

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 2012:

De heer B.C.J. Olij	commissaris (voorzitter RvC)
Mevrouw R. Hoogendoorn	commissaris
De heer L.N.P.J. Delfgauw	commissaris
De heer F.H. Versnel	commissaris

Directie

Samenstelling gedurende 2012:

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

1.3 Directieverslag 2012

Doel van de onderneming

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. De missie is het sociaal en economisch beheer van de Zeedijk en het omliggend gebied. De juridische structuur is een NV als moedermaatschappij met een 100% dochter Zeedijk Monumenten BV. Beide entiteiten worden geleid door dezelfde directie. De directie staat onder toezicht van de Raad van Commissarissen.

NV Zeedijk in 2012

Economie

Economisch blijft het tij behoorlijk tegenstaan. Het vertrouwen lijkt weg, mensen zijn onzeker over hun toekomst, en niet-noodzakelijke aankopen worden uitgesteld. Zeker voor de detailhandel heeft de internetverkoop nog extra impact. De effecten worden door onze ondernemers gevoeld, er is druk op de omzetten. Afgelopen jaar heeft een aantal ondernemers besloten de onderneming te stoppen.

Er zijn goede nieuwe initiatieven die economisch potentieel hebben, al zijn zij dunner gezaaid dan in voorgaande jaren. Onze doelstelling is en blijft om sociale en economische leefbaarheid te creëren door goede ondernemers aan het gebied te binden voor langere tijd. Bedrijfsruimtes staan soms langer leeg. Als leegstand tot doel heeft om meer tijd te nemen om een goede ondernemer te trekken, is de bewuste leegstand doelstellingsleegstand. Door tijdelijke initiatieven, bijvoorbeeld pop-up stores, blijft de pui open en toegankelijk. Dit jaar hebben wij nieuwe partijen als Patta (urban fashion), Sugar & Spice (eetwinkel) en Debra Hill Art Gallery mogen verwelkomen.

Deze tijd biedt ook kansen voor bestaande en nieuwe ondernemers. Het is een tijd waarbij ondernemerszin wordt aangesproken. Interactiviteit via social media is ontzettend belangrijk. Ook van ons vergt het een frisse blik om nieuwe initiatieven soms net dat zetje extra te geven om succesvol te kunnen zijn.

Herfinanciering

Het jaar 2012 was een belangrijk jaar voor NV Zeedijk. Eind maart werd de organisatie geherfinancierd met als belangrijk resultaat dat kapitaalslasten over een horizon van 40 jaar meer in overeenstemming zijn met de aard van het bedrijf, een vastgoedorganisatie met het vastgoed als middel. Het geeft vertrouwen dat een grootbank onze organisatie wil financieren. Bovendien geeft het meer financiële ruimte, door een lagere rente en een halvering van de aflossing, om te doen waarvoor NV Zeedijk is opgericht, sociale en economische leefbaarheid creëren op de Zeedijk en in andere delen van de binnenstad van Amsterdam.

Project Warmoesstraat

Het project Warmoesstraat 67-69 kwam in 2012 in de belangrijke fase van opbouwen. De fundering was eind 2011 gelegd, en dat zorgde voor een prachtige en sfeervolle locatie voor de Nieuwjaarsreceptie in januari 2012. Daarna is er hard gewerkt om het casco op te bouwen met als mijlpaal het bereiken van het hoogste punt in juli 2012. Inmiddels is het project zover gevorderd dat in de loop van 2013 de bedrijfsruimtes in gebruik genomen kunnen worden. Dit zijn grote en ingewikkelde projecten, gezien de plek in hartje stad en de aard van de monumentale middeleeuwse gebouwen.

In 2012 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. Zo zijn er delegaties van verschillende gemeenten langs gekomen om meer te horen over de 'methode Zeedijk'. Leerzaam voor beide zijden, omdat je je realiseert dat er geen standaardrecept is voor een buurttransformatie. Elke situatie vergt zijn eigen specifieke oplossingen, waar het vastgoed als middel de basis van het succes is.

Aankopen / verkopen

In 2012 is er 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 € 1.885.070. In deze rijksmonumenten wordt gewerkt aan de realisatie van negen koopappartementen en voor de bedrijfsruimtes zullen nieuwe huurders terugkeren na de verbouw in de loop van 2013.

De grond onder Warmoesstraat 67-69 is in 2012 verkocht aan gemeente Amsterdam. Het betreft een grondpositie welke qua bestemming en invloed is geborgd met een erfpachtconstructie binnen de Gemeente Amsterdam. De ontvangen grondprijs ad € 2.019.524 is conform planning financieel verantwoord in aftrek op de stichtingskosten van betreffend vastgoed complex.

Financiën NV Zeedijk

De geconsolideerde jaarrekening betreft 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 38% (2011: 39%).

Tevens is zichtbaar in de balans dat de kortlopende schulden sterk zijn gedaald ten opzichte van vorige jaren als gevolg van de ingezette herfinanciering. De aflossingsdruk ad € 353.000 per jaar past nu prima bij het beheer van vastgoed in dit stukje Amsterdam.

In 2012 stond de effectuering 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 Algemene Vergadering van Aandeelhouders 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. Daarna zullen de opbrengsten ingezet worden voor verdere investeringen in het gebied.

Financiële resultaten 2012

De exploitatie 2012 laat vóór vennootschapsbelasting een positief resultaat zien van € 130.877 tegenover € 335.297 in 2011.

Als bijzondere post zijn in 2012 boeterentes opgenomen als gevolg van het vervroegd aflossen van leningen bij de gemeente Amsterdam en bij ABN-AMRO voor totaal € 411.369 en de kosten voor het effectueren van de Rabobank lening ad € 40.000. Beide posten zijn terug te vinden als onderdeel van het resultaat financiële baten en lasten. Tevens is in 2012 het vastgoed getaxeerd wat eenmalige taxatiekosten met zich meebracht van € 28.500, als onderdeel van de herfinanciering. Deze post is terug te vinden onder extern advies binnen de beheerlasten. In 2011 was daarentegen een boekwinst opgenomen uit verkoop Nieuwe Herengracht 29 van € 252.481 in combinatie met een verlies van € 420.000 als onrendabele top voor het project Warmoesstraat 67/69.

Indien beide exploitatieresultaten voor deze incidentele posten worden gecorrigeerd resteert een hiervoor gecorrigeerde winst voor belasting over 2012 van € 610.746 tegenover een winst van € 502.816 over 2011.

De winstverbetering ad € 108.000 ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door lagere onderhoudskosten (€ 28.000) en lagere kosten erfpacht (€ 40.000). De kosten erfpacht worden dit boekjaar voor het eerst daadwerkelijk toegerekend aan het boekjaar waarop het betrekking heeft conform de overige posten in de jaarrekening. Dit heeft geleid tot eenmalig lagere kosten erfpacht ad € 40.000 in 2012. Tot slot was er in 2012, in tegenstelling tot 2011, slechts een geringe mutatie in de voorziening oninbare vorderingen hetgeen ruim € 40.000 minder kosten heeft opgeleverd onder beheerlasten.

In 2012 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.

De vennootschap maakt geen gebruik van derivaten of financiële instrumenten ter afdekking van renterisico. Het renterisico wordt beheerst middels meerjarenplanningen, die periodiek worden besproken en op basis waarvan besluiten door directie en Raad van Commissarissen worden genomen.

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 wordt toegepast. De Raad van Commissarissen houdt hierop toezicht door minimaal 4 keer per jaar bij elkaar te komen. 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 sterke concept om vanuit het vastgoed invloed uit te oefenen op het sociale, economische en culturele aspect van de omgeving werkt. Het 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 2012 werd duidelijk 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. Daartoe heeft NV Zeedijk bijvoorbeeld zitting in het bestuur van de ondernemersvereniging Zeedijk.

Het beleid van NV Zeedijk is erop gericht om de economische en sociale ontwikkeling van haar 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. Er wordt onder andere samengewerkt binnen de straatgerichte aanpak (Damstraatoverleg en 1012 Coalitieproject) en gedeeld in de opgedane kennis van de NV Zeedijk. Zelfredzaamheid, saamhorigheid, gezamenlijk belang en verantwoording niet alleen voor het eigen individu of de zaak levert op termijn economische stimulans en leefbaarheid op.

Toekomstvisie

Het werk dat NV Zeedijk doet blijft onverminderd nodig. Het is vaak onzichtbaar werk. Voor onze huurders, bewoners en ondernemers, zijn wij dagelijks bereikbaar voor vragen en blijven snel reageren op klachten. Wij zorgen voor goed onderhouden panden door het jaarlijkse schilderwerk en geplande renovaties aan woningen en panden.

De maatregelen van het kabinet Rutte II voor de huurmarkt zullen impact hebben op de bewoners van onze woningen. Het wetsvoorstel voor inkomensafhankelijke huurverhoging is in het parlement goedgekeurd. Het beleid van NV Zeedijk is in principe deze maatregelen door te voeren en te berekenen aan onze huurders.

Het is onzeker hoe de economie zich zal ontwikkelen in 2013. Herstel van vertrouwen is een noodzakelijke voorwaarde om de economie aan te zwengelen. Het is afwachten of dit in 2013 gaat gebeuren. Wij moeten er alert op blijven of ondernemers onderuit dreigen te gaan om in een vroegtijdig stadium te kunnen bijsturen.

Het project Warmoesstraat wordt in de loop van 2013 opgeleverd, de bedrijfsruimtes komen in gebruik en de negen gerealiseerde appartementen zullen in de verkoop gaan. Daarnaast staan er twee renovaties gepland voor de panden aan de Oude Hoogstraat 6 en Oudezijdsvoorburgwal 248-252. De voorgenomen aankoop van Spaans restaurant Centra aan de Lange Niezel zal zijn beslag krijgen.

Aankopen en ontwikkelen van strategische (vuist)panden in het werkgebied wordt verder vorm gegeven. Het uitrollen van de beheertaak van de NV Zeedijk om op meer plekken vastgoed als middel in te zetten zal mede door de afspraken met de leningverstrekker mogelijk zijn.

Amsterdam, 17 mei 2013

Janny Alberts
Directeur NV Zeedijk

1.4 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 2012 bedraagt het belastbare bedrag van Zeedijk Monumenten BV € -61.709.

Dit bedrag is binnen de fiscale eenheid gecompenseerd in 2012. Er heeft geen doorvergoeding plaatsgevonden aan Zeedijk Monumenten BV.

De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid over 2012 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting		130.877
Af:	Fiscale afschrijvingen beleggingen	86.019
	Te vormen herinvesteringsreserve	<u>-</u>
		-86.019
Bij:	Fiscaal geen kosten (onrendabele top)	-
Bij:	Niet aftrekbare bedragen	<u>4.300</u>
		<u>4.300</u>
Belastbare winst		49.158
Verrekening met compensabel verlies		<u>-</u>
Belastbaar bedrag		<u>49.158</u>
Hierover verschuldigde belasting		<u>9.832</u>

Per 31 december 2012 is het compensabel verlies binnen de fiscale eenheid nihil.

Er bestaat per 31 december 2012 wel een voorvoegverlies van Zeedijk monumenten BV van € 83.410 ontstaan in 2010. Dit verlies kan tot uiterlijk 2019 worden verrekend met de eventuele positieve toekomstige fiscale resultaten binnen Zeedijk Monumenten BV.

Jaarstukken NV Zeedijk 2012

Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2012
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar
4. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
5. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2012
6. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
7. Vennoetschappelijke balans per 31 december 2012
8. Vennoetschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
9. Toelichting op de vennoetschappelijke jaarrekening
10. Toelichting op vennoetschappelijke balans per 31 december 2012 en de vennoetschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar

Overige gegevens

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
2. Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat
3. Voorstel tot bestemming van het resultaat over 2012
4. Gebeurtenis na balansdatum

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

		<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
ACTIVA			
	noot		
Vaste activa			
<i>Beleggingen</i>			
Vastgoed in exploitatie	(5.1.1)	22.479.424	22.472.360
Vastgoed in ontwikkeling	(5.1.2)	2.460.088	2.594.542
Vorbereidings- en aanloopkosten	(5.1.3)	<u>82.578</u>	<u>-</u>
		25.022.090	25.066.902
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(5.2)	193.232	239.794
<i>Financiële vaste activa</i>			
Overige financiële vaste activa	(5.3)	40.840	40.840
Vlottende activa			
Vorderingen	(5.4)	401.737	334.909
Liquide middelen	(5.5)	<u>2.092.258</u>	<u>1.429.852</u>
		<u>27.750.158</u>	<u>27.112.297</u>
PASSIVA			
Eigen vermogen	(5.6)	10.445.823	10.735.473
Vorzieningen	(5.7)	2.399.331	1.937.154
Egalisatierekeningen	(5.8)	129.976	195.558
Langlopende schulden	(5.9)	13.481.163	12.038.817
Kortlopende schulden	(5.10)	<u>1.293.865</u>	<u>2.205.295</u>
		<u>27.750.158</u>	<u>27.112.297</u>

N.V. Zeedijk, Amsterdam

2. **GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR**

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Opbrengsten uit beleggingen	noot		
Vastgoed in exploitatie	(6.1)	2.867.345	2.857.688
Exploitatielasten	(6.2)	<u>939.437</u>	<u>991.803</u>
Brutomarge		1.927.908	1.865.885
Overige bedrijfsopbrengsten	(6.3)	<u>89.413</u>	<u>-81.183</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		2.017.321	1.784.702
Beheerlasten	(6.4)	<u>852.966</u>	<u>854.841</u>
Bedrijfsresultaat		1.164.355	929.862
Resultaat financiële baten en lasten	(6.5)	<u>-1.033.478</u>	<u>-594.565</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		130.877	335.297
Vennootschapsbelasting	(6.6)	<u>9.832</u>	<u>119.600</u>
Resultaat na belasting		<u>121.045</u>	<u>215.697</u>

3. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER HET BOEKJAAR

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
Bedrijfsresultaat	1.164.355		929.862	
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen	48.216		64.146	
Mutatie voorzieningen	462.177		32.383	
Mutatie egalisatierekeningen	<u>-65.582</u>		<u>-64.287</u>	
	444.811		32.242	
<i>Veranderingen in werkkapitaal</i>				
Vorderingen	-66.828		33.323	
Kortlopende schulden	<u>-911.430</u>		<u>221.914</u>	
	-978.258		255.237	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	630.908		1.217.341	
Rente	-1.033.478		-594.565	
Vennootschapsbelasting	<u>-9.832</u>		<u>-119.600</u>	
	-1.043.310		-714.165	
Kasstroom uit operationele activiteiten		-412.402		503.176
(Des)investeringen in beleggingen	44.812		271.627	
Investeringen overige activa	-1.655		-	
Mutatie financiële vaste activa	-		81.680	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		43.156		353.307
Mutatie langlopende schulden	1.442.346		-188.511	
Toevoeging voorziening voor latente belasting	<u>-410.694</u>		<u>-</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>1.031.652</u>		<u>-188.511</u>
Mutatie van geldmiddelen		<u>662.406</u>		<u>667.972</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 Monumenten B.V	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. Voor sommigen is de erfpacht afgekocht voor 50 jaar, voor anderen wordt jaarlijks erfpachtcanon voldaan.

Vastgoed in ontwikkeling wordt gewaardeerd tegen de kostprijs (netto stichtingskosten) of lagere marktwaarde. In de kostprijs zijn onder andere begrepen de kosten verband houdende met de verwerving en toezicht. Rente tijdens de bouw wordt geactiveerd voor zover deze aan derden verschuldigd is.

Onder voorbereidings- en aanloopkosten worden directe kosten geactiveerd, die na aankoop worden gemaakt.

Panden die zijn geoormerkt om te worden verkocht worden pas verantwoord als handelspanden zodra deze leeg in de markt zijn aangeboden. Bewoonde panden die in de verkoop gaan worden eerst ná goedkeuring van de Raad van Commissarissen en daartoe uitgevoerde taxaties als handelspanden verantwoord.

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 nominale percentage van 24,7 % (2011: 12,5%).

Egalisatierekening

De van de Gemeente Amsterdam te ontvangen jaarsubsidies ter dekking van huurderving 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 het 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, 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.

In de jaarrekening 2012 is ten behoeve van het inzicht een aantal posten op een andere wijze samengevoegd dan in de jaarrekening 2011. De vergelijkende cijfers in 2011 zijn overeenkomstig aangepast.

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 2012

5.1 Beleggingen	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
<i>5.1.1 Vastgoed in exploitatie</i>		
Waarde begin boekjaar	22.472.360	22.976.143
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Desinvesteringen	-	-483.743
Investerings, activeringen minus eventueel ontvangen subsidies	7.064	13.439
Mutaties naar onderhoud 1)	-	-33.479
Mutatie naar vastgoed in ontwikkeling	-	-
Waarde einde boekjaar	<u>22.479.424</u>	<u>22.472.360</u>

De boekwaarde komt overeen met de netto-stichtingskosten.

Op de post beleggingen wordt een afschrijvingspercentage van nihil gehanteerd omdat de kostprijs de waarde vertegenwoordigt bij beleid van instandhouding.

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 vorig boekjaar gecorrigeerd.

De desinvesteringen in 2011 had 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 overige projecten	<u>7.064</u>	<u>13.439</u>
---	--------------	---------------

Ter informatie wordt vermeld dat de totaalaanslag onroerende-zaakbelasting van panden in bezit ultimo 2012 een WOZ waarde aangeeft van ca. € 62 miljoen.

Bij de WOZ waarde wordt er echter 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, hetgeen niet de intentie van de vennootschappen is.

<i>5.1.2 Vastgoed in ontwikkeling</i>	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Waarde begin boekjaar	2.594.542	2.362.386
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Ontwikkeling Warmoesstraat 67-69	1.885.070	652.156
Onrendabele top Warmoesstraat 67-69 2)	-	-420.000
Verkoop grond Warmoesstraat 67-69	<u>-2.019.524</u>	<u>-</u>
Waarde einde boekjaar	<u>2.460.088</u>	<u>2.594.542</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 mogelijk verlies gebaseerd op rentabiliteitsberekeningen aan het einde van het project, van op balansdatum bekende informatie.

5.1.3 Voorbereidings- en aanloopkosten

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Waarde begin boekjaar	-	-
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Oude Hoogstraat 6	28.518	-
Oudezijdsvoorburgwal 248-252	<u>54.060</u>	<u>-</u>
Waarde einde boekjaar	<u>82.578</u>	<u>-</u>

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

5.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de overige vaste activa in 2012 is als volgt:

	Pand Zeedijk 47	Inventaris en verbouwing	Automa- tisering	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2012</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>
<i>Mutaties 2012</i>				
Investeringen	-	1.655	-	1.655
Desinvesteringen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-	19.253	28.963	48.216
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-	-
Saldo mutaties boekjaar	<u>-</u>	<u>-17.598</u>	<u>-28.963</u>	<u>-46.561</u>
<i>Stand per 31 december 2012</i>				
Aanschafwaarde	182.427	180.605	229.814	592.846
Cumulatieve afschrijvingen	70.013	127.901	201.700	399.614
Boekwaarde	<u>112.414</u>	<u>52.704</u>	<u>28.114</u>	<u>193.232</u>

Op Zeedijk 47 wordt niet meer afgeschreven omdat de boekwaarde minimaal de restwaarde inclusief grondwaarde vertegenwoordigt.

5.3 Financiële vaste activa

Overige financiële vast activa

Dit betreft beschikbaar gestelde subsidies van Monumentenzorg voor drie van de vier verhuurbare eenheden van Nieuwendijk 62. Uitkering van het subsidiebedrag zal geschieden 180 maanden na gereedmelding ofwel in 2020. In de subsidiebepalingen is opgenomen dat het recht op subsidie gedeeltelijk wordt verlaagd bij verkoop vóór 2020. Per balansdatum bestaat er nog een vordering voor één verhuurbare eenheid.

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
5.4 Vorderingen		
Debiteuren inzake huren	262.129	274.620
Belastingen	5.270	5.270
Overige vorderingen	12.511	20.681
Overlopende activa	<u>121.827</u>	<u>34.338</u>
	<u>401.737</u>	<u>334.909</u>
 <i>Debiteuren inzake huren</i>		
Debiteuren	274.437	309.130
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>-12.308</u>	<u>-34.510</u>
	<u>262.129</u>	<u>274.620</u>
 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 6.4		
 <i>Belastingen</i>		
Vennootschapsbelasting 1)	<u>5.270</u>	<u>5.270</u>
1. Dit betreft de voorlopige aanslag 2008 van de Zeedijk Monumenten B.V.		
 <i>Overige vorderingen</i>		
Overige vorderingen 2)	<u>12.511</u>	<u>20.681</u>
2. Deze post bestaat voor het grootste deel uit nog te factureren bedragen aan VVE Nieuwendijk 62.		
 <i>Overlopende activa</i>		
Vooruitbetaalde kosten en assurantiepremies 3)	64.350	21.839
Vooruitbetaalde kosten erfpacht Warmoesstraat 67/69 4)	44.736	-
Bankrente minus bankkosten en te ontvangen ziekte-uitkering	<u>12.741</u>	<u>12.499</u>
	<u>121.827</u>	<u>34.338</u>
3. De stijging ten opzichte van 2011 is veroorzaakt doordat erfpacht termijnen met ingang van 2012 zijn toegerekend aan het boekjaar waarop ze betrekking hebben.		
4. In de verwerking van de grondverkoop Warmoesstraat 67/69 is de vooruitbetaalde erfpacht welke betrekking heeft op de plint over de jaren 2013 en 2014 hieronder verantwoord.		

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
5.5 Liquide middelen		
Rabobank	235.661	676.812
Rabobank depositorekening	1.856.348	748.251
ABN-Amro bank	-	4.600
Kas	<u>249</u>	<u>189</u>
	<u>2.092.258</u>	<u>1.429.852</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschappen.

5.6 Eigen vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2012 is als volgt:

	Stand per 01-01-2012	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2012
	<u>10.735.473</u>	<u>121.045</u>	<u>-410.694</u>	<u>10.445.824</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 2012 onder punt 10.3.

5.7 Voorzieningen

Voorziening groot onderhoud

Stand begin boekjaar	1.537.854	1.546.171
Uitgaven	-336.430	-395.685
Dotatie	<u>387.913</u>	<u>387.368</u>
Stand eind boekjaar	<u>1.589.337</u>	<u>1.537.854</u>

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

Voorziening latente belastingen

Voorziening NV Zeedijk	765.072	382.900
Voorziening Zeedijk Monumenten BV	<u>44.922</u>	<u>16.400</u>
Voorziening latente belastingen	809.994	399.300
Totaal voorzieningen	<u>2.399.331</u>	<u>1.937.154</u>

Deze voorziening is nader toegelicht in de toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening in punt 10.4.

5.8 Egalisatierekeningen

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Stand begin boekjaar	195.559	259.845
Toegerekende rente	8.912	11.897
Vrijval boekjaar	-74.494	-76.183
Ontvangen in het boekjaar	<u>-</u>	<u>-</u>
Stand eind boekjaar	<u>129.976</u>	<u>195.559</u>

De van de Gemeente Amsterdam te ontvangen jaarsubsidies 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 tot en met 2016 vrijvallen uit de egalisatierekening, terwijl jaarlijks rente zal worden toegerekend aan het resterende saldo van de egalisatierekening.

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
5.9 Langlopende leningen		
Lening ABN-Amro bank	-	329.555
Leningen Gemeente Amsterdam	-	11.709.262
Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)	571.788	-
Leningen Rabobank	<u>12.909.375</u>	-
	<u>13.481.163</u>	<u>12.038.817</u>
Stand begin boekjaar langlopende leningen		12.038.817
Stand begin boekjaar kortlopende deel		<u>696.396</u>
Totale schuld 31 december 2011		12.735.213
Aflossing in 2012: Gemeente Amsterdam		-12.343.374
Aflossing in 2012: ABN-Amro bank		<u>-391.839</u>
Totale schuld na aflossing oude leningen		-
Nieuw opgenomen in 2012: Rabobank		13.500.000
Nieuw opgenomen in 2012: NRF		600.000
Aflossing in 2012: Rabobank		-253.125
Aflossing in 2012: NRF		<u>-11.988</u>
Totale schuld 31 december 2012		13.834.887
Af te lossen 2013		<u>-353.724</u>
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>13.481.163</u>

Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2012	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2012 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
	1,50%	<u>588.012</u>	<u>16.224</u>	<u>571.788</u>	<u>504.428</u>

Dit betreft een door NRF verstrekte hypothecaire lening opgenomen per 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 600.000 en een looptijd van 30 jaar, tot april 2042.

Het jaarlijkse bedrag van de annuïteit bedraagt € 24.484. Als zekerheid is een eerste hypotheek gevestigd op Warmoesstraat 67 en 69. Betaling van rente en aflossing geschiedt in gelijkblijvende annuïteiten.

Lening Rabobank

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2012	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2012 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
1	3,70%	6.750.000	-	6.750.000	6.750.000
2	3,35%	<u>6.496.875</u>	<u>337.500</u>	<u>6.159.375</u>	<u>4.809.375</u>
		13.246.875	337.500	12.909.375	11.559.375

Lening 1. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 20 jaar, tot april 2032.

Lening 2. Dit betreft een door Rabobank verstrekte hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 20 jaar, tot april 2032. Aflossing geschiedt in 20 lineaire termijnen.

Voor 1 en 2 geldt dat als zekerheid hypotheek zijn gevestigd op al het vastgoed van NV Zeedijk met uitzondering van de panden in ontwikkeling, en panden die in de toekomst mogelijk verkocht gaan worden.

Betaling van rente en aflossing geschiedt in maandelijkse termijnen. Ter informatie wordt vermeldt dat de executiewaarde van het vastgoed ongeveer € 39 miljoen bedraagt op basis van een taxatie van FGH bank bedoeld ter verkrijging van de Rabo financiering.

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
5.10 Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen leningen gemeente Amsterdam op korte termijn 1)	-	634.112
Aflossingsverplichtingen lening ABN-Amro op korte termijn 1)	-	62.284
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	337.500	-
Aflossingsverplichtingen lening NRF op korte termijn	16.224	-
Crediteuren 2)	102.127	182.416
Belastingen en sociale lasten 3)	226.845	191.110
Overige schulden	607.280	1.125.667
Overlopende passiva	3.889	9.706
	<u>1.293.865</u>	<u>2.205.295</u>

1. De leningen van de gemeente Amsterdam en ABN-AMRO zijn in 2012 volledig afgelost.
2. De post crediteuren is gedaald als gevolg van timing inkoopfacturen uit hoofde van ontwikkeling project Warmoesstraat 67/69
3. De kortlopende schuld inzake belastingen en sociale lasten is met name gestegen als gevolg van BTW verlegd op aannemersfacturen inzake de Warmoesstraat 67/69, welke vooral betrekking hebben op het 4e kwartaal 2012.

Belasting en sociale lasten

Loonheffing	25.965	24.784
Omzetbelasting	112.148	87.426
Vennootschapsbelasting	88.732	78.900
	<u>226.845</u>	<u>191.110</u>

Overige schulden

Rente leningen 1)	-	528.107
Ontvangen waarborgsommen	334.583	317.494
Vakantiegeld	17.255	19.321
Vooruitgefactureerde huur	240.442	234.454
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	15.000	25.000
Overigen	-	1.291
	<u>607.280</u>	<u>1.125.667</u>

1. Rente wordt in de nieuwe financieringsarrangementen op maandbasis (achteraf) betaald zodat per balansdatum geen renteschuld resteert.

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 er per balansdatum openstaande verplichtingen voor een bedrag van ca. € 520.000.

N.V. Zeedijk, Amsterdam

6. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
6.1 Vastgoed in exploitatie		
Huur woningen 1)	1.038.659	1.014.129
Huur bedrijfsruimten 2)	1.773.148	1.785.393
Opbrengsten servicekosten	<u>55.538</u>	<u>58.166</u>
	<u>2.867.345</u>	<u>2.857.688</u>

1. De huur woningen is gestegen vanwege indexatie van huurprijzen ten opzichte van 2011.
2. De huur bedrijfsruimten is licht gedaald ten opzichte van 2011. De extra omzet uit 2010 voor Oude Hoogstraat 8 ad € 20.000, verantwoord in de jaarrekening 2011, is in 2012 niet meer van toepassing. Daarnaast is er door extra leegstand in 2012 minder omzet gerealiseerd.

6.2 Exploitatielasten

Onderhoudskosten	544.910	573.202
Pandgerelateerde kosten	312.498	350.845
Overig	<u>82.029</u>	<u>67.756</u>
	<u>939.437</u>	<u>991.803</u>
<i>Onderhoudskosten</i>		
Klein onderhoud	81.070	108.203
Dotatie voorziening groot onderhoud 1)	387.913	387.368
Bouwtechnische coördinatie 2)	<u>75.927</u>	<u>77.631</u>
	<u>544.910</u>	<u>573.202</u>
<i>Pandgerelateerde kosten</i>		
Erfpacht 3)	110.688	152.531
Assuranties	82.001	82.075
Onroerende zaakbelasting en rioolrecht	<u>119.809</u>	<u>116.239</u>
	<u>312.498</u>	<u>350.845</u>
<i>Overig</i>		
Servicekosten	58.722	60.716
Overige exploitatiekosten 4)	<u>23.307</u>	<u>7.040</u>
	<u>82.029</u>	<u>67.756</u>

1. Voor de toelichting van het verloop van de voorziening groot onderhoud wordt verwezen naar punt 5.7.
2. Opgebouwd uit loonkosten van de bouwtechnische coördinator en kosten van een specialistische dienstverlener op dit terrein.
3. Met ingang van het boekjaar 2012 is de erfpacht verantwoord in het jaar waarop het betrekking heeft, waardoor 2012 een éénmalige daling te zien geeft in de kosten erfpacht van ca. € 42.000.
4. In deze post zijn in 2012 extra kosten verantwoord voor twee onvoorziene ontruiming van wege overlijden van bewoners.

6.3 Overige bedrijfsopbrengsten

Baten uit exploitatie	89.413	352.528
Lasten uit exploitatie	<u>-</u>	<u>-433.711</u>
	<u>89.413</u>	<u>-81.183</u>
<i>Baten uit exploitatie</i>		
Boekwinst bij verkoop pand Nieuwe Herengracht 29	-	252.481
Doorberekend aan derden	6.158	4.348
Vrijval egalisatierekening 1)	74.494	76.183
Overige	<u>8.761</u>	<u>19.514</u>
	<u>89.413</u>	<u>352.528</u>

<i>Lasten uit exploitatie</i>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Verkoopkosten inzake verkoop Nieuwe Herengracht 29	-	13.711
Onrendabele top Warmoesstraat 67-69 2)	-	420.000
	<u>-</u>	<u>433.711</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

Werkapparaat	498.577	468.037
Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering	164.420	217.098
Public relations	34.824	53.346
Extern advies	155.145	116.359
	<u>852.966</u>	<u>854.841</u>

Werkapparaat 1)

Salarissen	365.082	342.377
Sociale lasten	53.015	41.258
Pensioenpremie	103.816	83.916
Dekking bouwtechnisch coördinator	-68.311	-77.631
Personeel derden	21.753	52.424
Overige personeelskosten	23.222	25.693
	<u>498.577</u>	<u>468.037</u>

1. De kosten van het werkapparaat zijn ten opzichte van 2011 gestegen door de volledige verantwoording in 2012 van twee vaste medewerkers die in de loop van 2011 zijn gestart. Dit verklaart ook de stijging bij pensioenpremies en sociale lasten.

Gedurende het jaar 2012 had de vennootschap gemiddeld 6,0 werknemers (fte) in dienst (2011: 5,5).

Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering

Kantoorkosten	65.832	65.901
Niet aftrekbare omzetbelasting 1)	53.112	37.932
Afschrijvingen op overige vaste activa	48.216	64.146
Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen	-2.740	49.119
	<u>164.420</u>	<u>217.098</u>

1. De niet-aftrekbare omzetbelasting is ten opzichte van 2011 gestegen doordat relatief meer onderhoud aan woningen is verricht. De BTW op facturen toe te rekenen aan woningen is niet aftrekbaar en derhalve een kostenpost.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<i>Afschrijvingen op overige vaste activa</i>		
Inventaris en verbouwing kantoor (pand Zeedijk 47)	19.253	21.616
Automatisering 1)	<u>28.963</u>	<u>42.530</u>
	<u>48.216</u>	<u>64.146</u>

1. De daling in de afschrijvingskosten ten opzichte van 2011 wordt veroorzaakt doordat een in het verleden geactiveerd automatiseringsproject reeds volledig is afgeschreven en derhalve geen afschrijvingskosten meer veroorzaakt.

Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen

Afboeking oninbare vorderingen	19.462	-
Mutatie voorziening voor oninbare vorderingen 1)	-22.202	4.994
Afboeking overige financiële vaste activa 2)	-	<u>44.125</u>
	<u>-2.740</u>	<u>49.119</u>

1. De mutatie hangt samen met een vrijval op de voorziening oninbare vorderingen als gevolg van afboeking van oninbare vorderingen welke eind 2011 reeds waren voorzien.
2. In deze post is voor 2011 een afboeking op de post financiële vaste activa begrepen van een monumentensubsidie voor twee appartementen aan de Nieuwendijk 62 die betreffende eigenaren voortijdig hebben verkocht.

Public relations 1)

Sponsoring	18.999	27.026
PR-Kosten	<u>15.825</u>	<u>26.320</u>
	<u>34.824</u>	<u>53.346</u>

1. De PR kosten zijn gedaald ten opzichte van 2011 door kritisch inzetten van middelen ten behoeve van PR activiteiten.

Extern advies

Juridisch advies	32.549	25.549
Accountant en administratie 1)	49.082	45.719
Fiscaal advies	7.017	600
Financieel advies	37.997	41.452
Taxatiekosten vastgoed t.b.v. herfinanciering	28.500	-
Management advieskosten	-	<u>3.039</u>
	<u>155.145</u>	<u>116.359</u>

1. Hierin zitten voor 2012 éénmalige kosten begrepen ad ca. € 9.000 voor realiseren aansluiting commerciële en fiscale boekwaardes van alle panden.

6.5 Resultaat financiële baten en lasten	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Rentebaten	15.398	18.207
Rentelasten	<u>-1.048.876</u>	<u>-612.772</u>
	<u>-1.033.478</u>	<u>-594.565</u>
Rentebaten		
Ontvangen bankrente	13.033	11.662
Rente op aangemaande huur debiteuren	<u>2.365</u>	<u>6.545</u>
	<u>15.398</u>	<u>18.207</u>
Rentelasten		
Rente Leningen Gemeente Amsterdam	142.985	573.278
Boeterente leningen Gemeente Amsterdam a.g.v. herfinanciering 1)	368.655	-
Rente Leningen ABN Amro	5.063	24.370
Boeterente ABN AMRO a.g.v. herfinanciering 1)	42.714	-
Rente Lening NRF	6.750	-
Rente Leningen Rabobank	428.919	-
Toegerekende rente egalisatierekening subsidies 2)	8.912	11.897
Afsluitprovisie Rabobank 3)	40.000	-
Overige rentelasten	<u>4.878</u>	<u>3.227</u>
	<u>1.048.876</u>	<u>612.772</u>

1. Eenmalige post in het kader van herfinanciering.
2. Deze post is nader toegelicht in punt 5.8.
3. Dit betreft de eenmalige afsluitprovisie ten behoeve van in 2012 afgesloten financieringsarrangementen.

6.6 Vennootschapsbelasting

Dotatie aan de voorziening latente belastingen	-	40.700
Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>9.832</u>	<u>78.900</u>
	<u>9.832</u>	<u>119.600</u>

De dotatie over 2012 is verwerkt als mutatie op het eigen vermogen zoals nader toegelicht in de vennootschappelijke jaarrekening onder 10.3 en 10.4.

De vennootschapsbelasting boekjaar is nader toegelicht onder 1.5. fiscale positie.

N.V. Zeedijk, Amsterdam

		31 december 2012	31 december 2011
7. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER (vóór resultaatbestemming)			
	noot		
ACTIVA			
Vaste activa			
<i>Beleggingen</i>			
Vastgoed in exploitatie		19.045.261	18.956.343
Vastgoed in ontwikkeling		-	-
Vorbereidings- en aanloopkosten		-	-
		<u>19.045.261</u>	<u>18.956.343</u>
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa		<u>193.233</u>	<u>239.794</u>
		193.233	239.794
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelneming	(10.1)	1.499.367	1.538.964
Lening aan deelneming	(10.2)	4.634.004	4.634.004
Overige financiële vaste activa		<u>40.840</u>	<u>40.840</u>
		6.174.211	6.213.808
Vlottende activa			
<i>Vorderingen</i>		1.948.824	2.841.762
<i>Liquide middelen</i>		1.918.178	1.072.090
		<u>29.279.707</u>	<u>29.323.797</u>
PASSIVA	noot		
Eigen vermogen	(10.3)	12.784.084	13.073.732
Vorzieningen	(10.4)	2.285.909	1.855.510
Egalisatierekening		129.976	195.558
Langlopende schulden		13.246.875	12.038.817
Kortlopende schulden		832.863	2.160.180
		<u>29.279.707</u>	<u>29.323.797</u>

N.V. Zeedijk, Amsterdam

8. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Opbrengsten uit beleggingen		
Vastgoed in exploitatie	2.535.874	2.521.681
Exploitatielasten	<u>865.495</u>	<u>922.750</u>
Brutomarge	1.670.379	1.598.931
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>88.954</u>	<u>338.817</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	1.759.334	1.937.748
Beheerlasten	<u>829.053</u>	<u>826.044</u>
Bedrijfsresultaat	930.280	1.111.704
Resultaat financiële baten en lasten	<u>-788.328</u>	<u>-358.051</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	141.953	753.653
Vennootschapsbelasting	9.832	113.200
Resultaat deelneming	<u>-11.074</u>	<u>-424.756</u>
Resultaat na belastingen	<u>121.046</u>	<u>215.697</u>

9. 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

10. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2012

10.1 Financiële vaste activa

Deelneming

Het verloop van de deelneming in 2012 is als volgt:

	<u>Totaal</u>
Waarde begin boekjaar	1.538.964
<i>Mutaties boekjaar</i>	
Correctie vermogen door waarderingwijziging van voorziening latente belastingen	-28.523
Resultaat over het boekjaar	<u>-11.074</u>
Waarde einde boekjaar	<u>1.499.367</u>

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

10.2 Lening aan deelneming

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 hoofdsommen 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 Monumenten BV voor alle leningen een negatieve hypotheekverklaring gesteld richting de moedermaatschappij NV Zeedijk.

10.3 Eigen vermogen

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

	Stand per 01-01-2012	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2012
Geplaatst kapitaal	5.987.345	-	-	5.987.345
Agio	1.888.276	-	-	1.888.276
Overige wettelijke reserves	2.338.259	-	-	2.338.259
Overige reserves	1.321.376	-	-194.997	1.126.379
Dividendreserve cumulatief preferente aandelen	1.322.779	-	-	1.322.779
Onverdeeld resultaat	215.697	121.046	-215.697	121.046
	<u>13.073.732</u>	<u>121.046</u>	<u>-410.694</u>	<u>12.784.084</u>

Geplaatst kapitaal

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

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

Hiervan is geplaatst en gestort als volgt:

Op 31 december 2012

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

In 2002

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

Per balansdatum zijn totaal geplaatst en volgestort:

- 10.159 gewone aandelen
- 3000 9% cumulatief preferente aandelen

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

Aandeelhouder	Aantal aandelen	Nominale waarde aandelen
Gemeente Amsterdam	7.327	3.333.785
Gemeente Amsterdam (9% cum.pref aandelen)	3.000	1.365.000
ABN-AMRO Bank N.V.	680	309.400
Rabo Vastgoedgroep Holding N.V.	340	154.700
REI Fund Netherlands BV	640	291.200
Coöperatieve Rabobank Amsterdam U.A.	482	219.310
Stichting Ymere	370	168.350
ASR Deelnemingen N.V.	320	145.600
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 het hieruit voortvloeiende dividendrecht ultimo 2012 € 2.381.944 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 was tot 2011 opgenomen onder de herwaarderingsreserve. Nieuwe verslaggevingsregels, waarbij Richtlijnen Jaarverslaggeving migreren richting IFRS (International Financial Reporting Standards), schrijven voor dat deze herwaardering gerubriceerd dient te worden onder overige reserves.

De oorspronkelijke herwaarderingsreserve ad € 1.321.376 is gerubriceerd onder overige reserves. De vergelijkende cijfers van eind 2011 zijn hierop ook aangepast.

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.

Overige reserves

Het saldo van deze reserves betreft het saldo van de bestemde resultaten tot en met 2011 inclusief de herrubricering vanuit de herwaarderingsreserve.

De mutatie overige reserves betreft resultaat vorig boekjaar en de verwerking van de waarderingswijziging van de belastinglatentie op het nominale belastingtarief in lijn met nieuwe verslaggevingsregels welke migreren richting IFRS (International Financial Reporting Standards).

Dividendreserves cumulatief preferente aandelen

Het saldo van deze reserves betreft het saldo van de bestemde resultaten tot en met 2010 ten behoeve van het cumulatief preferente dividend.

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
10.4 Voorzieningen		
Groot onderhoud	1.520.837	1.472.610
Latente belastingen	<u>765.072</u>	<u>382.900</u>
	<u>2.285.909</u>	<u>1.855.510</u>
<i>Groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.472.610	1.520.519
Uitgaven	-299.497	-388.647
Dotatie	<u>347.724</u>	<u>340.738</u>
Stand eind boekjaar	<u>1.520.837</u>	<u>1.472.610</u>

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

Latente belastingen

Commerciële waardering beleggingen (jaarrekening)	19.045.262	18.956.343
Fiscale waardering belegging	<u>16.184.070</u>	<u>16.130.961</u>
Waarderingsverschil beleggingen	2.861.192	2.825.382
Herinvesteringsreserve gevormd in 2011	<u>239.094</u>	<u>239.094</u>
Totaal waarderingsverschil	<u>3.100.286</u>	<u>3.064.476</u>
Latente verschuldigde vennootschapsbelasting	<u>765.072</u>	<u>382.900</u>

Met ingang van 2012 is de belastinglatentie berekend op basis van het nominale belastingtarief van 24,7% in lijn met nieuwe verslaggevingsregels welke migreren richting IFRS (International Financial Reporting Standards). Tot 2011 werd het contant gemaakte reële belastingtarief van 12,5% gehanteerd.

Ondertekening jaarrekening

Amsterdam, 17 mei 2013

Directie

J. Alberts

Raad van Commissarissen

B.C.J. Olij

R. Hoogendoorn

F.H. Versnel

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 stortingen 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

De directie stelt voor het resultaat over het boekjaar 2012 ten bedrage van € 121.045 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen en over 2012 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 de loop van 2013 zullen een aantal projecten in gang gezet worden. Het gaat om de renovatie van Oude Hoogstraat 6, en later in het het jaar om de herontwikkeling van de Oudezijdsvoorburgwal 248-252.

Ook is de verwachting dat in 2013 Lange Niezel 29 worden aangekocht.

Als voorbereiding op de ontwikkeling van een hotel aan de Gelderskade wordt de erfpacht van het cluster panden rondom de Elleboogsteeg gesplitst, wat zal leiden tot afkoop bij de gemeente van de erfpacht voor dat blok.