

Jaarverslag 2011

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 verwerven, beheren, exploiteren en vervreemden van registergoederen;
- 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 gedurende 2011:

De heer B.C.J. Olij	commissaris (voorzitter RvC)
Mevrouw R. Hoogendoorn	commissaris
De heer L.N.P.J. Delfgaauw	commissaris
De heer F.H. Versnel	commissaris, aangetreden
De heer C.E.J. Veerman	commissaris (voorzitter RvC), afgetreden
De heer J.H. Wijnholds	commissaris, afgetreden

Directie

Samenstelling gedurende 2011:

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

1.3 Verslag van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeelhouders

Hierbij bieden wij u aan de door de directie opgemaakte jaarrekening van de NV Zeedijk. Daarnaast treft u aan het verslag van de directie.

De jaarrekening is door de Raad in aanwezigheid van de directeur en de externe accountant besproken en vervolgens vastgesteld in haar vergadering 27 maart 2012. De Raad van Commissarissen is zelf als audit committee opgetreden. De jaarrekening gaat vergezeld van een accountantsverklaring. Wij stellen u voor:

- De jaarrekening 2011 vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beheer en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht;
- In overeenstemming met het voorstel van de directie het resultaat over 2011 ten bedrage van € 215.697 toe te voegen aan de overige reserves en geen dividend uit te keren.

2011: Een cruciaal jaar

De economische crisis gaat niet aan de NV Zeedijk voorbij. Veel van onze huurders, en dan vooral de ondernemers, beleven zware tijden. Omzetten lopen terug, kosten nemen toe en de ontwikkelingen in de internetbranche maken het voor onze winkeliers ook niet makkelijker om hun brood te verdienen. Met waardering zien wij hoe directeur en medewerkers zich inzetten om de ondernemers waar nodig en mogelijk te ondersteunen en tevens de belangen van de NV goed in het oog te houden.

Gevoerde beleid

1012 Inc.

Als 2010 een dynamisch jaar was voor de NV en de Raad van Commissarissen dan was 2011 een cruciaal jaar. Een groot deel van onze vergaderingen is gewijd geweest aan de plannen van de gemeente voor het 1012 project en aan de herfinanciering van onze leningen. In ons vorige jaarverslag gingen we er nog van uit dat medio 2011 door de gemeente een besluit genomen zou worden over de eventuele oprichting van een NV Wallen. Dat is te optimistisch gebleken. In juni 2012 is het rapport 1012 Inc. uitgekomen. Hierin wordt voorgesteld 50% van de aandelen NV Zeedijk te verkopen aan NV Stadsherstel en de opbrengst te gebruiken als gemeentelijk aandeel in het startkapitaal voor een nieuw op te richten bedrijf, de NV 1012 Inc.. Deze nieuwe NV is feitelijk een uitbreiding met gemeentelijk en vreemd kapitaal van de bestaande NV Stadsgoed, thans een honderd procent dochter van woningcorporatie Stadgenoot.

Als RvC waren we niet blij met het voornemen van de gemeente om 50% van haar aandelen te verkopen. Maar we hebben ons er nooit tegen verzet. Het is immers het goed recht van een aandeelhouder zijn aandelen van de hand te doen. Door de verkoop zou het belang van de gemeente in onze NV dalen naar circa 30%. Onze voorkeur heeft het als de gemeente 50% van de aandelen in de NV behoudt, conform de situatie ten tijde van de oprichting van de NV, waardoor een evenwichtige PPS-constructie ontstaat.

De gemeente rekende op een opbrengst van enkele tientallen miljoenen uit de verkoop van haar aandelen. De directie en de RvC hebben de gemeente van begin af aan er op gewezen dat dit op verkeerde veronderstellingen berust en dat 50% van de aandelen hooguit 3 tot 5 miljoen waard zijn. Over deze kwestie is het hele jaar 2011 veelvuldig contact geweest. Er zijn twee ambtswoning gesprekken geweest met alle actoren binnen het 1012 gebied. De directeur en een lid van de RvC waren daarbij aanwezig. Er is overleg geweest tussen de voorzitter van de RvC van Stadsherstel en onze voorzitter. De directeur heeft bijzonder veel tijd moeten steken in het overleggen met alle partijen over de consequenties van de voorstellen van de gemeente. Op het moment van schrijven, mei 2012, is onduidelijk wat de status van de plannen is.

Herfinanciering

In 2010 beloofden wij u dit jaar werk te maken van de herfinanciering van onze leningen. Zoals bekend is historisch gegroeid dat de NV haar geld niet leent bij een commerciële bank maar bij de gemeente Amsterdam. Dat had als voordeel een iets lagere rente dan de marktrente en als groot nadeel een hoge aflossingsplicht. Ook was de NV verplicht eventuele boekwinsten op verkoop van vastgoed volledig te gebruiken voor vervroegde aflossing van de lening bij de gemeente. Onder deze voorwaarden kwam de cash flow steeds meer onder druk te staan. Wij voorzagen dat zonder ingrijpen eind 2012 de NV niet meer aan haar rente- en aflossingsverplichtingen zou kunnen voldoen. Naast deze financieringsdruk is de opbouw van de dividendclaim van de cumulatief preferente aandelen van de gemeente Amsterdam niet verantwoord meer. Er was aanvullende financiering gewenst om de dividendclaim te kunnen afkopen.

Het jaar 2011 is gebruikt om met enkele banken te onderhandelen over herfinanciering van de leningen. Tegen het eind van 2011 is er een overeenkomst bereikt met de Rabobank voor volledige herfinanciering van de gemeentelijke leningsportefeuille. Op het moment

overeenstemming bereikt met de Rabobank over volledige herfinanciering van de gemeentelijke leningportefeuille. Gezien de impact van het besluit hebben wij de gemeente steeds geïnformeerd over ons voornemen. Wij hebben de gemeente in de rol van bank en in de rol van grootaandeelhouder tijdig gevraagd een standpunt in te nemen over ons voornemen tot herfinanciering. Helaas kon de gemeente niet tijdig tot een besluit komen.

Vanuit onze verantwoordelijkheid het belang van de onderneming te behartigen, heeft de RvC in november een zogenaamd voorgenomen besluit genomen om tot herfinanciering over te gaan. Het besluit tot herfinanciering is een bevoegdheid van de RvC. Gelet op de jarenlange relatie met de gemeente als bank en het belang van de herfinanciering voor de continuïteit van de onderneming, heeft de RvC besloten tot een extra aandeelhoudersvergadering. Wij hebben de aandeelhouders gevraagd input te geven op ons voorgenomen besluit en wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Op 5 januari 2012 heeft de extra algemene vergadering van aandeelhouders plaatsgevonden. Alle aandeelhouders waren daarbij aanwezig. Geen van de aandeelhouders heeft zich tegen het voorgenomen besluit tot herfinanciering uitgesproken. Na afloop van deze aandeelhoudersvergadering heeft de RvC het voorgenomen besluit omgezet in een definitief besluit en de directeur gemachtigd de herfinanciering in gang te zetten. Op 29 maart 2012 is de leningsovereenkomst geëffectueerd.

Naast bovengenoemde onderwerpen heeft de RvC haar reguliere taken uitgevoerd en toezicht gehouden op het werk van de directie. In de vergaderingen kwamen onder andere aan de orde: de (meerjaren)begroting en de jaarstukken; tussentijdse financiële verslagen; ontwikkelingen in de debiteurenpositie; aan- en verkoop van panden; voortgangsrapportage renovatie Warmoesstraat 67-69.

De RvC heeft in het verslagjaar 7 keer vergaderd. Doorgaans waren alle commissarissen en de directeur daarbij aanwezig. De voorzitter heeft buiten de vergaderingen om regelmatig contact met de directeur over de uitvoering van door de RvC genomen besluiten en over de algemene gang van zaken binnen de organisatie.

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2011 hebben wij afscheid genomen van Kees Veerman, maar liefst 18 jaar commissaris waarvan de laatste jaren als voorzitter. Wij danken hem zeer voor zijn grote inzet en betrokkenheid en wij zijn blij dat wij jarenlang van zijn kennis en inzichten gebruik mochten maken. Eind 2011 hebben wij afscheid genomen van Johan Wijnholds. Hij is vanaf het begin betrokken geweest bij de NV Zeedijk. Eerst als medewerker van de Rabobank en sinds 2003 als commissaris. Zijn jarenlange degelijke en duidelijke inbreng zijn van onschatbare waarde geweest voor de NV Zeedijk. Als opvolger van Johan Wijnholds is Erik Versnel toegetreden als commissaris. Hij is werkzaam bij de Rabobank als directeur Rabobank Markten.

Amsterdam, 25 mei 2011

De samenstelling van de Raad van Commissarissen was eind 2011 als volgt:

Dhr. B.J.C. Olij (voorzitter)

Mevr. R. Hoogendoorn

Dhr. L.N.P.J. Delfgaauw

Dhr. F.H. Versnel

1.4 Directieverslag 2011

Inleiding

In 2011 is er verder gewerkt om de 'methode Zeedijk' in te zetten in de binnenstad van Amsterdam en onder de aandacht te brengen van partijen die betrokken zijn bij buurttransformaties. Niet alleen binnen de directe omgeving, ook in de binnenstad van Amsterdam binnen project 1012 en andere transformatiebuurten in het land.

Positie van de NV Zeedijk

Het sterke concept om vanuit het vastgoed invloed uit te oefenen op het sociale, economische en culturele aspect van de omgeving werkt. Het concept werkt vanuit de ervaring van het dagelijks bestaan en speelt zo in op de huidige economische positie. Door het maken van afspraken met ondernemers wordt er gezocht naar een gezonde verdienmogelijkheid van eerlijke geldstromen. In 2011 is het duidelijk geworden dat de economische situatie zijn weerslag vindt in uitgavenpatronen van mensen. Dit heeft directe invloed op de omzet van de lokale ondernemers.

De organisatie NV Zeedijk heeft haar positie als handhaver van de eigen regels met duidelijke aanspreekbaarheid en fysieke aanwezigheid in het gebied versterkt door het gebied aantrekkelijk op de kaart te houden en het ondernemersvertrouwen in de toekomst te stimuleren.

Zo wordt er samengewerkt in het Damstraat overleg, binnen project 1012 en haar samenwerkingspartners en met het stadsdeel daar waar het bemiddeling van overlast situaties betreft.

De ondernemersvereniging Zeedijk heeft een doorstart gemaakt en NV Zeedijk heeft hierbinnen een rol op zich genomen als één van de ondernemers op de Zeedijk.

Ondernemers

De ondernemers spelen een belangrijke rol om de straat aantrekkelijk en leefbaar te houden. Al is het economische tij niet bepaald gunstig, gelukkig zien wij nog steeds ondernemers die met nieuwe initiatieven een bijdrage leveren. Zo is er de jaarlijks terugkerende Lucky Cat Day geïnitieerd om de betrekkingen tussen Amsterdam enerzijds en China en Azië te ondersteunen en China Town Amsterdam meer op de kaart te krijgen. De Hartjesdagen en Gaypride in augustus blijven onverminderd mensen trekken naar de Zeedijk.

Het afgelopen jaar zijn er vijf bedrijven van eigenaar verwisseld. De Engel Next Door opende in juni haar deuren. Een eetcafé waar ook kleine dineroptredens worden gegeven. Aan de Oudezijdsdijk werd Grieks restaurant Thalassa overgenomen. Op het Rapenburg is de exclusieve cocktailbar Hiding in Plain Sight geopend die zijn oorsprong vindt in de tijd van de Amerikaanse drooglegging. In de Oude Hoogstraat heeft Pie Amsterdam een formule uit Engeland neergezet, waar je een Engels of Nederlands pastetje kunt meenemen of ter plekke nuttigen. Aan de Zeedijk is Demask overgegaan naar ondernemers die hun sporen hebben verdiend in de fetish scene. Met frisse energie zetten zij Demask tot ver buiten onze grenzen hernieuwd in de markt.

Aankopen

In 2011 is geen vastgoed aangekocht vanwege de noodzaak eerst de ingezette herfinanciering van de vennootschap te effectueren. De ontwikkeling van Warmoesstraat 67/69 is conform planning doorgevoerd en heeft geleid tot investeringen ter grootte van € 609.000. In deze rijksmonumenten wordt gewerkt aan de realisatie van negen koopappartementen en zullen de Bakkerswinkel en koffiebrander Geels terugkeren na de verbouw in medio maart 2013.

Verkopen

In 2011 is de nieuwe Herengracht 29 verkocht. Het betreft vastgoed dat niet in het beheergebied van de NV Zeedijk ligt. De boekwinst die hierop is behaald bedraagt € 252.000. Deze moest worden ingezet als extra vervroegde aflossing van de bijbehorende lening bij de gemeente Amsterdam.

Financiën

De geconsolideerde jaarrekening betreft, net als vorig jaar, de gezamenlijke cijfers van de vennootschappen NV Zeedijk en Monumenten BV. De BV is een 100% dochter van de NV Zeedijk met dezelfde bestuurder en toezichthouder.

Het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal toont net als vorige jaren een stevige financiële positie met een solvabiliteit van ongeveer 40%.

Deze is om twee redenen te nuanceren:

- De meerjaren-liquiditeitspositie bepaalt de financiële slagkracht van NV Zeedijk. De huidige jaarlijkse aflossingsverplichting aan met name de gemeente Amsterdam bedraagt ongeveer € 700.000. Het positieve exploitatieresultaat welke jaarlijks in liquide vorm beschikbaar komt bedraagt daarentegen ongeveer € 400.000. Mede daarom is in 2011 onderzocht welke vorm van financiering het best past bij de financiële positie van NV Zeedijk. Dit heeft begin 2012 ertoe geleid dat de leningportefeuille is ondergebracht bij een grootbank gespecialiseerd in bedrijfs- en vastgoed financieringen. Tevens wordt een uitpond scenario uitgewerkt voor die panden die minder toevoegen aan doel en missie van NV Zeedijk.
- Het eigendom van panden welke in de tussentijd in waarde zijn gestegen is alleen te gelde te maken indien ook tot verkoop wordt overgaan. Eigendom van minimaal de plint en daarbij horende zeggenschap is noodzakelijk om onze doelstellingen inzake branchering en intreding te kunnen blijven waarmaken.

In 2011 stond de voorbereiding van de herfinanciering van de leningportefeuilles centraal. Daarmee is ook een oplossing gecreëerd voor de opbouw van het cumulatief preferente dividend welke een onverantwoord hoge claim legt op de financiële positie. Begin 2012 is daartoe een leningovereenkomst aangegaan. De AvA is vooraf betrokken bij de overwegingen die directie en Raad van Commissarissen hebben gehad bij de keuze tot herfinanciering.

Naast de herfinanciering kan er financieel geoptimaliseerd worden als er woningen, bij mutatie, in de markt worden gezet. Er is een aanzet gedaan tot een discussie om deze sociale woningen commercieel in de markt te zetten. Deze opbrengsten zullen daarna ingezet kunnen worden voor de optimalisatie van het gebied.

Financiële resultaten 2011

De exploitatie 2011 laat vóór vennootschapsbelasting een positief resultaat zien van € 335.297 tegenover € 361.412 in 2010.

Als bijzondere post is in 2011 een boekwinst opgenomen uit verkoop Nieuwe Herengracht 29 van € 252.481 tegenover een boekwinst in 2010 uit verkoop appartementen Rapenburg 16-18 van € 46.211. Daarnaast is € 420.000 opgenomen als onrendabele top project Warmoesstraat 67/69. Deze hangt samen met de gewijzigde omstandigheden in de vastgoedmarkt en de daarbij behorende onzekerheid in de verkoopopbrengst van appartementen. Tevens was meerwerk nodig als gevolg van de staat van draagmuren en de aanwezigheid van waterputten welke niet was te voorzien en na sloop van onderdelen aan het licht kwamen.

Indien beide exploitatieresultaten hiervoor worden gecorrigeerd resteert een hiervoor gecorrigeerde winst voor belasting over 2011 van € 502.816 tegenover een winst van € 315.201 over 2010.

De winstverbetering ad € 187.000 ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door huurbaten die € 95.000 (3,4%) hoger zijn als gevolg van indexering/mutatie. Daarnaast zijn de beheerlasten € 110.000 lager dan vorig jaar als gevolg van minder externe inhuur en minder PR. Daar tegenover staat een stijging van exploitatielasten van € 30.000 als gevolg van een hogere dotatie aan de voorziening groot onderhoud op basis van het hernieuwde meerjaren onderhoudsplan.

In 2011 is het voor de vennootschapsbelasting compensabele verlies uit vorige jaren benut en zal voor het restant vennootschapsbelasting moeten worden betaald. Hiermee is in de financiële prognoses ook rekening gehouden.

Governance

Dividendperspectief

Het dividendperspectief is ongewijzigd. De dividendreserve cumulatief preferente aandelen ad€ 1.322.778 is onderdeel van overleg tussen NV Zeedijk en de gemeente Amsterdam, houder van de cumulatief preferente aandelen. Inzet is afkoop opgebouwd cumulatief preferent dividend onder gelijktijdige omzetting van deze aandelen in gewone aandelen.

Risicomanagement

De monitoring van de financiële en strategische positie maakt een belangrijk onderdeel uit van het risicomanagement dat door directie en Raad van Commissarissen wordt toegepast. Dit gebeurt in het licht van de ambitie om een sleutelrol te blijven spelen in het sociale en economische beheer van het werkgebied in de Amsterdamse binnenstad. Een begrotings- en verantwoordingscyclus maken standaard onderdeel uit van besturing door directie en RvC.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Het beleid van NV Zeedijk is erop gericht om de economische en sociale ontwikkeling van de Zeedijk en het omliggende werkgebied te stimuleren en de illegale geldstromen te frustreren. Het aanpakken van ongewenste branchering is een primair onderdeel van het maatschappelijk verantwoord ondernemen.

De NV Zeedijk zet haar positie in om verbindingen te maken tussen mensen en partijen om zelfwerkzaamheid en verantwoording te brengen daar waar het “hoort”.

Amsterdam, 25 mei 2012

Janny Alberts
Directeur NV Zeedijk

1.5 FISCALE POSITIE

Met ingang van 1-1-2011 vormt NV Zeedijk samen met Zeedijk Monumenten BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Doorberekening van vennootschapsbelasting aan Zeedijk Monumenten BV geschiedt alleen indien Zeedijk Monumenten BV zelfstandig een belastbare winst behaalt. Over 2011 bedraagt het belastbare bedrag van Zeedijk Monumenten BV € -48.990. Dit bedrag is binnen de fiscale eenheid gecompenseerd in 2011. Er heeft geen doorvergoeding plaatsgevonden aan Zeedijk Monumenten BV.

De vennootschapsbelasting over 2011 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting		335.297
Af:	Fiscale afschrijvingen beleggingen	86.446
	Te vormen herinvesteringsreserve	<u>239.094</u>
		-325.540
Bij:	Fiscaal geen kosten (onrendabele top)	420.000
Bij:	Niet aftrekbare bedragen	<u>4.300</u>
		<u>424.300</u>
Belastbare winst		434.057
Verrekening met compensabel verlies		<u>-81.539</u>
Belastbaar bedrag		<u>352.518</u>
Hierover verschuldigde belasting		<u>78.892</u>

Per 31 december 2011 is het compensabel verlies nihil.

Jaarstukken NV Zeedijk 2011

Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2011
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011
3. Geconsolideerde Kasstroomoverzicht over 2011
4. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
5. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2011
6. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2011
7. Vennootschappelijke balans per 31 december 2011
8. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening 2011
9. Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening.
10. Toelichting op vennootschappelijke balans per 31 december 2011
en de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2011

Overige gegevens

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
2. Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat
3. Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2011
4. Gebeurtenis na balansdatum

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

		<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
ACTIVA			
	noot		
Vaste activa			
<i>Beleggingen</i>			
Vastgoed in exploitatie	(5.1.1)	22.472.360	22.976.143
Vastgoed in ontwikkeling	(5.1.2)	2.594.542	2.362.386
Vorbereidings- en aanloopkosten	(5.1.3)	<u>-</u>	<u>-</u>
		25.066.902	25.338.529
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(5.2)	239.794	303.939
<i>Financiële vaste activa</i>			
Overige financiële vaste activa	(5.3)	40.840	122.520
Vlottende activa			
Vorderingen	(5.4)	334.909	368.232
Liquide middelen	(5.5)	<u>1.429.852</u>	<u>761.881</u>
		<u>27.112.297</u>	<u>26.895.101</u>
PASSIVA			
Eigen vermogen	(5.6)	10.735.473	10.519.776
Vorzieningen	(5.7)	1.937.154	1.904.771
Egalisatierekeningen	(5.8)	195.558	259.845
Langlopende schulden	(5.9)	12.038.817	12.227.328
Kortlopende schulden	(5.10)	<u>2.205.294</u>	<u>1.983.381</u>
		<u>27.112.297</u>	<u>26.895.101</u>

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

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Opbrengsten uit beleggingen	noot		
Vastgoed in exploitatie	(6.1)	2.857.688	2.761.684
Exploitatielasten	(6.2)	<u>996.658</u>	<u>967.327</u>
Brutomarge		1.861.030	1.794.357
Overige bedrijfsopbrengsten	(6.3)	<u>-81.183</u>	<u>138.567</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		1.779.847	1.932.924
Beheerlasten	(6.4)	<u>849.985</u>	<u>959.904</u>
Bedrijfsresultaat		929.862	973.020
Resultaat financiële baten en lasten	(6.5)	<u>-594.565</u>	<u>-611.608</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		335.297	361.412
Vennootschapsbelasting	(6.6)	<u>119.600</u>	<u>-</u>
Resultaat na belasting		<u>215.697</u>	<u>361.412</u>

N.V. Zeedijk, Amsterdam**3. KASSTROOMOVERZICHT 2011 (X € 1)**

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
Bedrijfsresultaat	929.862		973.020	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	64.146		65.325	
Mutatie voorzieningen	32.383		391.900	
Mutatie egalisatierekeningen	<u>-64.287</u>		<u>-62.960</u>	
	32.242		394.265	
<i>Veranderingen in werkkapitaal</i>				
Vorderingen	33.323		20.930	
Kortlopende schulden	<u>221.913</u>		<u>704.681</u>	
	255.236		725.611	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	1.217.340		2.092.896	
Rente	-594.565		-611.608	
Vennootschapsbelasting	<u>-119.600</u>		<u>-</u>	
	-714.165		-611.608	
Kasstroom uit operationele activiteiten		503.175		1.481.288
Investeringen in beleggingen	271.627		-912.563	
Investeringen overige activa	-		-5.326	
Mutatie financiële vaste activa	<u>81.680</u>		<u>15.841</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		353.307		-902.048
Mutatie langlopende schulden	-188.511		-131.792	
Vorming voorziening voor latente belasting	<u>-</u>		<u>-358.600</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-188.511</u>		<u>-490.392</u>
Mutatie van geldmiddelen		<u>667.972</u>		<u>88.848</u>

N.V. Zeedijk, Amsterdam

4. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

4.1 Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van N.V. Zeedijk, statutair gevestigd te Amsterdam, 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	Aandeel in het geplaatste kapitaal
Zeedijk Monument	Amsterdam	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.

4.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden

4.3 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 uitgezet; 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 welke bij alle panden ten tijde van de aankoop zijn afgekocht voor 50 jaar.

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 geoordeeld 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.

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 2008, welke jaarlijks nader wordt beoordeeld waardoor schommelingen kunnen ontstaan in de dotatie aan de voorziening.

Voor latente belastingen

De voorziening voor latente belastingverplichtingen, voortvloeiend uit verschillen tussen fiscale en commerciële waarderingsgrondslagen, is opgenomen voor het percentage van 12,5%

Egalisatierekening

De van de Gemeente Amsterdam te ontvangen jaar-subsidies ter dekking van huurderiving direct na verwerving van vastgoed in exploitatie zijn door de Gemeente Amsterdam in 2007 afgekocht. Deze ontvangen bedragen zijn opgenomen in een egalisatierekening. De jaarbaten vallen vrij uit de egalisatierekening, terwijl jaarlijks rente wordt toegerekend aan de resterende saldo van de egalisatierekening.

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.

4.4 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 en voor zover zij in het boekjaar zijn verwezenlijkt en dat rekening is gehouden met verliezen en risico's, die 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, met uitzondering van het vastgoed in exploitatie, 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.

4.5 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

4.6 Grondslagen pensioenregeling

Ten behoeve van personeel zijn pensioenverzekeringen afgesloten met een verzekeraar die voorzien in de opbouw van een kapitaal. Dit kapitaal dient op pensioendatum te worden benut voor de aankoop van pensioen. Gezien de aard van de verzekering 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

5. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2011

5.1 Beleggingen	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
<i>5.1.1 Vastgoed in exploitatie</i>		
Waarde begin boekjaar	22.976.143	24.278.171
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Desinvesteringen	-483.743	-481.289
Investerings-, activerings- minus eventueel ontvangen subsidies	13.439	1.393.852
Mutaties naar onderhoud 1)	-33.479	-
Mutatie naar vastgoed in ontwikkeling	-	-2.214.591
Waarde einde boekjaar	<u>22.472.360</u>	<u>22.976.143</u>

De boekwaarde ultimo 2011 komt overeen met de netto-stichtingskosten.

1. Bij analyse van de activeringen in 2011 is gebleken dat in vorige jaren op een aantal subobjecten posten waren geactiveerd die feitelijk onderhoud betroffen. Dit is in dit boekjaar gecorrigeerd.

De desinvesteringen hebben betrekking op:

- de verkoop van pand Nieuwe Herengracht 29 te Amsterdam

De investeringen en activeringen rekening houdend met eventueel te ontvangen subsidies hebben betrekking op:

- Voorbereidingskosten, vergunningen en andere bijkomende kosten bouw/verbouw nieuwe projecten

13.439

13.439

Ter informatie wordt vermeld dat de totaalaanslag onroerende-zaakbelasting van panden in bezit ultimo 2011 een WOZ waarde aangeeft van ca. € 62 miljoen.

Bij de WOZ waarde wordt echter ervan uitgegaan dat het volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen, alsmede dat de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan worden genomen, hetgeen niet de intentie van de vennootschappen is.

5.1.2 Vastgoed in ontwikkeling

	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Waarde begin boekjaar	2.362.386	-
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Mutatie van onroerend goed in exploitatie	-	2.214.591
Ontwikkeling Warmoesstraat 67-69	652.156	
Onrendabele top Warmoesstraat 67-69	-420.000	
Mutaties naar onderhoudskosten Warmoesstraat 67-69		
Mutatie van voorbereidings- en aanloopkosten	-	147.795
Waarde einde boekjaar	<u>2.594.542</u>	<u>2.362.386</u>

De waarde einde boekjaar betreft de bouw/verbouw van de Warmoesstraat 67-69.

2. In de waardering van de post vastgoed in ontwikkeling is rekening gehouden met mogelijke verlies gebaseerd op rentabiliteitsberekeningen aan het einde van het project, van op balansdatum bekende informatie.

5.1.3 Voorbereidings- en aanloopkosten

	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Warmoesstraat 67-69		
Waarde begin boekjaar	-	147.795
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Mutatie naar vastgoed in ontwikkeling	-	<u>-147.795</u>
Waarde einde boekjaar	<u>-</u>	<u>-</u>

Dit betreft aan derden betaalde voorbereidings- en aanloopkosten zoals bijvoorbeeld notaris-, architect- en andere voorbereidingskosten.

5.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa in 2011 is als volgt:

	Pand Zeedijk 47	Inventaris en verbouwing	Automa- tisering	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2011</i>				
Aanschafwaarde	182.427	178.950	229.814	591.191
Cumulatieve afschrijvingen	70.013	87.032	130.207	<u>287.252</u>
Boekwaarde	<u>112.414</u>	<u>91.918</u>	<u>99.607</u>	<u>303.939</u>
<i>Mutaties 2011</i>				
Investeringen	-	-	-	-
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	21.616	42.530	64.146
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-
Saldo mutaties boekjaar	<u>-</u>	<u>-21.616</u>	<u>-42.530</u>	<u>-64.146</u>
<i>Stand per 31 december 2011</i>				
Aanschafwaarde	182.427	178.950	229.814	591.191
Cumulatieve afschrijvingen	70.013	108.648	172.737	351.398
Boekwaarde	<u>112.414</u>	<u>70.302</u>	<u>57.077</u>	<u>239.793</u>

5.3 Financiële vaste activa

Overige financiële vast activa

Dit betreft beschikbaar gestelde subsidies van Monumentenzorg voor de drie van de oorspronkelijk vier woningen van Nieuwendijk 62. Uitkering van het subsidiebedrag zal geschieden 180 maanden na gereed melding of we in 2020. In de subsidiebepalingen is opgenomen dat het recht op subsidie gedeeltelijk wordt verlaagd bij verkoop vóór 2020. Per balansdatum bestaat er nog een vordering voor één verhuurbare eenheid. In 2011 is een bedrag van € 37.555 ontvangen. Vanwege de voortijdige verkoop van twee woningen is alleen dit deel van de subsidie ontvangen. Het restant van de vordering ad € 44.125 is in het boekjaar 2011 afgeboekt ten laste van het resultaat.

	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
5.4 Vorderingen		
Debiteuren inzake huren	274.620	273.678
Belastingen	5.270	5.270
Overige vorderingen	20.681	52.442
Overlopende activa	<u>34.338</u>	<u>36.842</u>
	<u>334.909</u>	<u>368.232</u>
Debiteuren inzake huren		
Debiteuren	309.130	303.194
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-34.510</u>	<u>-29.516</u>
	<u>274.620</u>	<u>273.678</u>

Jaarlijks wordt de voorziening voor debiteuren bepaald door individuele beoordeling van de openstaande bedragen. Voor 2011 is een extra dotatie benodigd van ongeveer € 5.000. Deze hangt samen met vorderingen op ex-huurders die uit handen zijn gegeven. Voor de mutatie van de post voorziening debiteuren wordt verwezen naar punt 6.4

Belastingen en sociale lasten

Vennootschapsbelasting 1)	<u>5.270</u>	<u>5.270</u>
---------------------------	--------------	--------------

1. Dit betreft de voorlopige aanslag 2008 van de Zeedijk Monumenten B.V.

Overige vorderingen

Lening IV Amsterdam (9138) 1)	-	39.554
Overige vorderingen	<u>20.681</u>	<u>12.888</u>
	<u>20.681</u>	<u>52.442</u>

1. Bij het overzetten van de lening van de Gemeente Amsterdam in één lening is bij het bepalen van de nieuwe hoofdsom geen rekening gehouden met het aflossingsdeel in de in januari 2010 betaalde termijnen van deze lening. De post is afgestemd met de Gemeente Amsterdam en is in 2011 terugbetaald.

Overlopende activa

Pensioenpremie	-	4.179
Vooruitbetaalde kosten en assurantieprijzen 1)	21.839	25.995
Rente minus bankkosten en te ontvangen ziekte-uitkering	<u>12.499</u>	<u>6.668</u>
	<u>34.338</u>	<u>36.842</u>

1. Deze post is hoger dan in 2010 vanwege meer facturen die in 2011 zijn ontvangen welke betrekking hebben op 2012.

	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
5.5 Liquide middelen		
Rabobank	319.051	270.381
Rabobank depositorekening	748.251	491.373
Abn-Amro bank	4.600	-1.966
Kas	189	2.093
	<u>1.072.091</u>	<u>761.881</u>

5.6 Eigen vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2011 is als volgt:

Stand per 1-1-2011	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2011
<u>10.519.776</u>	215.697	-	<u>10.735.473</u>

Het geconsolideerde vermogen is € 2.338.259 lager dan het vermogen volgens de vennootschappelijke jaarrekening. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat interne resultaten, bij de overdracht van de panden aan Zeedijk Monumenten in het boekjaar 2009, niet als gerealiseerd resultaat mag worden gepresenteerd. Het genoemde bedrag betreft het boekresultaat op de verkoop van deze panden aan de dochtermaatschappij Zeedijk Monumenten B.V. in de consolidatie wordt deze boekwinst gepresenteerd als waardecorrectie bij de beleggingen.

Een nadere specificatie van het vermogen is opgenomen in de toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2011.

5.7 Voorzieningen

Voorziening groot onderhoud

Stand begin boekjaar	1.546.171	1.512.871
Uitgaven	-395.685	-313.256
Dotatie	387.368	346.556
Stand eind boekjaar	<u>1.537.854</u>	<u>1.546.171</u>

Jaarlijks wordt het meer-jaren groot onderhoudsplan geactualiseerd op basis waarvan de jaar-dotatie wordt verantwoord. De dotatie is hoger doordat in de timing van groot onderhoud zaken naar voren zijn gehaald en de kosten van groot onderhoud zijn gestegen.

Voorziening latente belastingen

Deze voorziening is nader toegelicht in de toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening in punt 10.3.

5.8 Egalisatierekeningen	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Stand begin boekjaar	259.845	322.805
Toegerekende rente	11.897	14.860
Vrijval boekjaar	-76.183	-82.551
Ontvangen in het boekjaar	-	4.731
Stand eind boekjaar	<u>195.559</u>	<u>259.845</u>

De van de Gemeente Amsterdam te ontvangen jaar-subsidies ter dekking van huurderiving direct na verwerving van vastgoed in exploitatie zijn door de Gemeente Amsterdam in 2007 afgekocht. De ontvangen bedragen zijn opgenomen in een egalisatierekening. De jaarbaten zullen vrij vallen uit de egalisatierekening, terwijl jaarlijks rente zal worden toegerekend aan het resterende saldo van de egalisatierekening.

5.9 Langlopende leningen	31-12-2011	31-12-2010
Lening ABN Amro bank	329.555	391.839
Leningen Gemeente Amsterdam	<u>11.709.262</u>	<u>11.835.489</u>
	<u>12.038.817</u>	<u>12.227.328</u>
Stand begin boekjaar langlopende leningen		12.227.328
Stand begin boekjaar kortlopende deel		<u>681.792</u>
Totale schuld 31 december 2010		12.909.120
Aflossing in 2011 (ABN-Amro bank)		-58.872
Aflossing in 2011 extra afloss aan Gemeente inzake verkoop Nieuwe Herengracht 29		-722.115
Aflossing in 2011 Gemeente Amsterdam		-622.920
Nieuw opgenomen in 2011 (Gemeente Amsterdam)		<u>1.230.000</u>
Totale schuld 31 december 2011		12.735.213
af te lossen aankomend jaar 2012		<u>-696.396</u>
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>12.038.817</u>

Lening ABN Amro bank

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2011	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2011 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
1	va.1-8-08 <u>5,75%</u>	<u>391.839</u>	<u>62.284</u>	<u>329.555</u>	<u>-</u>

Dit betreft een door de voormalige Fortis Bank verstrekte hypothecaire lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.116.715 en een looptijd van 30 jaar, tot juli 2017. In 2008 is het rentepercentage tot einddatum van de lening vastgezet op 5,75%, het jaarlijkse bedrag van de annuïteit bedraagt € 83.242. Als zekerheid zijn hypotheeken gevestigd op de panden Zeedijk 35, 49 en Elleboogsteeg 2 t/m 10 alsmede de door de Gemeente Amsterdam afgegeven garanties. Betaling van rente en aflossing geschiedt in gelijkblijvende annuïteiten.

Leningen Gemeente Amsterdam

	Rente per jaar	Schuld 31-12- 2011	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12- 2011 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
Lening Amsterdam 2010	4,58%	11.113.374	584.912	10.528.462	8.188.814
Lening Amsterdam 2011	4,23%	1.230.000	49.200	1.180.800	984.000
		<u>12.343.374</u>	<u>634.112</u>	<u>11.709.262</u>	<u>9.172.814</u>

In januari 2010 heeft de Gemeente Amsterdam ingestemd met een verzoek van de N.V. Zeedijk tot herfinanciering van de tot dat moment door de Gemeente verstrekte leningen. Alle lopende leningen zijn omgezet in één totale lineaire lening met aflossingstermijn van 20 jaar en een gefixeerde rente van 4,58% tot 1 augustus 2024, waarna renteherziening plaatsvindt. De vervaldatum van de lening is jaarlijks op 1 februari.

Per ultimo 2011 is als zekerheid voor de lening Amsterdam 2010 hypotheek gegeven aan de Gemeente Amsterdam voor het navolgend onroerend goed in Amsterdam:

- Oude Hoogstraat 29H
- Warmoesstraat 69
- Oudezijds Voorburgwal 250H
- Oudezijds Voorburgwal 252H
- Nieuwmarkt 25/Sint Antoniebreestraat 1
- Bloedstraat 16A/Oudezijds achterburgwal 79M
- Oude Hoogstraat 6H
- Oudezijds Voorburgwal 248
- Warmoesstraat 67
- Bloedstraat 18A/Oudezijds Achterburgwal 79N
- Oude Doelenstraat 11
- Sint Pieterpoortsteeg 3
- Sint Pieterpoortsteeg 5

Hiernaast is pandrecht verleend op alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of zullen worden om voormelde onroerende zaken duurzaam te dienen door hun vorm als zodanig (kunnen) worden gekend en alle roerende zaken die van voormelde onroerende zaken worden afgescheiden.

In 2011 is een lening verstrekt door Gemeente Amsterdam met een rentevaste periode van 10 jaar en een jaarlijkse lineaire aflossing van 4% van de hoofdsom gedurende 20 jaar waarbij na 20 jaar het restant van 20% volledig wordt afgelost.

Per ultimo 2011 is als zekerheid voor de lening Amsterdam 2011 hypotheek gegeven aan de Gemeente Amsterdam voor het voortdurend erfpacht van een perceel grond voor het navolgende onroerend goed in Amsterdam:

- Zeedijk 57 / Waterpoortsteeg 4-18
- Zeedijk 54

	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
5.10 Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen leningen gemeente Amsterdam op korte termijn	634.112	622.920
Aflossingsverplichtingen lening ABN Amro op korte termijn	62.284	58.872
Crediteuren 1)	182.416	89.514
Belastingen en sociale lasten 2)	191.111	64.117
Overige schulden	1.125.667	1.136.541
Overlopende passiva	9.705	11.417
	<u>2.205.294</u>	<u>1.983.381</u>

1. De post crediteuren is gestegen als gevolg van inkoopfacturen uit hoofde van ontwikkeling project Warmoesstraat 67/69
2. De kortlopende schuld inzake belastingen en sociale lasten is met name gestegen als gevolg van BTW verlegd op aannemersfacturen Warmoesstraat 67/69 die in 2011 zijn verwerkt en de opgenomen vennootschapsbelasting.

Belasting en sociale lasten

Loonheffing	24.784	17.505
Omzetbelasting	87.426	46.612
Vennootschapsbelasting	78.900	-
	<u>191.111</u>	<u>64.117</u>

Overige schulden

Rente leningen	528.107	525.424
Ontvangen waarborgsommen	317.494	332.357
Vakantiegeld	19.321	13.290
Vooruitgefactureerde huur	234.453	230.564
Administratieve bijstand en kosten fiscaal adviseur	7.500	10.000
Accountantskosten	17.500	25.000
Overigen	1.291	-94
	<u>1.125.666</u>	<u>1.136.541</u>

5.11 Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen

Belangrijke financiële verplichtingen

- Met betrekking tot de bouw/verbouw van het onroerend goed Warmoesstraat 67-69 zijn per balansdatum verplichtingen aangegaan voor een bedrag van ca. € 2.029.000

N.V. Zeedijk, Amsterdam**6. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
6.1 Vastgoed in exploitatie		
Huur woningen 1)	1.014.029	997.610
Huur bedrijfsruimten 2)	1.785.293	1.697.787
Water- en servicegelden	58.166	66.287
	<u>2.857.488</u>	<u>2.761.684</u>

1. Deze huur is gestegen vanwege indexatie van huurprijzen ten opzichte van 2010
2. Deze huur is gestegen vanwege indexatie van huurprijzen ten opzichte van 2010. Daarnaast is in 2011 de bedrijfsruimte aan de Oude Hoogstraat 8 verantwoord, met verrekening per 1 juni 2010.

6.2 Exploitatielasten

Erfpacht	152.531	152.751
Water en energie	26.371	34.990
Onderhoud	123.548	120.567
Technisch beheerder 1)	77.631	89.955
Assuranties	86.931	78.035
Onroerende zaakbelasting en rioolrecht	116.239	118.315
Dotatie voorziening groot onderhoud 2)	387.368	346.557
Schoonmaakkosten	19.436	18.618
Overige exploitatiekosten	6.603	7.539
	<u>996.659</u>	<u>967.327</u>

1. De kosten voor de bouwtechnisch coördinator, verantwoordelijk voor uitvoering van het klein en groot onderhoud, zijn hier verantwoord.
2. Voor de toelichting van het verloop van de voorziening groot-onderhoud wordt verwezen naar punt 5.7.

6.3 Overige bedrijfsopbrengsten

Baten uit exploitatie	352.528	-
Lasten uit exploitatie	<u>-433.711</u>	<u>138.567</u>
	<u>-81.183</u>	<u>138.567</u>

Baten uit exploitatie

Boekwinst bij verkoop panden woningen Rapenburg 16-18	-	46.211
Boekwinst bij verkoop pand Nieuwe Herengracht 29	252.481	-
Doorberekend aan derden	4.348	5.390
Vrijval egalisatierekening 1)	76.183	82.551
Overige	19.514	4.415
	<u>352.528</u>	<u>138.567</u>

Lasten uit exploitatie

Taxatie kosten inzake verkoop Nieuwe Herengracht 29	13.711	-
Onrendabele top Warmoesstraat 67-69 2)	420.000	-
	<u>433.711</u>	<u>-</u>

1. Voor de nadere uiteenzetting van deze post wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost egalisatierekening punt 5.8
2. Voor de nadere uiteenzetting van deze post wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost vastgoed in ontwikkeling punt 5.1.2.

6.4 Beheerlasten	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Werkapparaat 1)	463.181	504.298
Afschrijvingen op overige vaste activa	64.146	65.325
Reclame en public relations	53.346	108.132
Niet aftrekbare omzetbelasting	37.932	75.355
Algemene kosten	182.262	175.965
Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen 2)	49.119	30.829
	<u>849.985</u>	<u>959.904</u>

Werkapparaat 1)

Salarissen	342.377	275.432
Sociale lasten	41.258	29.128
Pensioenpremie	83.916	65.045
Personeel derden	47.965	117.805
Dekking bouwkundig medewerker	-77.631	-
Overige personeelskosten 2)	25.296	16.888
	<u>463.181</u>	<u>504.298</u>

1. De kosten van het werkapparaat zijn ten opzichte van 2010 gedaald, voornamelijk vanwege verminderde inzet van derden. Tegelijk zijn twee medewerkers in het loop van het jaar in dienst getreden.
2. De overige personeelskosten zijn onder andere gestegen vanwege de ziektevervangning tijdens de afwezigheid van de directeu

Gedurende het jaar 2011 had de vennootschap gemiddeld 5,5 werknemers in dienst (2010: 4,0).

Afschrijvingen op overige vaste activa

Inventaris en verbouwing kantoor pand Zeedijk 47	21.616	23.523
Automatisering	42.530	41.802
	<u>64.146</u>	<u>65.325</u>

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<i>Public Relations/buurtprojecten</i>		
Kosten imago	-	23.609
Hartjesdagen	5.092	9.274
Reclame	-	150
Sponsoring	3.200	5.407
Ontvangen subsidie "Chinatown"	-	-25.000
PR-Kosten en kosten "Chinatown" 1)	45.054	94.692
	<u>53.346</u>	<u>108.132</u>

1. De PR kosten zijn gedaald ten opzichte van 2010 omdat in 2010 de kosten 25 jarig bestaan waren opgenomen ad € 42.000. Tevens is in 2011 minder aan PR besteed vanwege andere prioriteiten gedurende dit boekjaar zoals herfinanciering en ontwikkelprojecten.

Algemene kosten

Juridisch adviseur 1)	25.549	12.090
Accountant en administratie	45.719	45.330
Fiscaal adviseur	600	6.267
Financieel adviseur	41.452	48.848
Management advieskosten	3.039	810
Advieskosten Raad van Commissarissen	-	1.500
Contributies en abonnementen	2.551	1.841
Kosten automatisering en andere kantoorkosten	45.349	52.900
Diverse algemene kosten	18.001	6.379
	<u>182.262</u>	<u>175.965</u>

1. In deze post zijn kosten opgenomen voor een langslpende juridische kwestie met een huurder.

Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen

Afboeking oninbare debiteuren	-	126.313
Mutatie voorziening voor oninbare vorderingen 1)	4.994	-95.484
Afboeking overige financiële vaste activa 2)	44.125	-
	<u>49.119</u>	<u>30.829</u>

1. De mutatie hangt samen met een dotatie aan de voorziening oninbare vorderingen als gevolg een aantal kleinere posten die per balansdatum nog niet waren geïncasseerd en waarvan de kans bestaat dat deze moeten worden afgeschreven.
2. In deze post is een afboeking op de post financiële vaste activa begrepen van een monumentensubsidie voor twee appartementen aan de Nieuwendijk 62 waarvan de betreffende eigenaren deze voortijdig hebben verkocht.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
6.5 Resultaat financiële baten en lasten		
Rentebaten	18.207	7.649
Rentelasten	<u>-612.772</u>	<u>-619.257</u>
	<u>-594.565</u>	<u>-611.608</u>

Rentebaten

Ontvangen bankrente	11.662	7.649
Rente op aangemaande huur debiteuren	6.545	-
	<u>18.207</u>	<u>7.649</u>

Rentelasten

Rente Leningen Gemeente Amsterdam	573.278	569.213
Rente Leningen ABN Amro	24.370	27.652
Toegerekende rente egalisatierekening subsidies 1)	11.897	14.860
Overige rentelasten	3.227	7.532
	<u>612.772</u>	<u>619.257</u>

1. Deze post is nader toegelicht in punt 5.8

6.6 Belasting resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening

Dotatie aan de voorziening latente belastingen	40.700	358.600
Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>78.900</u>	-
	<u>119.600</u>	<u>358.600</u>

De dotatie is nader toegelicht in de toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening in punt 10.3.
De vennootschapsbelasting boekjaar nader toegelicht onder 1.5. fiscale positie

N.V. Zeedijk, Amsterdam

		31 december 2011	31 december 2010
7. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER			
(vóór resultaatbestemming)			
	noot		
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Beleggingen</i>			
Vastgoed in exploitatie		18.956.343	19.460.126
Vastgoed in ontwikkeling		-	1.100.181
Vorbereidings- en aanloopkosten		-	-
		<u>18.956.343</u>	<u>20.560.307</u>
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa		<u>239.794</u>	<u>303.939</u>
		239.794	303.939
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	(10.1)	1.538.964	1.963.719
Lening aan deelneming		4.634.004	4.634.004
Overige financiële vaste activa		<u>40.840</u>	<u>122.520</u>
		6.213.808	6.720.243
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>		2.841.762	852.071
<i>Liquide middelen</i>		1.072.091	707.839
		<u>29.323.797</u>	<u>29.144.399</u>
PASSIVA	noot		
Eigen vermogen	(10.2)	13.073.732	12.858.035
Voorzieningen	(10.3)	1.855.510	1.869.119
Egalisatierekening		195.558	259.845
Langlopende schulden		12.038.817	12.227.328
Kortlopende schulden		2.160.179	1.930.072
		<u>29.323.797</u>	<u>29.144.399</u>

N.V. Zeedijk, Amsterdam

8. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

	2011	2010
Opbrengsten uit beleggingen		
Vastgoed in exploitatie	2.521.681	2.488.231
Exploitatielasten	<u>922.750</u>	<u>893.056</u>
Brutomarge	1.598.931	1.595.175
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>338.817</u>	<u>138.567</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	1.937.748	1.733.742
Beheerlasten	<u>826.044</u>	<u>939.329</u>
Bedrijfsresultaat	1.111.704	794.413
Resultaat financiële baten en lasten	<u>-358.051</u>	<u>-369.154</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	753.653	425.259
Vennootschapsbelasting	113.200	-
Resultaat deelneming	<u>-424.755</u>	<u>-63.847</u>
Resultaat na belastingen	<u>215.697</u>	<u>361.412</u>

9. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

De eenvoudige 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

10. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2011 EN DE VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2011

10.1 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Het verloop van de deelnemingen in 2011 is als volgt:

	<u>Totaal</u>
Waarde begin boekjaar	1.963.719
<i>Mutaties boekjaar</i>	
Resultaat over het boekjaar	<u>-424.755</u>
Waarde einde boekjaar	<u>1.538.964</u>

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

10.2 Eigen vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2011 is als volgt:

	<u>Stand per 1-1-2011</u>	<u>Resultaat boekjaar</u>	<u>Overige mutaties</u>	<u>Stand per 31-12-2011</u>
Geplaatst kapitaal	5.987.345	-	-	5.987.345
Agio	1.888.276	-	-	1.888.276
Herwaarderingsreserve	1.321.376	-	-	1.321.376
Overige wettelijke reserves	2.338.259	-	-	2.338.259
Dividendreserves cumulatief preferente aandelen	961.367	-	361.412	1.322.779
Onverdeeld resultaat	361.412	215.697	-361.412	215.697
	<u>12.858.035</u>	<u>215.697</u>	<u>-</u>	<u>13.073.732</u>

Geplaatst kapitaal

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

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

Hiervan is geplaatst en gestort als volgt:

Op 31 december 2001

- 6.400 gewonen 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 (9% cum.pref aandelen)	3.000	1.365.000
Gemeente Amsterdam	7.327	3.333.785
ABN-Amro bank N.V.	360	163.800
ABN-Amro bank N.V.	320	145.600
Rabo Bouwfonds Nederlandse Gemeenten N.V.	340	154.700
ING Bank N.V.	640	291.200
Rabobank Amsterdam en Omstreken	482	219.310
Fortis Chameleon B.	320	145.600
Ymere	370	168.350
Totaal	13.159	5.987.345

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. Bij voldoende jaarwinsten en vrij uitkeerbare reserves zou hieruit voortvloeiende dividendrecht ultimo 2011 € 2.259.094 bedragen.

Agioreserve

Door uitgifte van 3.759 aandelen in 2002 is een agio ontstaan van € 1.888.276.

Herwaarderingsreserve

In 1997 is het vastgoed in exploitatie geherwaardeerd tot een oorspronkelijke kostprijs. De hieruit voortvloeiende herwaardering is opgenomen onder de herwaarderingsreserve

Overige wettelijke reserves

In de wettelijke reserve is opgenomen de boekwinst komende uit de verkoop in 2009 van een drietal panden aan de dochtermaatschappij Zeedijk Monumenten B.V. Binnen de groep is dit resultaat niet als gerealiseerd te beschouwen en derhalve vennootschappelijk als wettelijke reserve gepresenteerd.

Dividendreserves cumulatief preferente aandelen

Het saldo van deze reserves betreft het saldo van de resultaten tot en met 2010

	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-10</u>
10.3 Voorziening latente belastingen		
Commerciële waardering beleggingen (jaarrekening)	18.956.343	20.560.307
Fiscale waardering belegging	16.130.961	17.770.732
Waarderingsverschil beleggingen	<u>2.825.382</u>	<u>2.789.575</u>
Herinvesteringsreserve gevormd in 2011	<u>239.094</u>	<u>-</u>
Totaal waarderingsverschil	<u>3.064.476</u>	<u>2.789.575</u>
Latente verschuldigde vennootschapsbelasting (afgerond)	<u>382.900</u>	<u>348.600</u>

Ondertekening jaarrekening

Amsterdam, 25 mei 2012

Directie

J. Alberts

Raad van Commissarissen

B.C.J. Olij

R. Hoogendoorn

L.N.P.J. Delfgaauw

F.H. Versnel

N.V. Zeedijk, Amsterdam

OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

2. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Met betrekking tot de winstbestemming vermeldt artikel 22 van de statuten:

1. Van de voor uitkering vatbare winst wordt, met inachtneming van het in dit artikel bepaalde, allereerst op de preferente aandelen een dividend uitgekeerd ten bedrage van negen procent (9%) van het nominale bedrag van die aandelen, cumulatief en mitsdien vermeerderd met hetgeen zij eventueel in voorgaande jaren minder mochten hebben ontvangen. De resterende voor uitkering vatbare winst is ter algehele beschikking van de algemene vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de vennootschap als vergadering zal besluiten, met dien verstande dat de houders van preferente aandelen niet meer zullen ontvangen dan in dit lid genoemd bedrag. Bij de berekening van het winstbedrag dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van verplichte storting op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking.
2. De vennootschap kan aan aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet of statuten moeten worden aangehouden. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

3. Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2011

De directie stelt voor het resultaat over het boekjaar 2011 ten bedrage van € 215.697 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen en over 2011 geen dividend uit te keren.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

4. Directieverslag

Het directieverslag is opgenomen in hoofdstuk 1.4 van dit verslag.

5. Gebeurtenissen na balansdatum

In 2012 is een financieringsovereenkomst getekend met de Rabobank waarin de totale leningportefeuille van gemeente en ABN-Amro is overgenomen. De jaarlijkse aflossing zal daardoor lager liggen. Betreffende overeenkomst heeft een looptijd van 10 jaar waarna de leningfaciliteit mogelijk wordt verlengd. De rente is gefixeerd voor 5 jaar.

Ter informatie wordt vermeld dat ten behoeve van de financiering of anderszins geen rentederivaten zijn ingekocht ter afdekking van het risico van rentestijgingen. De vennootschap staat dus niet bloot aan waardemutaties van dergelijke product

Als onderdeel van de herfinanciering is in 2012 een taxatie uitgevoerd op de waarde van het vastgoed door FGH bank in opdracht van Rabobank. Dit betreft een intern rapport van FGH aan de Rabobank. Ter informatie wordt vermeld dat de daarin vermelde waarde 39 miljoen bedraagt.

CONTROLEVERKLARING ACCOUNTANT

