



**N.V. Zeedijk,
Amsterdam**

**Rapport inzake
jaarstukken 2015**

INHOUDSOPGAVE

Pagina

Jaarverslag 2015

1	1.1	Profiel
1	1.2	Samenstelling bestuur
2-4	1.3	Directieverslag
5	1.4	Fiscale positie

Jaarstukken 2015

Jaarrekening

7	1.	Balans per 31 december 2015
8	2.	Winst- en verliesrekening over het boekjaar
9/10	4.	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
11/16	5.	Toelichting op de balans per 31 december 2015
17/19	6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over het boekjaar
20	7.	Vennootschappelijke balans per 31 december 2015
21	8.	Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
22	9.	Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
23/27	10.	Toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2015

Overige gegevens

29/30	1.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
28	2.	Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat
28	3.	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015
28	4.	Gebeurtenissen na balansdatum

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

Jaarverslag 2015

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 2015:

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

Directie

Samenstelling gedurende 2015:

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

1.3 Directieverslag 2015

Doel van de onderneming

NV Zeedijk en Zeedijk Monumenten BV exploiteren onroerend goed in het hart van de historische binnenstad van Amsterdam. Het vastgoed wordt succesvol ingezet als middel voor een leefbare en economisch gezonde binnenstad. NV Zeedijk wordt geleid door een directeur onder toezicht van een Raad van Commissarissen. NV Zeedijk heeft twee 100% dochterondernemingen: Zeedijk Monumenten BV en Zeedijk Politiepanen B.V., die worden geleid door dezelfde directeur.

NV Zeedijk in 2015

NV Zeedijk vierde in 2015 haar 30-jarig bestaan. Dit is gevierd met een conferentie op 10 november 2015 waar ook een onderzoeksrapport over de maatschappelijke waarde die de aanpak NV Zeedijk oplevert is gepresenteerd door onderzoeksbureau Rebel.

Economie

De Zeedijk bleef, net als andere winkelgebieden, de gevolgen merken van het negatieve consumentenvertrouwen en de stijging van de verkoop via internet. Omdat NV Zeedijk zich in het bijzonder richt op het beheer van de plint (verhuur aan ondernemers), ondervindt zij ook de gevolgen. NV Zeedijk ziet hierdoor het foute geld weer opkomen nadat het de afgelopen jaren succesvol was teruggedrongen. NV Zeedijk is zich blijven inzetten om sociale en economische leefbaarheid te verbeteren door goede ondernemers voor langere tijd aan haar werkgebied te binden. Het vinden van ondernemers die een kwalitatief hoogwaardig plan presenteren dat past binnen de gewenste branchering vraagt naast zorgvuldigheid ook tijd. Tijdelijke leegstand boven frictieniveau zal soms als onderdeel van de straat-gerichte aanpak moet worden geaccepteerd.

Projecten in 2015

In 2015 zijn de resterende 3 appartementen van het grootschalige ontwikkelproject van de middeleeuwse gebouwen aan de Oudezijds Voorburgwal 248-252 verkocht. De boekwinst op het project bedraagt in 2015 ruim € 33.000. De aanvullende boekwinst is onder meer mogelijk gemaakt door effectief toezicht op de bouwkosten.

NV Zeedijk heeft zich daarnaast in 2015 ingespannen om nieuwe projecten te vinden. De mogelijkheden zijn echter schaars. Bij de beperkte kansen die er zijn, wordt NV Zeedijk snel overboden door partijen die een niet-marktconforme prijs betalen. De verkoop van de Politiepanen, waarop NV Zeedijk ook heeft geboden, is daar een voorbeeld van in 2015.

Versterken van een gezonde branchering

NV Zeedijk zet vanuit een ruimtelijk economische aanpak in op een gezonde branchering in haar werkgebied. Een evenwicht tussen bewoners- en bezoekersgerichte functies is noodzakelijke voor de verbetering van het leefklimaat. In 2015 heeft NV Zeedijk onder meer de dreigende monocultuur van grillrooms op de kop van de Zeedijk verder aangepakt. Door de indeplaatsstelling op een huurcontract te handhaven. En een tender op een nieuwe zaak uit te schrijven met een buurtjury, waarmee buurtconomie en buurtbinding gestimuleerd. Daarmee heeft NV Zeedijk ook de media bereikt. NV Zeedijk heeft in 2015 met name haar huurders met een horecazaak succesvol aangesproken met een beroep op de contractuele afspraken.

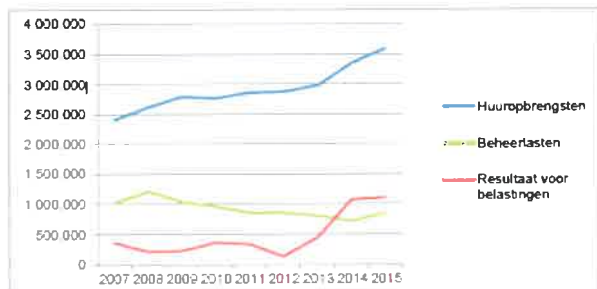
Maatschappelijke activiteiten

De 'methode-Zeedijk' bestaat uit het verbinden van belanghebbenden in het gebied om de sociale cohesie te bevorderen. NV Zeedijk onderhoudt daarom goede contacten met de politie, steunt buurtorganisaties en -overleggen en heeft succesvol de oprichting van een Bedrijfsinvesteringszone (BIZ) geïnitieerd. Zij heeft daarnaast het initiatief genomen voor overleg tussen ondernemers en bewoners. De NV Zeedijk heeft zich ingezet om de 'methode-Zeedijk' onder de aandacht te brengen bij andere partijen in de binnenstad van Amsterdam en transformatiebuurten elders in het land. Op deze wijze zet NV Zeedijk zich in om haar kennis en kunde maatschappelijk "revolverend" te maken. Onder andere door het geven van Gastcolleges en rondleiden van belangstellende naar de methode Zeedijk uit andere steden.

Financiële resultaten 2015

Het resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen is positief met een winst van € 1.109.546. In 2014 bedroeg het resultaat nog € 1.075.316. Het resultaat is verder verbeterd.

Het beleid om de kosten van het werkapparaat, extern advies, kantoorkosten en PR te verlagen en de huuropbrengsten te verhogen door prioriteit te geven aan optimalisering van de verhuur-opbrengsten is succesvol doorgezet zoals gevisualiseerd in onderstaande grafiek.



Andere lasten

NV Zeedijk heeft in het verleden gekozen om bij verwerving van vastgoed zo veel mogelijk via de gemeente in erfpacht te verkrijgen. In 2015 heeft zij ongeveer € 177.000 aan jaarlijks verschuldigde canon afgedragen. Circa een kwart van de panden heeft een afgekochte canon, waarvan het tijdvak in 2035 afloopt.

Sinds 2012 is het voor de vennootschapsbelasting compensabele verlies uit vorige jaren benut en wordt vennootschapsbelasting betaald. Hiermee is in de financiële prognoses rekening gehouden.

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

Financiële positie

In de jaarrekening van 2015 heeft een reclassificatie plaatsgevonden in de balans uit hoofde van richtlijnen jaarverslaggeving (RJ). Dit betreft de rubricering van ontvangen waarborgsommen onder langlopende schulden (voorheen kortlopend) en de rubricering van de opgebouwde cumulatief preferente dividendschuld onder kortlopende schulden (voorheen eigen vermogen). De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn als gevolg hiervan ook aangepast waarmee de vergelijkbaarheid in tact is gebleven.

NV Zeedijk, Zeedijk Monumenten BV en Zeedijk Politiepanden B.V. zijn gezamenlijk opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal toont gezamenlijk - net als vorige jaren - een stevige en wederom versterkte financiële positie met een solvabiliteit van ongeveer 35% (2014: 32%) conform jaarrekening waar de waarderingsgrondslag van vastgoed historische kostprijs of lagere marktwaarde wordt gehanteerd. Indien het vastgoed op executiewaarde dan wel marktwaarde zou zijn gewaardeerd zou de solvabiliteit fors hoger zijn.

De liquiditeitspositie is verder verbeterd. De Loan To Value (LTV), te berekenen als het totaal aan openstaande leningen als percentage van de executiewaarde van het vastgoed, bedraagt eind 2015 slechts 30,6%, ruimschoots onder de in het financieringsarrangement vereiste maximum van 50%. De jaarlijkse aflossing op de leningen van ongeveer € 354.000 past bij de operationele kasstroom. Er is daarom structureel een gezonde financiële positie met ruimte voor toekomstige investeringen.

NV Zeedijk streeft niettemin naar verdere financiële optimalisatie door bij mutatie te investeren in het optrekken van sociale huurwoningen naar geliberaliseerde huren. Dit is onder meer noodzakelijk om de gevolgen van de verhuurdersheffing over sociale huurwoningen te compenseren.

Governance

Dividendperspectief

De directie stelt voor om conform het dividendbeleid dat door op 16 juni 2015 door de AvA is besloten, over 2015 9% cumulatief preferent dividend uit te keren (€ 122.850) en 4% dividend over de nominale inleg op gewone aandelen (€ 184.894).

Tevens wordt voorgesteld om conform besluit van de AvA het resterende tot en met 2014 opgebouwde nog niet uitgekeerde opgebouwde 9% cumulatief preferente dividend ad € 1.304.865 uit te betalen aan aandeelhouder gemeente Amsterdam. Het totale uit te keren dividendbedrag bedraagt daarmee € 1.612.609 over 2015.

Risicomanagement

Het risicomanagement van de directie bestaat met name uit de monitoring van de financiële en strategische positie van NV Zeedijk. De Raad van Commissarissen houdt hierop toezicht door minimaal vier maal per jaar met de directie te vergaderen. Een begrotings- en verantwoordingscyclus maken standaard onderdeel uit van sturing door directie en toezicht van RvC. Dit gebeurt in het licht van de ambitie om een sleutelrol te blijven spelen in het sociale en economische beheer van het werkgebied, waar het maatschappelijk kapitaal van de publiek-private samenwerking (PPS) door middel van het vastgoed succesvol wordt ingezet.

De financiële risico's betreffen met name (mutatie)leegstand van de verhuurbare eenheden. Daarnaast staat NV Zeedijk bloot aan het risico van waardedaling van het vastgoed als gevolg van algemene marktfactoren. De directie calculeert de risico's in bij haar financiële ramingen en stuurt daar waar nodig.

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 beleid van NV Zeedijk is erop gericht om de economische en sociale ontwikkeling van haar werkgebied te stimuleren zodat de illegale geldstromen worden gefrustreerd. Het aanpakken van ongewenste branchering is een primair onderdeel van het maatschappelijk verantwoord ondernemen en behouden van bereikt resultaat. Door het maken van afspraken met ondernemers wordt gezocht naar een gezonde verdienmogelijkheid van eerlijke geldstromen. NV Zeedijk is met dat doel een handhaver van eigen regels met duidelijke aanspreekbaarheid én fysieke aanwezigheid in het gebied. NV Zeedijk zet daarnaast haar positie in om verbindingen te maken tussen betrokkenen om zelfwerkzaamheid en verantwoordelijkheid te bevorderen. Dit levert economische ontwikkeling en leefbaarheid op. De activiteiten die daarvoor ook in 2015 zijn ontplooid, zijn hiervoor reeds toegelicht.

Toekomstvisie

NV Zeedijk vierde in 2015 haar 30-jarig bestaan. Zij heeft een voldoende solide financiële positie om te behouden wat zij heeft bereikt en slagkracht in het 1012 gebied verder te vergroten. Daarnaast vindt de directie van NV Zeedijk het van belang om haar succesformule in samenwerking met anderen uit te bouwen. Daarvoor wordt gezocht naar nieuwe samenwerkingsvormen, zowel op financieel als op maatschappelijk gebied, om het mogelijk te maken haar werkwijze te verspreiden. De directie zal daarvoor in 2016 een notie 'Samen verder; ontwikkelingen en uitdagingen in het 1012 gebied' aan de aandeelhouders presenteren.

De aandeelhouders van NV Zeedijk hebben in een bijeenkomst in januari 2015 besloten niet over te gaan tot een fusie van NV Zeedijk met de nog op te richten 1012 Inc.. Naar verwachting gaat 1012 Inc. in 2016 van start met als basis het vastgoed van de NV Stadsgoed. De directie van de NV Zeedijk zal de kennis en vaardigheden van NV Zeedijk graag delen met de nieuwe 1012 Inc.. De directie kijkt uit naar de samenwerking met als doel de slagkracht in het kwetsbare 1012 gebied verder te versterken.

Amsterdam, 17 juni 2016

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. Met ingang van 31-3-2015 vormt NV Zeedijk samen met Zeedijk Politiependen BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Doorberekening van vennootschapsbelasting aan Zeedijk Monumenten BV en/of Zeedijk Politiependen BV geschiedt alleen indien Zeedijk Monumenten BV en/of Zeedijk Politiependen BV zelfstandig een belastbare winst behaalt. Over 2015 bedraagt het belastbare zowel Zeedijk Monumenten BV als Zeedijk Politiepende BV nihil.

De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid over 2015 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting		1.109.546
Af:		
	Fiscale afschrijvingen beleggingen	119.612
	Investeringsaftrek	<u>0</u>
		-119.612
Bij:		
	Niet aftrekbare bedragen	<u>4.500</u>
		4.500
Belastbare winst		<u>994.434</u>
Af: verrekening voorvoegingsverlies Zeedijk Monumenten B.V.		<u>-46.038</u>
Belastbaar bedrag		<u>948.396</u>
Hierover verschuldigde belasting		<u>227.097</u>

Per 31 december 2015 is het compensabel verlies binnen de fiscale eenheid nihil.

Er bestaat per 31 december 2015 een voorvoegingsverlies van Zeedijk monumenten BV per saldo na verrekening in 2015, van € 3.737 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 2015

Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2015
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
3. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
4. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2015
5. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over het boekjaar
6. Vennootschappelijke balans per 31 december 2015
7. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over het boekjaar
8. Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
9. Toelichting op vennootschappelijke balans per 31 december 2015 en de vennootschappelijke 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 2015
4. Gebeurtenis na balansdatum

N.V. Zeedijk, Amsterdam

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER
(vóór resultaatbestemming)

ACTIEF		<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
	noot		
Beleggingen			
<i>Terreinen en gebouwen</i>			
Vastgoed in eigen gebruik	(4.1.1)	112.414	112.414
Vastgoed in exploitatie	(4.1.2)	24.438.016	24.279.110
Vastgoed in ontwikkeling	(4.1.3)	-	-
		<u>24.550.430</u>	<u>24.391.524</u>
<i>Overige financiële beleggingen</i>			
Andere financiële vaste activa	(4.2)	63.757	78.757
Vorderingen			
Vorderingen	(4.3)	468.787	778.465
Overige activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Overige vaste activa	(4.4)	32.792	43.192
<i>Liquide middelen</i>	(4.5)	2.639.927	2.810.921
<i>Andere activa</i>			
Voorraden woningen	(4.6)	-	785.044
		<u>27.755.693</u>	<u>28.887.903</u>
PASSIEF			
Geconsolideerd vermogen	(4.7)	9.807.899	9.088.591
Voorzieningen	(4.8)	2.591.972	2.496.900
Langlopende schulden	(4.9)	12.797.588	13.144.662
Kortlopende schulden	(4.10)	<u>2.558.234</u>	<u>4.157.750</u>
		<u>27.755.693</u>	<u>28.887.903</u>

Vastgesteld per 1 juli 2016 te Amsterdam

2. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Opbrengsten uit beleggingen			
Baten uit exploitatie vastgoed	noot		
Exploitatielasten vastgoed	(5.1)	3.583.073	3.342.769
	(5.2)	<u>1.220.314</u>	<u>1.133.998</u>
Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed		2.362.759	2.208.771
Overige bedrijfsopbrengsten	(5.3)	<u>79.578</u>	<u>114.921</u>
Som der bedrijfsopbrengsten		2.442.337	2.323.692
Beheerlasten	(5.4)	851.838	759.521
Resultaat financiële lasten minus baten	(5.5)	<u>480.953</u>	<u>488.855</u>
Som der bedrijfslasten		1.332.791	1.248.376
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		1.109.546	1.075.316
Vennootschapsbelasting	(5.6)	<u>267.388</u>	<u>249.739</u>
Resultaat na belasting		<u>842.158</u>	<u>825.577</u>

N.V. Zeedijk, Amsterdam

3. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

3.1 Algemeen

Activiteiten

De activiteiten van N.V. Zeedijk, statutair gevestigd te Amsterdam, 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%
Zeedijk Politiepanden 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.

Herrubricering

Er zijn vanwege ontwikkelingen in verslaggevingsregels enkele wijzigingen doorgevoerd in de rubricering en presentatie van activa, passiva, kosten en opbrengsten. Deze wijziging hebben geen invloed op de hoogte van het resultaat of vermogen. De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn als gevolg van deze wijziging in presentatie aangepast.

3.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

3.3 Waarderingsgrondslagen balans

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. De waarderingsgrondslagen zijn hierna uiteengezet; voor zover niet anders is vermeld, geschiedt waardering tegen nominale waarde.

De waarderingsgrondslagen zijn ongewijzigd ten opzichte van de vorige verslagperiode en luiden als volgt:

Beleggingen

Het vastgoed in exploitatie wordt met ingang van 1997 gewaardeerd tegen historische kostprijs (netto stichtingskosten) of lagere marktwaarde. De verworven panden staan grotendeels op in erfpacht uitgegeven terreinen. Voor sommigen is de erfpacht afgekocht voor 50 jaar, voor anderen wordt jaarlijks erfpachtcanon voldaan.

Onder netto-stichtingskosten wordt verstaan, de aankoopkosten vermeerderd met de bijkomende en ontwikkelkosten en verminderd met de eventueel ontvangen investeringssubsidie.

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

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

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

Er wordt afgeschreven op de beleggingen. Het percentage is vastgesteld op nihil, uitgaande van een redelijk onbeperkte levensduur gelet op de ouderdom van de panden.

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 %.

Egalisatierekening

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. 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. Met ingang van 2014 is deze post gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen, liquide middelen, schulden en overlopende activa en passiva

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

3.4 Grondslagen voor de resultaatbepaling

Ten aanzien van de posten begrepen in het bedrijfsresultaat en het resultaat financiële baten en lasten geldt dat winsten slechts zijn opgenomen indien 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.

3.5 Grondslagen pensioenregeling

Ten behoeve van personeel zijn pensioenverzekeringen afgesloten met een verzekeraar die voorzien in de opbouw van een kapitaal. Dit kapitaal dient 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

4. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER

4.1 Beleggingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
4.1.1 <i>Vastgoed in eigen gebruik</i>		
Aanschafwaarde	182.427	182.427
Cumulatieve afschrijvingen	<u>70.013</u>	<u>70.013</u>
	<u>112.414</u>	<u>112.414</u>

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

4.1.2 *Vastgoed in exploitatie*

Waarde begin boekjaar	24.279.110	24.133.907
<i>Mutaties boekjaar:</i>		
Mutatie naar vastgoed in ontwikkeling (Oudezijds Voorburgwal 248-250-252)	-1.619.123	-1.499.923
Mutatie van vastgoed in ontwikkeling (Oudezijds Voorburgwal 248-250-252)	1.632.183	1.619.123
Investerings-, activeringen minus eventueel ontvangen subsidies	145.846	26.003
Waarde einde boekjaar	<u>24.438.016</u>	<u>24.279.110</u>

De boekwaarde komt overeen met de netto-stichtingskosten.

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

Vorbereidingskosten, vergunningen en andere bijkomende kosten bouw/verbouw overige projecten	<u>145.846</u>	<u>26.003</u>
	<u>145.846</u>	<u>26.003</u>

Ter informatie wordt vermeld dat de totaalaanslag onroerende-zaakbelasting van panden in bezit ultimo 2015 een WOZ waarde aangeeft van ca. € 61 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.

4.1.3 *Vastgoed in ontwikkeling*

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Oudezijds Voorburgwal 248-252		
Waarde begin boekjaar		646.058
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Mutatie van onroerend goed in exploitatie	1.619.123	1.499.923
Mutatie van voorbereidings- en aanloopkosten	-	-
Ontwikkeling Oudezijds Voorburgwal 248-250-252	20.097	1.533.269
Subsidie fundering	-	-30.000
Verkoop woningen Oudezijds Voorburgwal 248-250-252	<u>-825.755</u>	<u>-1.298.083</u>
	813.465	2.351.167
Gerealiseerde winst verkoop appartementen	33.674	53.000
Overheveling van/naar andere activa - voorraad woningen	785.044	-785.044
Overheveling naar vastgoed in exploitatie	<u>-1.632.183</u>	<u>-1.619.123</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

4.2 Overige financiële beleggingen

Andere 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 ad € 40.840 .

Op 25 juni 2013 is een lening ad € 60.000 verstrekt ivm de verbouwing en inrichting van de Warmoesstraat 67. De lening wordt met ingang van 1 oktober 2013 in 60 maandelijkse termijnen terug betaald. Het afbouwpakket van de winkel aan de Warmoesstraat 67 is als onderpand verkregen.

Op 4 juli 2014 is een lening ad € 10.000 verstrekt ivm de verbouwing en inrichting van de Oudezijds Voorburgwal 248. De lening wordt met ingang van 1 augustus 2014 in 36 maandelijkse termijnen terug betaald. Het afbouwpakket van de winkel aan de Oudezijds Voorburgwal 248 is als onderpand verkregen.

4.3 Vorderingen

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
Debiteuren inzake huren	339.030	369.785
Kortlopend deel leningen	15.333	15.333
Overlopende activa	<u>114.424</u>	<u>393.347</u>
	<u>468.787</u>	<u>778.465</u>
 <i>Debiteuren inzake huren</i>		
Debiteuren ¹⁾	411.870	378.378
Voorziening dubieuze debiteuren ²⁾	<u>-72.840</u>	<u>-8.593</u>
	<u>339.030</u>	<u>369.785</u>
 <i>Overlopende activa</i>		
Vooruitbetaalde kosten en assurantiepremies	92.746	97.893
Nog te ontvangen afrekening ivm verkoop appartement Oudezijds Voorburgwal	-	287.131
Bankrente minus bankkosten	<u>21.678</u>	<u>8.323</u>
	<u>114.424</u>	<u>393.347</u>

1. De stijging wordt met name veroorzaakt door 1 specifieke huurder, deze vordering grotendeels is voorzien.
2. Jaarlijks wordt de voorziening voor debiteuren bepaald door individuele beoordeling van de openstaande bedragen. Voor de mutatie van de post voorziening debiteuren wordt verwezen naar punt 5.4.

4.4 Materiële vaste activa

Het verloop van de overige vaste activa in 2015 is als volgt:

	Inventaris en verbouwing	Automa- tisering	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2015</i>			
Aanschafwaarde	199.372	229.814	429.186
Cumulatieve afschrijvingen	156.514	229.480	385.994
Boekwaarde	42.858	334	43.192
<i>Mutaties 2015</i>			
Investeringen	2.215	-	2.215
Desinvesteringen	67.700	221.287	288.987
Afschrijvingen	12.281	334	12.615
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	-	-	-
Saldo mutaties boekjaar	67.700	221.287	288.987
	-10.066	-334	-10.400
<i>Stand per 31 december 2015</i>			
Aanschafwaarde	133.887	8.527	142.414
Cumulatieve afschrijvingen	101.095	8.527	109.622
Boekwaarde	32.792	-	32.792

4.5 Liquide middelen

	31-12-2015	31-12-2014
Rabobank	289.433	445.150
Rabobank spaarrekening	2.350.000	2.365.000
Kas	494	771
	2.639.927	2.810.921

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschappen.

4.6 Voorraden woningen

Ultimo 2014 betreft dit de 3 appartementen in het project Oudezijds Voorburgwal 248-250-252, welke in 2015 verkocht zijn.

4.7 Geconsolideerd vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2015 is als volgt:

Stand per 01-01-2015	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2015
9.088.591	842.158	-122.850	9.807.899

Een nadere specificatie van het vermogen is opgenomen in de toelichting op de vennootschappelijke balans per 31 december 2015 onder punt 9.5.

	31-12-2015	31-12-2014
4.8 Voorzieningen		
<i>Voorziening groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.697.794	1.592.639
Uitgaven	-314.846	-265.733
Dotatie	369.627	370.888
Stand eind boekjaar	<u>1.752.575</u>	<u>1.697.794</u>

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

Voorziening latente belastingen

Voorziening NV Zeedijk	806.900	790.764
Voorziening Zeedijk Monumenten BV	32.497	8.342
Voorziening latente belastingen	839.397	799.106
Totaal voorzieningen	<u>2.591.972</u>	<u>2.496.900</u>

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

	31-12-2015	31-12-2014
4.9 Langlopende schulden		
Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)	522.141	538.793
Leningen Rabobank	11.896.875	12.234.375
	12.419.016	12.773.168
Ontvangen waarborgsommen ¹⁾	378.572	371.494
	<u>12.797.588</u>	<u>13.144.662</u>
Stand begin boekjaar langlopende leningen		12.773.168
Stand begin boekjaar kortlopende deel		354.150
Totale schuld 31 december 2015		13.127.318
Aflossing in 2015: Rabobank		-337.500
Aflossing in 2015: NRF		-16.652
Totale schuld 31 december 2015		12.773.166
Af te lossen 2016		-354.150
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>17.419.016</u>

1. De waarborgsommen waren voorheen gerubriceerd onder kortlopende schulden. Zie 3.1 zoals toegelicht onder hoofdstuk Herrubricering.

Lening Nationaal Restauratie Fonds (NRF)

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2015	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2015 langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
	1,50%	<u>538.791</u>	<u>16.650</u>	<u>522.141</u>	<u>454.069</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 31-12-2015	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2015 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%	5.484.375	337.500	5.146.875	3.796.875
		<u>12.234.375</u>	<u>337.500</u>	<u>11.896.875</u>	<u>10.546.875</u>

Lening 1. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 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 € 43 miljoen bedraagt op basis van een taxatie van FGH bank bedoeld ter verkrijging van de Rabo financiering.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
4.10 Kortlopende schulden		
Opgebouwd cumulatief preferent dividend ¹⁾	1.427.715	1.304.865
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	337.500	337.500
Aflossingsverplichtingen lening NRF op korte termijn	16.650	16.650
Crediteuren ²⁾	75.850	102.533
Belastingen en sociale lasten	319.889	349.586
Overige schulden	350.015	333.490
Overlopende passiva	30.615	25.218
Egalisatierekeningen	-	10.764
Rekening courant krediet Rabobank ³⁾	-	1.677.144
	<u>2.558.234</u>	<u>4.157.750</u>

1. Het opgebouwde cumulatief preferente dividend is vanaf verslagjaar 2015 opgenomen als kortlopende schuld. Dit conform ontwikkelingen in Richtlijnen Jaarverslaggeving. De vergelijkende cijfers zijn ook aangepast (zie 3.1 onder Herrubricering).
2. De post crediteuren is gedaald als gevolg van timing inkoopfacturen uit hoofde van ontwikkeling project Oudezijds Voorburgwal.
3. Het rekening courant krediet bij de Rabobank is ten behoeve van de aankoop van de Lange Niezel 29 en de ontwikkeling van de Oudezijds Voorburgwal aangesproken. In 2015 is zij volledig afgelost.

Belasting en sociale lasten

Loonheffing	13.362	13.087
Omzetbelasting	79.430	111.190
Vennootschapsbelasting	<u>227.097</u>	<u>225.309</u>
	<u>319.889</u>	<u>349.586</u>

Overige schulden

Vooruitgefactureerde huur	299.822	295.963
Vakantiegeld	13.585	16.530
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	27.500	15.000
Overigen	<u>9.108</u>	<u>5.997</u>
	<u>350.015</u>	<u>333.490</u>

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<i>Overlopende passiva</i>		
Vve bijdrage Oudezijds Voorburgwal 248-252	7.083	=
Bankkosten	8.192	10.185
Huurkorting	-	5.336
Adviseur	11.692	3.300
Overigen	<u>3.648</u>	<u>6.397</u>
	<u>30.615</u>	<u>25.218</u>
<i>Egalisatierekeningen</i>		
Stand begin boekjaar	10.764	63.136
Toegerekende rente	1.307	2.902
Vrijval boekjaar	<u>-12.071</u>	<u>-55.274</u>
Stand eind boekjaar	<u>-</u>	<u>10.764</u>

De van de Gemeente Amsterdam te ontvangen exploitatie subsidies ter dekking van huurderving 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 zijn tot en met 2015 vrijgevallen uit de egalisatierekening, terwijl jaarlijks rente is toegerekend aan het resterende saldo van de egalisatierekening.

4.11 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Er is ultimo 2015 geen sprake van niet uit de balans blijvende verplichtingen, die in het kader van de jaarrekening vermeld dienen te worden.

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

	2015	2014
5.1 Baten uit exploitatie vastgoed		
Huur woningen ¹⁾	1.314.541	1.215.863
Huur bedrijfsruimten ²⁾	2.213.913	2.067.937
Opbrengsten servicekosten	54.619	58.969
	<u>3.583.073</u>	<u>3.342.769</u>

1. De huur woningen is gestegen vanwege indexatie van huurprijzen ten opzichte van 2014. Bij mutatie wordt de huur van de woningen opgetrokken naar marktconforme huur.
2. De huur bedrijfsruimten is gestegen als gevolg van ingebruikname bedrijfsruimtes aan de Zeedijk 37 en aan de Oudezijds Voorburgwal 248-252.

5.2 Exploitatielasten vastgoed

Onderhoudskosten	644.757	554.749
Pandgerelateerde kosten	379.027	392.510
Overig	196.530	186.739
	<u>1.220.314</u>	<u>1.133.998</u>
<i>Onderhoudskosten</i>		
Klein onderhoud	118.916	76.696
Kosten upgrade woningen en bedrijfsruimten ¹⁾	90.096	19.198
Dotatie voorziening groot onderhoud	369.627	370.888
Bouwtechnische coördinatie ²⁾	66.118	87.967
	<u>644.757</u>	<u>554.749</u>
<i>Pandgerelateerde kosten</i>		
Erfpacht	177.537	179.185
Assuranties	77.174	86.450
Onroerende zaakbelasting en rioolrecht	124.316	126.875
	<u>379.027</u>	<u>392.510</u>
<i>Overig</i>		
Servicekosten	55.296	62.713
Verhuurdersheffing	113.292	97.698
Overige exploitatiekosten	27.942	26.328
	<u>196.530</u>	<u>186.739</u>

1. Dit betreft kosten in verbetering van bepaalde woningen en bedrijfsruimten, maar die vanwege hun aard niet mogen toegerekend aan de stichtingskosten. Dit is belangrijkste reden van de stijging van onderhoudskosten ten opzichte van 2014.
2. Dit betreft de inzet van de bouwtechnische coördinator gemeten in loongerelateerde kosten. In 2014 is een deel van de loonkosten van de directie eveneens hieraan toegerekend. In 2015 heeft de directeur zich deels ingezet voor buurtbeheer en niet zozeer op bouwtechnische coördinatie.

5.3 Overige bedrijfsopbrengsten

Baten uit exploitatie	79.578	114.921
Lasten uit exploitatie	-	-
	<u>79.578</u>	<u>114.921</u>
<i>Baten uit exploitatie</i>		
Boekwinst bij verkoop pand woningen Oudezijds Voorburgwal 248-250-252	33.674	53.000
Vrijval omzetbelasting ¹⁾	20.443	-
Doorberekend aan derden	4.730	4.395
Vrijval egalisatierekening ²⁾	12.071	55.275
Overige	8.660	2.251
	<u>79.578</u>	<u>114.921</u>

1. Betreft een oude post welke, na correspondentie met belastingdienst, niet hoeft te worden afgedragen.
2. Voor de nadere uiteenzetting van deze post wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost egalisatierekening punt 4.10.

	2015	2014
5.4 Beheerlasten		
Werkapparaat	401.690	417.491
Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering	188.425	131.845
Public relations	74.733	31.407
Buurtbeheer	23.657	-
Extern advies	163.333	178.778
	<u>851.838</u>	<u>759.521</u>
<i>Werkapparaat ¹⁾</i>		
Salarissen	351.099	346.864
Sociale lasten	47.221	50.672
Pensioenpremie	50.618	51.638
Dekking bouwtechnisch coördinator/ directeur	-89.774	-87.967
Personeel derden	16.828	34.385
Overige personeelskosten	25.698	21.899
	<u>401.690</u>	<u>417.491</u>

1. De kosten van het werkapparaat zijn ten opzichte van 2014 gedaald omdat medio 2015 één werknemer met pensioen is gegaan. Haar werkzaamheden zijn binnen het bestaande team uitgevoerd. In 2015 is tevens minder gebruik gemaakt van externe krachten.

Gedurende het jaar 2015 had de vennootschap gemiddeld 5,8 werknemers (fte) in dienst (2014: 6,5), bestaande uit:

Directie	1,00 fte
Financien	0,80 fte
Bouwtechnisch	1,00 fte
Projectleider onderhoud	0,80 fte
Adviseur woningen	0,85 fte
Balie & Ondersteuning	1,35 fte

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

Kantoorkosten, afschrijving en bedrijfsvoering

Kantoorkosten	62.292	75.143
Niet aftrekbare omzetbelasting	46.518	47.878
Afschrijvingen op overige vaste activa	12.615	12.093
Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen	67.000	-3.269
	<u>188.425</u>	<u>131.845</u>

Afschrijvingen op overige vaste activa

Inventaris en verbouwing kantoor (pand Zeedijk 47)	12.281	11.682
Automatisering	334	411
	<u>12.615</u>	<u>12.093</u>

Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen

Afboeking oninbare vorderingen	3.078	48
Mutatie voorziening voor oninbare vorderingen ¹⁾	63.922	-3.317
	<u>67.000</u>	<u>-3.269</u>

1. De mutatie 2015 hangt samen met een dotatie aan de voorziening oninbare vorderingen als gevolg van de beoordeling van de individuele openstaande bedragen per jaareinde. Dotatie betreft 1 specifieke huurder van een bedrijfsruimte waarop een voorziening wordt getroffen voor oninbaarheid.

	2015	2014
<i>Public relations</i> ¹⁾		
Sponsoring	6.548	2.198
PR-Kosten	68.185	29.209
	<u>74.733</u>	<u>31.407</u>

1. De PR kosten zijn tov 2014 gestegen door de conferentie rondom 30 jaar NV Zeedijk en het onderzoek naar de maatschappelijke waarde van de NV Zeedijk.

Extern advies

Juridisch advies ¹⁾	32.114	15.086
Accountant	26.279	26.225
Fiscaal advies	3.682	4.956
Financieel advies	10.255	12.353
Kosten inzake fusie onderzoek ²⁾	57.661	106.240
Taxatiekosten vastgoed en kosten onderzoek mogelijke aankopen panden	33.342	13.918
	<u>163.333</u>	<u>178.778</u>

1. Dit betreft met name juridische kosten in verband met procedures tegen huurders van bedrijfsruimten.
 2. Er is o.a. onderzoek gedaan naar de verkoopbaarheid van de appartementen, financiële optimalisatie en de juridische mogelijkheden.

5.5 Resultaat financiële lasten minus baten

Rentelasten	493.684	499.831
Rentebaten	-12.731	-10.976
	<u>480.953</u>	<u>488.855</u>

Rentelasten

Rente Lening NRF	8.332	6.669
Rente Leningen Rabobank	445.681	457.145
Toegerekende rente egalisatierekening subsidies ¹⁾	1.307	2.902
Overige rentelasten ²⁾	38.364	33.115
	<u>493.684</u>	<u>499.831</u>

1. Deze post is nader toegelicht in punt 4.10.
 2. Deze post betreft ook de kwartaal provisie voor het aanhouden van het bancaire krediet.

Rentebaten

Ontvangen bankrente	12.777	8.324
Rente op aangemaande huur debiteuren	-46	2.652
	<u>12.731</u>	<u>10.976</u>

5.6 Vennootschapsbelasting

Dotatie aan de voorziening latente belastingen	40.291	24.506
Vennootschapsbelasting boekjaar	227.097	225.233
	<u>267.388</u>	<u>249.739</u>

De dotatie is nader uitgewerkt in de toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening onder punt 9.6.
 De vennootschapsbelasting boekjaar is nader toegelicht onder 1.4. fiscale positie.

N.V. Zeedijk, Amsterdam**6. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER**
(vóór resultaatbestemming)**ACTIEF**

noot

Beleggingen*Terreinen en gebouwen*

Vastgoed in eigen gebruik (4.1.1)

112.414

112.414

Vastgoed in exploitatie

19.440.089

19.281.952

Vastgoed in ontwikkeling

Vorbereidings- en aanloopkosten

19.552.503

19.394.366

Beleggingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen (9.1)

1

1

-

Overige financiële beleggingen

Lening aan deelneming (9.2)

4.634.004

4.634.004

Andere financiële beleggingen

42.757

45.757

4.676.761

4.679.761

Vorderingen

Vorderingen (9.3)

430.152

806.909

Overige activa*Materiële vaste activa*

Overige vaste activa (4.4)

32.792

43.192

Liquide middelen (9.4)

2.275.642

2.436.232

Andere activa

Voorraden woningen (4.6)

-

785.044

26.967.851

28.145.504

PASSIVA

noot

Eigen vermogen

Geplaatst kapitaal

5.987.345

5.987.345

Agio

1.888.276

1.888.276

Overige reserves

1.212.969

510.242

Onverdeeld resultaat

719.308

702.727

9.807.898

9.088.590

Vorzieningen (9.6)

2.446.562

2.395.073

Langlopende schulden (9.7)

12.258.149

12.588.572

Kortlopende schulden (9.8)

2.455.242

4.073.269

26.967.851

28.145.504

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Opbrengsten uit beleggingen		
Baten uit exploitatie vastgoed	3.042.441	2.816.586
Exploitatielasten vastgoed	<u>1.070.939</u>	<u>978.133</u>
Totaal opbrengsten uit exploitatie vastgoed	1.971.502	1.838.453
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>79.360</u>	<u>114.679</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	2.050.862	1.953.132
Beheerlasten	817.115	719.551
Resultaat financiële lasten minus baten	<u>224.520</u>	<u>229.605</u>
Som der Bedrijfslasten	<u>1.041.635</u>	<u>949.156</u>
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen	1.009.227	1.003.976
Vennootschapsbelasting	243.233	241.397
Resultaat deelneming	<u>76.164</u>	<u>62.998</u>
Resultaat na belastingen	<u>842.158</u>	<u>825.577</u>

8. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

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

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeldt.

De deelneming wordt gewaardeerd op netto-vermogenswaarde, met toepassing van de vermogensmutatiemethode, echter niet lager dan nihil.

De overige financiële vaste activa wordt opgenomen tegen de nominale waarde.

N.V. Zeedijk, Amsterdam

9. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

9.1 Beleggingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen

Het verloop van de deelneming in 2015 is als volgt:

	Zeedijk Politiepaden BV	Zeedijk Monumenten BV	Totaal
Waarde begin boekjaar	=	1.818.516	1.818.516
<i>Mutaties boekjaar</i>			
Oprichten deelneming 31 maart 2015	1		1
Resultaat over het boekjaar	=	76.164	76.164
Af: deel gerealiseerde boekwinst bij verkoop panden aan Zeedijk Monumenten B.V. ¹⁾	=	-1.894.680	-1.894.680
Waarde einde boekjaar	<u>1</u>	<u></u>	<u>1</u>

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

¹⁾ Bij de overdracht van de panden aan Zeedijk Monumenten B.V. in het boekjaar 2009 is een intern resultaat behaald ad € 2.338.259. Deels wordt dit bedrag in mindering gebracht op de waarde van de deelneming, het restant is in mindering gebracht op de rekening-courant vordering op de deelneming.

	31-12-2015	31-12-2014
9.2 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 hoofdsom van deze lening dient in één keer te worden afgelost op 30 juni 2029. Tussentijdse aflossingen op de hoofdsom zijn toegestaan met toestemming van de schuldeiser evenwel met een maximum van 10% van de (resterende) hoofdsom. Het overeengekomen rentepercentage bedraagt 5,25%.

***) De hoofdsom van deze lening dient in één keer te worden afgelost op 30 juni 2029. Tussentijdse aflossingen op de hoofdsom zijn toegestaan met toestemming van de schuldeiser evenwel met een maximum van 10% van de (resterende) hoofdsom. Het overeengekomen rentepercentage bedraagt 5,25%.

Als zekerheid is door Zeedijk Monumenten BV voor alle leningen een negatieve hypotheekverklaring gesteld richting de moedermaatschappij NV Zeedijk.

	31-12-2015	31-12-2014
9.3 Vorderingen		
Debiteuren inzake huren	269.446	327.823
Rekening courant deelneming	58.386	95.251
Overlopende activa	98.988	380.502
Kortlopend deel andere financiële beleggingen	3.332	3.333
	<u>430.152</u>	<u>806.909</u>

Debiteuren inzake huren

	31-12-2015	31-12-2014
Debiteuren	337.636	331.711
Voorziening dubieuze debiteuren	-68.190	-3.888
	<u>269.446</u>	<u>327.823</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 5.4

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<i>Overlopende activa</i>		
Vooruitbetaalde kosten en assurantieprijzen	87.379	88.445
Nog te ontvangen afrekening ivm verkoop appartement Oudezijds Voorburgwal	-	287.131
Bankrente minus bankkosten	<u>11.609</u>	<u>4.926</u>
	<u>98.988</u>	<u>380.502</u>

9.4 Liquide middelen

Rabobank	175.147	320.461
Rabobank spaarrekening	2.100.000	2.115.000
Kas	<u>495</u>	<u>771</u>
	<u>2.275.642</u>	<u>2.436.232</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

9.5 Eigen vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2015 is als volgt:

	<u>Stand per 01-01-2015</u>	<u>Resultaat boekjaar</u>	<u>Overige mutaties</u>	<u>Stand per 31-12-2015</u>
Geplaatst kapitaal	5.987.345	-	-	5.987.345
Agio	1.888.276	-	-	1.888.276
Overige reserves	387.392	-	825.577	1.212.969
Onverdeeld resultaat	<u>825.577</u>	<u>842.158</u>	<u>-948.427</u>	<u>719.308</u>
	<u>9.088.590</u>	<u>842.158</u>	<u>-122.850</u>	<u>9.807.898</u>

Geplaatst kapitaal

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

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

Hiervan is geplaatst en gestort als volgt:

Op 31 december 2012

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

In 2002

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

Per balansdatum zijn totaal geplaatst en volgestort:

- 10.159 gewone aandelen
- 3000 9% cumulatief preferente aandelen

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

<u>Aandeelhouder</u>	<u>Aantal aandelen</u>	<u>Nominale waarde aandelen</u>
Gemeente Amsterdam	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.	<u>320</u>	<u>145.600</u>
Totaal	<u>13.159</u>	<u>5.987.345</u>

De door de Gemeente Amsterdam vanaf 11 augustus 1993 gehouden cumulatief preferente aandelen geven recht op een jaarlijks preferent dividend van 9% over het nominaal gestort bedrag van € 1.365.000. De preferente dividendvergoeding bedraagt op jaarbasis derhalve € 122.850. Bij voldoende jaarwinsten en vrij uitkeerbare reserves zou het hieruit voortvloeiende dividendrecht ultimo 2015 € 1.427.715 bedragen. Dit bedrag is met ingang van verslagjaar 2015 opgenomen onder de kortlopende schulden.

Agioreserve

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

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 2014 inclusief de herrubricering vanuit de herwaarderingsreserve.

De mutatie overige reserves betreft resultaat vorig boekjaar.

Overige mutaties

Het saldo van de overige mutaties betreft het cumulatief preferente dividend over 2015, welke is opgenomen onder de kortlopende schulden.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
9.6 Voorzieningen		
Groot onderhoud	1.639.662	1.604.309
Latente belastingen	<u>806.900</u>	<u>790.764</u>
	<u>2.446.562</u>	<u>2.395.073</u>
<i>Groot onderhoud</i>		
Stand begin boekjaar	1.604.309	1.517.708
Uitgaven	-295.640	-185.446
Dotatie	<u>330.993</u>	<u>272.047</u>
Stand eind boekjaar	<u>1.639.662</u>	<u>1.604.309</u>

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

Latente belastingen

Commerciële waardering beleggingen (jaarrekening)	19.440.088	19.281.951
Fiscale waardering belegging	<u>16.412.378</u>	<u>16.312.942</u>
Waarderingsverschil beleggingen	3.027.710	2.969.009
	<u>239.094</u>	<u>239.094</u>
Herinvesteringsreserve gevormd in 2011		
Totaal waarderingsverschil	<u>3.266.804</u>	<u>3.208.103</u>
Latente verschuldigde vennootschapsbelasting	<u>806.900</u>	<u>790.764</u>

Met ingang van 2012 is de belastinglatentie berekend op basis van het nominale belastingtarief van 24,7%.

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
9.7 Langlopende schulden		
Ontvangen waarborgsommen	361.274	354.197
Leningen Rabobank	<u>11.896.875</u>	<u>12.234.375</u>
	<u>12.258.149</u>	<u>12.588.572</u>
<i>Leningen Rabobank</i>		
Stand begin boekjaar langlopende leningen		12.234.375
Stand begin boekjaar kortlopende deel		<u>337.500</u>
Totale schuld 31 december 2015		12.571.875
Aflossing in 2015		<u>-337.500</u>
Totale schuld 31 december 2015		12.234.375
Af te lossen 2016		<u>-337.500</u>
Stand eind boekjaar langlopende leningen		<u>11.896.875</u>

Lening no.	Rente per jaar	Schuld 31-12-2015	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2015 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%	5.484.375	337.500	5.146.875	3.796.875
		<u>12.234.375</u>	<u>337.500</u>	<u>11.896.875</u>	<u>10.546.875</u>

Lening 1. Dit betreft een door Rabobank verstrekte aflossingsvrije hypothecaire lening op 1 april 2012 met een oorspronkelijke hoofdsom van € 6.750.000 en een looptijd van 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 € 43 miljoen bedraagt op basis van een taxatie van FGH bank bedoeld ter verkrijging van de Rabo financiering.

9.8 Kortlopende schulden	31-12-2015	31-12-2014
Opgebouwd cumulatief preferent dividend ¹⁾	1.427.715	1.304.865
Aflossingsverplichtingen leningen Rabobank op korte termijn	337.500	337.500
Crediteuren ²⁾	44.400	84.356
Belastingen en sociale lasten	319.889	349.586
Overige schulden	295.246	283.872
Overlopende passiva	30.492	25.183
Egalisatierekening	-	10.763
Rekening courant krediet Rabobank ³⁾	-	1.677.144
	<u>2.455.242</u>	<u>4.073.269</u>

- Het opgebouwde cumulatief preferente dividend zal na een besluit tot uitkeren door de AvA worden uitgekeerd.
- De post crediteuren is gedaald als gevolg van timing inkoopfacturen uit hoofde van ontwikkeling project Oudezijds Voorburgwal.
- Het rekening courant krediet bij de Rabobank is ten behoeve van de aankoop van de Lange Niezel 29 en de ontwikkeling van de Oudezijds Voorburgwal aangesproken. In 2015 is dit krediet volledig afgelost.

Belasting en sociale lasten

Loonheffing	13.362	13.087
Omzetbelasting	79.430	111.190
Vennootschapsbelasting	227.097	225.309
	<u>319.889</u>	<u>349.586</u>

Overige schulden

Vakantiegeld		
Vooruitgefactureerde huur	13.586	16.530
Administratieve bijstand en kosten accountant/fiscaal adviseur	254.160	252.342
Overigen	27.500	15.000
	<u>295.246</u>	<u>283.872</u>

	<u>31-12-2015</u>	<u>31-12-2014</u>
<i>Overlopende passiva</i>		
VVE bijdrage Oudezijds Voorburgwal 248-252	7.083	-
Bankkosten	8.155	10.149
Huurkorting	-	5.337
Financieel adviseur	11.692	3.300
Overigen	3.562	6.397
	<u>30.492</u>	<u>25.183</u>

Ondertekening jaarrekening

Amsterdam, 17 juni 2016

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 2015 ten bedrage van € 842.158, volledig uit te keren als cumulatief preferent dividend. En vervolgens het restant van het opgebouwde cumulatief preferente dividend ad € 585.557 en 4% over de nominale waarde van de gewone aandelen uit te keren uit de overige reserves.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

4. Directieverslag

Het directieverslag is opgenomen in hoofdstuk 1.3 van dit verslag.

5. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum bekend welke effect hebben op presentatie van vermogen en resultaat ultimo 2015.

