstraat 73H, Nieuwe Hoogstraat 9A, Bantammerstraat 15 en Zeedijk 63H.

Voor 5-10 geldt dat als zekerheid hypotheek zijn gevestigd op al het vastgoed van N.V. Zeedijk.

Op grond van het financieringsarrangement met Rabobank dient de Loan To Value (LTV) minder dan 50% te bedragen. Hieraan wordt voldaan. De LTV wordt berekend als de uitstaande bankschuld gedeeld door de voor Rabobank conveniërende getaxeerde marktwaarde van het vastgoed.

4.9 Kortlopende schulden	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Opgebouwd cumulatief preferent dividend ¹⁾	614.250	491.400
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn ²⁾	959.493	3.057.504
Aflossingsverplichtingen lening NRF op korte termijn	19.025	18.742
Crediteuren	342.582	518.782
Belastingen en sociale lasten	196.109	136.833
Overige schulden	477.474	470.160
Overlopende passiva	38.974	2.086
	<u>2.647.907</u>	<u>4.695.507</u>

¹⁾ Het opgebouwde cumulatief preferente dividend is tot en met verslagjaar 2018 uitgekeerd per 31 december 2023.

²⁾ Op 1 augustus 2023 is een bedrag van € 2.062.500 volledig geherfinancierd met een looptijd van 5 jaar.

Aanvullend is € 1.000.000 beschikbaar gesteld ten behoeve van investeringen in het kader van vergroening. Deze is per 31.12.2023 nog niet gebruikt.

Binnen de overeenkomst zakelijke financiering van Rabobank is tevens € 4.550.000 als investeringsfaciliteit beschikbaar ten behoeve van de ontwikkeling van de verworven panden Oudebrugsteeg. Deze is per 31.12.2023 nog niet gebruikt.

<i>Belasting en sociale lasten</i>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Loonheffing	9.404	24.697
Omzetbelasting	122.421	112.938
Vennootschapsbelasting	64.284	-802
	<u>196.109</u>	<u>136.833</u>
 <i>Overige schulden</i>		
Vooruit gefactureerde huur	438.530	426.952
Vakantiegeld	10.794	16.661
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	28.150	26.548
	<u>477.474</u>	<u>470.160</u>
 <i>Overlopende passiva</i>		
Overigen	38.974	2.086
	<u>38.974</u>	<u>2.086</u>

N.V. Zeedijk, Amsterdam

5. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER

	2023	2022
5.1 Baten uit exploitatie vastgoed		
Huur woningen ¹⁾	2.023.545	1.871.067
Huur bedrijfsruimten ²⁾	3.156.149	3.207.688
Huur bedrijfsruimten kortingen Covid19 ³⁾	(2.966)	(122.698)
Opbrengsten servicekosten	80.973	57.662
	<u>5.257.701</u>	<u>5.013.718</u>

¹⁾ De huur woningen is gestegen als gevolg van indexatie en benutten verhuurbare eenheden.

²⁾ De huur bedrijfsruimten is iets gedaald als gevolg van tijdelijke leegstand.
Er is geïndexeerd waar mogelijk.

³⁾ Als gevolg van de nasleep/effecten van Covid19 op de verhuur bedrijfsruimten is met huurders op basis van de juridisch geldende regelingen huurkorting verleend.

	2023	2022
5.2 Exploitatielasten vastgoed		
Onderhoudskosten	868.362	836.634
Pandgerelateerde kosten	560.859	496.616
Overig	164.861	231.794
	<u>1.594.082</u>	<u>1.565.044</u>
<i>Onderhoudskosten</i>		
Klein onderhoud	151.848	135.190
Kosten upgrade woningen en bedrijfsruimten ¹⁾	92.984	95.512
Dotatie voorziening groot onderhoud	552.011	536.275
Bouwtechnische coördinatie ²⁾	71.519	69.657
	<u>868.362</u>	<u>836.634</u>
<i>Pandgerelateerde kosten</i>		
Erfpacht	200.841	188.687
Assuranties ³⁾	177.403	164.046
Onroerende zaakbelasting en riolrecht ³⁾	182.615	143.883
	<u>560.859</u>	<u>496.616</u>
<i>Overig</i>		
Servicekosten	82.526	63.493
Verhuurdersheffing ⁴⁾	0	42.908
Overige exploitatiekosten	82.335	125.393
	<u>164.861</u>	<u>231.794</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 effecten van in 2022 aangekocht vastgoed en kostprijsstijgingen.

⁴⁾ Sinds 2023 is de wettelijke regeling rondom verhuurdersheffing afgeschaft.

5.3 Overige bedrijfsopbrengsten	2023	2022
Baten uit exploitatie	220.570	68.619
Lasten uit exploitatie	-	-
	<u>220.570</u>	<u>68.619</u>
<i>Baten uit exploitatie</i>		
Boekwinst verkocht vastgoed	172.831	-
Beheer voor derden	9.300	7.829
Erfgoed 't Mandje	25.000	25.000
Climate-KIC Holding B.V. / Stichting Green Light	0	32.850
Overig	13.439	2.940
	<u>220.570</u>	<u>68.619</u>

5.4 Beheerlasten	2023	2022
Werkapparaat	567.963	594.511
Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering	100.866	48.875
Public relations	25.264	25.050
Buurtbeheer	10.371	17.365
Extern advies	314.974	279.538
	<u>1.019.438</u>	<u>965.338</u>

Werkapparaat

Salarissen	335.804	457.516
Sociale lasten	54.632	70.871
Pensioenpremie ¹⁾	70.724	71.866
Dekking bouwtechnisch coördinator/ directeur	-71.519	-69.657
Kosten administratie ²⁾	81.774	0
Personeel derden	68.704	63.752
Ontvangen ziekengeld uitkering	-5.863	-25.036
Overige personeelskosten	33.706	25.197
	<u>567.963</u>	<u>594.511</u>

Het gemiddeld aantal fte's is gedaald ten opzicht van 2022 en daarmee de salarissen en sociale lasten.

De kosten van inhuur van personeel zijn tegelijkertijd hoger dan 2023 maar op totaalniveau zijn de kosten van het werkapparaat iets gedaald.

De daling in omvang gemeten in fte is het gevolg van uitbesteding van basis werkzaamheden rondom financiële administratie aan derde partij en tijdelijke ondersteuning op financiën. Tevens wordt balie en ondersteuning deels meer ingevuld met flexibele inzet.

Gedurende het jaar 2023 had de vennootschap gemiddeld 4,8 fte in dienst (2022: 7,1), bestaande uit:

	2023	2022
Directie	1,00 fte	1,00 fte
Financien	0,37 fte	1,16 fte
Bouwtechnisch	1,00 fte	1,00 fte
Manager beheer	0,95 fte	0,95 fte
Balie & Ondersteuning	1,51 fte	3,03 fte
Totaal	<u>4,83 fte</u>	<u>7,14 fte</u>

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

¹⁾ In de pensioenkosten van 2023 is een eenmalige werkgeverslast opgenomen van € 13.334 vanwege doorgevoerde correctie in toepassing huidige regeling.

²⁾ In 2023 biedt een derde partij ondersteuning in primaire financieel administratieve vastlegging hetgeen in 2022 door eigen personeel werd ingevuld.

<i>Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kantoorkosten, automatisering, kosten commissarissen	106.334	93.590
Afschrijvingen	67.489	66.307
Mutatie voorziening debiteuren	-72.957	-111.022
	<u>100.866</u>	<u>48.875</u>

Afschrijvingen

Erfpacht ¹⁾	60.217	60.217
Inventaris en verbouwing kantoor (pand Zeedijk 47)	6.862	5.680
Automatisering	410	410
	<u>67.489</u>	<u>66.307</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	-935	0
Afgeboekt	17.017	-1.663
Mutatie voorziening debiteuren	-89.039	-109.359
	<u>-72.957</u>	<u>-111.022</u>

Jaarlijks wordt de voorziening voor debiteuren bepaald door individuele beoordeling van de openstaande bedragen. Ook in 2023 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.

<i>Extern advies</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Juridisch advies ¹⁾	167.863	157.464
Accountant ²⁾	50.911	39.659
Fiscaal advies	5.265	2.288
Financieel advies	43.126	34.746
Taxatiekosten ³⁾	15.235	0
Overige adviezen	32.575	45.380
	<u>314.974</u>	<u>279.537</u>

¹⁾ Dit betreft voor 2023 juridische kosten in verband met procedures tegen huurders van bedrijfsruimten en gerelateerde contracten. Tevens is tijdelijk ondersteund in incasso en opmaak van betaalafspraken op openstaande huurschulden.

²⁾ Deze kosten zijn hoger dan 2022 vanwege kostprijsstijgingen binnen controle team. In 2023 is ook een naheffing begrepen van € 7.735 die ziet op 2022 vanwege hogere uurtarieven in kader van algemene loon/prijsstijgingen.

³⁾ Dit betreft met name vastgoedtaxaties in opdracht van Rabobank als onderdeel financieringsvoorwaarden.

5.5 Bijzondere waardevermindering

Dit betreft voor 2023 nagekomen meerwerk ad € 88.037 om bedrijfsruimte Oudezijds Voorburgwal 136 verhuurbaar te maken. Op basis van de taxatiewaarde is dit conform waarderingsgrondslagen direct als afwaardering verwerkt.

De afwaardering in 2022 betrof € 5.352.300 inzake panden Oudebrugsteeg (boven de getaxeerde marktwaarde aangekocht) en € 1.256.543 Oudezijds Voorburgwal 136 (op basis van hertaxatie). Dit omdat de investeringen na verwerving hoger waren dan de stijging in taxatiewaarde na oplevering.

5.6 Resultaat financiële lasten minus baten	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rentelasten	920.716	1.042.819
Rentebaten	<u>-4.644</u>	<u>0</u>
	<u>916.071</u>	<u>1.042.819</u>
<i>Rentelasten</i>		
Rente Lening NRF	6.098	6.377
Rente Leningen Rabobank	885.641	861.256
Rente fiscus	0	1.057
Overige rentelasten	<u>28.977</u>	<u>174.129</u>
	<u>920.716</u>	<u>1.042.819</u>
<i>Rentebaten</i>		
Rente en betalingskortingen fiscus	<u>-4.644</u>	<u>0</u>
	<u>-4.644</u>	<u>0</u>
5.7 Vennootschapsbelasting		
Dotatie (+) / vrijval (-) voorziening latente belastingen	54	-1.531.646
Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>319.199</u>	<u>234.023</u>
	<u>319.253</u>	<u>-1.297.623</u>

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

5.8 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die een negatieve impact hebben op de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap.

N.V. Zeedijk, Amsterdam

6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER (vóór resultaatbestemming)		31 December 2023	31 December 2022
ACTIEF	noot		
Beleggingen			
<i>Terreinen en gebouwen</i>			
Vastgoed in eigen gebruik	(4.1.1)	112.414	112.414
Vastgoed in exploitatie		<u>50.451.187</u>	<u>50.678.359</u>
		50.563.601	50.790.773
<i>Beleggingen in groepsmaatschappijen</i>			
Deelnemingen	(9.1)	<u>1.147.663</u>	<u>989.515</u>
		1.147.663	989.515
<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
<i>Overig beleggingen</i>			
Latente belastingvordering	(9.3)	828.244	825.458
Vorderingen			
Vorderingen	(9.4)	814.444	987.726
Overige activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	34.304	13.367
<i>Liquide middelen</i>	(9.5)	1.104.362	832.144
		<u>59.126.619</u>	<u>59.072.987</u>
PASSIVA	noot		
Eigen vermogen			
Geplaatst kapitaal		5.987.345	5.987.345
Agio		1.888.276	1.888.276
Overige reserves		2.922.198	6.847.130
Onverdeeld resultaat	(9.6)	<u>1.418.540</u>	<u>-3.924.933</u>
		12.216.359	10.797.819
Voorzieningen	(9.7)	1.647.585	1.736.042
Langlopende schulden	(9.8)	42.553.885	41.424.770
Kortlopende schulden	(9.9)	2.708.790	5.114.357
		<u>59.126.619</u>	<u>59.072.987</u>

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

	2023	2022
Opbrengsten uit beleggingen		
Baten uit exploitatie vastgoed	4.659.876	4.515.559
Exploitatielasten vastgoed	<u>1.451.487</u>	<u>1.411.363</u>
Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed	3.208.389	3.104.196
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>219.975</u>	<u>66.605</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	3.428.364	3.170.801
Beheerlasten	1.021.445	1.024.726
Bijzondere waardevermindering	88.037	6.608.843
Resultaat financiële lasten minus baten	<u>671.255</u>	<u>792.157</u>
Som der Bedrijfslasten	<u>1.780.736</u>	<u>8.425.726</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	1.647.628	-5.254.925
Vennootschapsbelasting	264.386	-1.337.578
Resultaat deelneming	<u>158.147</u>	<u>115.264</u>
Resultaat na belastingen	<u>1.541.389</u>	<u>-3.802.083</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 2023 is als volgt:

	<u>Zeedijk Politiepanden B.V.</u>	<u>Zeedijk Monumenten B.V.</u>	<u>Totaal</u>
Waarde begin boekjaar	1	989.514	989.515
<i>Mutaties boekjaar</i>			
Resultaat over het boekjaar	-	158.147	158.147
Af: deel gerealiseerde boekwinst bij verkoop panden aan Zeedijk Monumenten B.V.	-	-	-
Waarde einde boekjaar ¹⁾	<u>1</u>	<u>1.147.662</u>	<u>1.147.663</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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</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 Latente belastingvordering	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<i>Latente belastingen</i>		
Commerciële waardering vastgoed	50.451.187	50.678.359
Fiscale waardering vastgoed	53.497.237	53.980.193
Waarderingsverschil vastgoed	<u>-3.046.051</u>	<u>-3.301.834</u>
Herinvesteringsreserve	-266.924	-
Totaal latent belastbaar bedrag	<u>-3.312.975</u>	<u>-3.301.834</u>

Latent te vorderen vennootschapsbelasting	<u>828.244</u>	<u>825.458</u>
---	----------------	----------------

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

9.4 Vorderingen	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Debiteuren inzake huren	640.467	860.668
Overlopende activa	173.977	127.057
	<u>814.444</u>	<u>987.726</u>

Debiteuren inzake huren

Debiteuren	819.062	1.112.092
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-178.595</u>	<u>-251.424</u>
	<u>640.467</u>	<u>860.668</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten en assurantieprijzen	173.977	127.057
	<u>173.977</u>	<u>127.057</u>

9.5 Liquide middelen	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Rabobank	974.448	702.181
Rabobank spaarrekening	129.914	129.964
	<u>1.104.362</u>	<u>832.145</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

9.6 Eigen vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2023 is als volgt:

	Stand per 01/01/2023	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31/12/2023
Geplaatst kapitaal	5.987.345	-	-	5.987.345
Agio	1.888.276	-	-	1.888.276
Overige reserves	6.847.130		-3.924.933	2.922.198
Onverdeeld resultaat	-3.924.933	1.541.390	3.802.083	1.418.540
	<u>10.797.819</u>	<u>1.541.390</u>	<u>-122.850</u>	<u>12.216.359</u>

Geplaatst kapitaal

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

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

Hiervan is geplaatst en gestort als volgt:

Op 31 december 2012

- 6.400 gewone aandelen
- 3.000 9% cumulatief preferente aandelen.

In 2002

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

Per balansdatum zijn totaal geplaatst en volgestort:

- 10.159 gewone aandelen
- 3000 9% cumulatief preferente aandelen

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

<u>Aandeelhouder</u>	<u>Aantal aandelen</u>	<u>Nominale waarde aandelen</u>
Gemeente Amsterdam	8.967	4.079.985
Gemeente Amsterdam (9% cum. pref. aandelen)	3.000	1.365.000
Rabo DRB Holding BV	822	374.010
Stichting Ymere	370	168.350
<u>Totaal</u>	<u>13.159</u>	<u>5.987.345</u>

In 2023 hebben ABN AMRO Bank NV, REI Fund Netherlands BV en ASR Deelnemingen BV hun volledige aandelenpakket verkocht aan de bestaande aandeelhouder Gemeente Amsterdam. Dit heeft geen gevolgen voor de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap.

Tevens heeft Coöperatieve Rabobank U.A. haar aandelen in 2023 ondergebracht in Rabo DRB Holding BV. Ook dit heeft geen gevolgen voor de continuïteitsveronderstelling van de vennootschap.

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 2023, welke aanvullend is opgenomen onder de kortlopende schulden.

9.7 Voorzieningen	31/12/2023	31/12/2022
Groot onderhoud	1.647.585	1.736.042
Latente belastingen ¹⁾	-	0
	<u>1.647.585</u>	<u>1.736.042</u>
<i>Groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.736.042	1.834.924
Uitgaven	-596.818	-599.722
Dotatie	508.361	500.840
Stand eind boekjaar	<u>1.647.585</u>	<u>1.736.042</u>

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

¹⁾ Sinds 2022 is de commerciële waarderingen van het vastgoed lager dan de fiscale waardering waardoor de belastinglatentie onder financiële vaste activa is gerubriceerd.

9.8 Langlopende schulden	31/12/2023	31/12/2022
Ontvangen waarborgsommen	691.084	654.768
Leningen Rabobank	41.862.801	40.770.002
	<u>42.553.885</u>	<u>41.424.770</u>
<i>Leningen Rabobank</i>		
Stand begin boekjaar langlopende leningen		40.770.002
Stand begin boekjaar kortlopende deel		3.057.504
Totale schuld 31 december 2023		<u>43.827.506</u>
Aflossing in 2023		-3.067.712
Vestrekking nieuwe leningen		2.062.500
Totale schuld 31 december 2023		<u>42.822.294</u>
Af te lossen komend boekjaar		-959.493
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>41.862.801</u>

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31/12/2023	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2023 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
		€	€	€	€
1	1,90%	5.729.625	-	5.729.625	-
2	1,90%	364.613	243.075	121.538	-
3	1,70%	4.351.000	-	4.351.000	-
4	1,70%	100.894	46.584	54.310	-
5	1,85%	10.000.000	-	10.000.000	-
6	2,05%	10.000.000	-	10.000.000	-
7	2,00%	8.305.000	-	8.305.000	-
8	2,05%	1.918.870	639.720	1.279.150	-
9	5,80%	1.911.932	-	1.911.932	-
10	6,00%	140.360	30.114	110.246	-
		<u>42.822.294</u>	<u>959.493</u>	<u>41.862.801</u>	<u>-</u>

Lening 1. 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 2. 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. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 30-4-2025.

Lening 3. 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 4. 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. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 1-3-2026.

Lening 5. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 11 januari 2022 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 10.000.000 en een looptijd van 5 jaar, tot januari 2027. Rente vervaldatum 31-1-2024.

Lening 6. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 11 januari 2022 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 10.000.000 en een looptijd van 5 jaar, tot januari 2027. Rente vervaldatum 11-1-2027.

Lening 7. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 11 januari 2022 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 8.305.000 en een looptijd van 5 jaar, tot januari 2027. Rente vervaldatum 11-1-2026.

Lening 8. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 11 januari 2022 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 3.145.000 en een looptijd van 5 jaar, tot januari 2027. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 11-1-2027.

Lening 9. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 augustus 2023 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.911.932 en een looptijd van 5 jaar, tot 1 augustus 2028. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 31-8-2028.

Lening 10. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 augustus 2023 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 150.568 en een looptijd van 5 jaar, tot 1-8-2028. Aflossing geschiedt in 5 lineaire termijnen. Rente vervaldatum 31-8-2028.

9.9 Kortlopende schulden

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Opgebouwd cumulatief preferent dividend	614.250	491.400
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	959.493	3.057.504
Rekening courant deelneming	236.323	599.289
Crediteuren	245.173	456.957
Belastingen en sociale lasten	186.718	89.178
Overige schulden	427.860	417.943
Overlopende passiva	38.974	2.086
	<u>2.708.790</u>	<u>5.114.357</u>
 <i>Belasting en sociale lasten</i>		
Loonheffing	9.404	24.697
Omzetbelasting	113.031	65.283
Vennootschapsbelasting	64.284	-802
	<u>186.718</u>	<u>89.178</u>
 <i>Overige schulden</i>		
Vakantiegeld	10.794	16.661
Vooruit gefactureerde huur	388.916	374.734
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	28.150	26.548
	<u>427.860</u>	<u>417.943</u>
 <i>Overlopende passiva</i>		
Overigen	38.974	2.086
	<u>38.974</u>	<u>2.086</u>

10. Voorstel tot bestemming van het resultaat

De directie stelt voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 1.541.389 toe te voegen aan de overige reserves.C28
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, 14 mei 2024

Directie

J. Alberts

Raad van Commissarissen

A.V.M. Schlüter (voorzitter)

H.G.M Blocks

J. de Rooij

