N.V. Zeedijk,
Amsterdam

Rapport inzake
jaarstukken 2010

INHOUDSOPGAVE

Pagina		
		Jaarverslag
2	1.1	Profiel
2	1.2	Samenstelling bestuur
3/6	1.3	Directieverslag
7/9	1.4	Verslag van de Raad van Commissarissen
10	1.5	Fiscale positie
		Jaarstukken 2010
		Jaarrekening
12	1.	Geconsolideerde balans per 31 december 2010
13	2.	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010
14	3.	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2010
15/17	4.	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
18/24	5.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010
25/28	6.	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010
29	7.	Vennootschappelijke balans per 31 december 2010
30	8.	Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2010
31	9	Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
32/34	10.	Toelichting op vennootschappelijke balans per 31 december 2010 en de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2010

nv Zeedijk

Overige gegevens

35/37	1.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
35	2.	Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat
35	3.	Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2010
35	4.	Gebeurtenissen na balansdatum

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

nv Zeedijk

JAARVERSLAG 2010

N.V. Zeedijk , Amsterdam

1. JAARVERSLAG

1.1 Profiel

De vennootschap is opgericht op 5 november 1985 met destijds als belangrijkste 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 2010:

De heer C.E.J. Veerman	president-commissaris
De heer L.N.P.J Delfgaauw	commissaris
De heer J.H. Wijnholds	commissaris
De heer B.C.J Olij	commissaris
Mevrouw R. Hoogendoorn	commissaris

Directie

Samenstelling gedurende 2010:

Mevrouw J. Alberts	directeur

1.3 Verslag van de Raad van Commissarissen

Aan de aandeelhouders

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

De jaarrekening is door de Raad in aanwezigheid van de directeur en de externe accountant besproken en vervolgens goedgekeurd in haar vergadering van 29 maart 2011. De Raad van Commissarissen is zelf als audit committee opgetreden. De jaarrekening gaat vergezeld van een controleverklaring. Wij stellen u voor:

- De jaarrekening 2010 vast te stellen en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beheer en aan de commissarissen voor het uitgeoefende toezicht;
- In overeenstemming met het voorstel van de directie het resultaat over 2010 ten bedrage van € 361 412 toe te voegen aan de overige reserves en geen dividend uit te keren.

2010: Een dynamisch jaar

De NV Zeedijk gaat voor goud maar dit jaar was het zilver. 25 jaar geleden werd de NV Zeedijk opgericht en in november 2010 hebben we dat met al onze huurders en relaties met een zeer goed bezochte receptie gevierd in hotel Barbizon. Voor buitenstaanders is het niet voor te stellen hoe desolaat de Zeedijk er 25 jaar geleden bij lag. Een absoluut no-go area. Nu een levendige winkel- en uitgaansstraat waar het goed wonen en verblijven is. Veilig, heel en schoon. De NV Zeedijk heeft aan de basis gestaan van dit succes en draagt met haar intensieve beheer en vastgoedontwikkeling daar nog elke dag aan bij. Ondanks het grote succes is de situatie nog zo broos dat van opheffing van de NV geen sprake kan zijn. Het risico van terugval, zelfs na 25 jaar, is nog te groot. Reden voor de Raad van Commissarissen om met volledige inzet door te gaan met het versterken en uitbouwen van de positie van de NV. Zowel financieel als maatschappelijk. De NV is opgericht om een einde te maken aan de maatschappelijk onbeheersbare situatie op de dijk. Dat is gelukt. De maatschappelijke invalshoek zal altijd een belangrijke rol spelen in onze beslissingen. Daarmee wijkt de NV Zeedijk af van een 'gewone' NV. Dit uitgangspunt maakt de NV Zeedijk uniek.

Gevoerde beleid

2010 stond in het teken van verandering. De gemeente en het stadsdeel spannen zich maximaal in om het project "1012" uit te voeren. Tot nu toe gebeurde dat vooral in samenwerking met enkele woningbouwcorporaties. Reden hiervoor was de grote financiele mogelijkheden van de corporaties om panden aan te kopen en het daarbij optredende verlies door verandering van bijvoorbeeld bordeel in een financieel minder aantrekkelijke functie op te vangen. In de loop van 2010 nam de wereldwijde financiële crisis snel in omvang toe. Dit trof ook de corporaties die daardoor niet of nauwelijks nog financiële ruimte hebben om onrendabele panden aan te kopen in het 1012 gebied. De rol van de NV Zeedijk in de 1012 aanpak was tot dan toe beperkt gebleven gezien onze financiële mogelijkheden.

In de tweede helft van 2010 is daarin verandering gekomen. Aanleiding daarvoor was bovengenoemde crisis en de wens van gemeenteraad en college te komen tot een NV Wallen voor het gehele 1012 gebied. In de vergadering van september heeft onze Raad gesproken over de rol en toekomst van de NV Zeedijk bij de aanpak van het 1012 gebied. De Raad is tot de conclusie gekomen dat hierbij voor de NV Zeedijk een wezenlijke rol is weggelegd. In verband met de door de directie opgestelde notitie 'Over de toekomst van de NV Zeedijk en 1012' hebben twee gesprekken plaatsgevonden met wethouder Asscher (1012 project). Bij het eerste gesprek in september 2010 waren de commissarissen Delfgaauw en Olij aanwezig en bij het tweede gesprek (maart 2011) werd Olij vergezeld door commissaris Wijnholds. Daarnaast heeft de heer Olij met diverse gemeenteraadsleden de notitie besproken en heeft hij op 3 februari 2011 ingesproken bij de gemeenteraadscommissie toen onze notitie daar besproken werd. Deze activiteiten hebben geleid tot beter inzicht over en weer van elkaars positie en de rol die de NV Zeedijk kan en wil spelen in de 1012 aanpak. Terugkerend punt van discussie daarin is de wens van de gemeenteraad, geuit in een motie en in het programma-akkoord 2010-2014, te komen tot een NV Wallen. De NV Zeedijk is van mening dat de noodzaak zo'n NV op te richten er niet is aangezien de NV Zeedijk die rol prima op zich kan nemen. Eind 2010 heeft het college besloten een onderzoek te laten doen naar nut en noodzaak van een NV Wallen. Wij verwachten dat medio 2011 de gemeente hierover een besluit zal nemen.

De jaarrekening en de werkzaamheden van de NV Zeedijk geven de Raad van Commissarissen vertrouwen in de toekomst. Zoveel dat er financieel naar mogelijkheden wordt gezocht (herfinanciering, mogelijkheden tot uitponden), om de werkwijze van de NV Zeedijk in een groter gebied in te zetten waarmee op termijn een duurzame omgeving ontstaat die voldoende economische verdiencapaciteit heeft.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar 2010 vier keer vergaderd. Behoudens een enkele uitzondering werden de vergaderingen bijgewoond door alle leden van de Raad. De voorzitter heeft buiten de vergaderingen om regelmatig contact met de directeur over de voortgang van de uitvoering van door de Raad genomen besluiten; over aan- en verkoop van onroerend goed; liquiditeitspositie en leningsfaciliteiten en de ontwikkelingen in het kader van het gemeentelijk 1012 project.

In de vergaderingen van onze Raad is een hardnekkig terugkerend onderwerp de relatie met de gemeente als bankier. Ook dit jaar is weer veel tijd gaan zitten in het verkrijgen van een leningsfaciliteit. Het wordt meer en meer duidelijk dat naast het voordeel van een iets lagere rente het lenen bij de gemeente ook zijn nadelen heeft. Een structureel probleem is de aflossingsverplichting die de gemeente oplegt. Dit tast de kasstroom positie van de NV Zeedijk aan en beperkt onze investeringsmogelijkheden. De Raad heeft besloten dat wederom de mogelijkheid onderzocht moet worden de leningen onder te brengen bij een commerciële bank zodat de ambitie om de expertise van de NV Zeedijk in een gebied groter dan de Zeedijk in te zetten door aankoop van vastgoed, beter kan worden uitgevoerd. De expertise om zowel voor als achter de gevel een gezonde economie en een leefbare straat te creëren. In 2011 zal aan dit besluit uitvoering worden gegeven.

Naast dit onderwerp heeft de Raad haar reguliere taken uitgevoerd en toezicht gehouden op het werk van de directie. In de vergaderingen kwamen onder andere aan de orde: de (meerjaren) begroting en de jaarstukken; tussentijdse financiële verslagen; ontwikkelingen in de debiteurenpositie; aan- en verkoop van panden; de voortgang van de renovatie van de rijksmonumenten Warmoesstraat 67-69; rol en toekomst van de NV Zeedijk in het kader van het gemeentelijk 1012 project.

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2010 waren er verkiezingen voor de gemeenteraad en deelraad Centrum. Twee belangrijke partners van de NV Zeedijk. Het nieuw gevormde College van Burgemeester en Wethouders bracht geen verandering in onze bestuurlijke contactpersonen. De wethouder financiën en de wethouder deelnemingen kwamen terug in het College. Het Dagelijks Bestuur van Centrum kreeg een nieuwe voorzitter, Jeanine van Pinxteren, en dat had direct gevolgen voor de samenstelling van onze Raad. Commissaris Edo Arnoldussen, partner van Jeanine, vond het beter om direct terug te treden en daarmee mogelijke discussies over schijn van partijdigheid te voorkomen.

Al eerder is besloten de openstaande vacature in te vullen en de Raad van Commissarissen weer op sterkte is te brengen. Daarom zijn na het vertrek van Edo Arnoldussen door de aandeelhoudersvergadering in juni twee nieuwe commissarissen benoemd: Lucas Delfgaauw en Bouwe Olij. Delfgaauw en Olij zijn beiden werkzaam in de ruimtelijke sector en kennen bestuurlijk Amsterdam goed. Lucas Delfgaauw was in de jaren tachtig directeur van enkele gemeentelijke diensten en Bouwe Olij was stadsdeelvoorzitter en gemeenteraadslid Kees Veerman, sinds 1993 lid van onze Raad, heeft in september het voorzitterschap overgedragen aan Bouwe Olij. Kees zal in 2011 aftreden als commissaris.

Amsterdam, 20 mei 2011

De samenstelling van de RvC was eind 2010 als volgt:

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

Dhr. L.N.P.J. Delfgaauw _____

Mevr. R. Hoogendoorn _____

Dhr. C.E.J. Veerman _____

Dhr. J.H. Wijnholds _____

1.4 Directieverslag 2010

Inleiding
In 2010 is het 25 jarig bestaan aangegrepen om het "product" NV Zeedijk te professionaliseren en is de missie en onze visie op de toekomst verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot de uitgifte van het boek "25 jaar NV Zeedijk, Zoden aan de Zeedijk" en in de notitie "over de toekomst van de NV Zeedijk en 1012" die aan het gemeentebestuur en het stadsdeelbestuur gezonden.

De NV Zeedijk heeft hiermee haar positie versterkt in het Burgwallen gebied en heeft een instrument in handen om de "methode Zeedijk" te kunnen delen met het project 1012 direct in haar omgeving, maar ook in andere transformatiebuurten in het land.

Positie van de NV Zeedijk
De huidige positie van de NV Zeedijk is ook het laatste jaar een sterk concept gebleken. Vanuit de vastgoedportefeuille wordt invloed uitgeoefend op het sociale, economische en culturele aspect van de omgeving. Er is in 2008 begonnen het concept, dat reeds jaren "gerijpt" is, tot een manier van werken te maken. Deze kan mogelijk in de toekomst als werkwijze op andere gebieden van toepassing zijn.

Met kennis van de omgeving en netwerk, als handhaver van de eigen regels met duidelijke aanspreekbaarheid èn fysieke aanwezigheid in het gebied, onderscheidt de NV Zeedijk zich van andere partners in het gebied.

25 jarig bestaan
Op 10 december 2011 is het 25 jarig bestaan van NV Zeedijk gevierd met een receptie in het Barbizon waarbij in aanwezigheid van onze ondernemers, aandeelhouders, bewoners, oud-medewerkers, vrienden uit de buurt en gemeente, het boek "25 jaar NV Zeedijk" is gepresenteerd aan de eerste directeur van de NV Zeedijk de heer Jan Nieuwenweg en de stadsdeelvoorzitter mevrouw Jeanine van Pinxteren.

Aankopen
In het verslagjaar zijn twee aankopen gedaan te weten Warmoesstraat 67 als onderdeel van het complex Warmoesstraat 67/69 en de Oude Hoogstraat 8HS.
De eerste aankoop betreft het laatste deel van de betalingsafspraak welke in 2008 in de koopovereenkomst is gesloten. De bestaande huurder is in de nazomer 2010 uitgeplaatst vanwege de start van de renovatie van het complex Warmoesstraat 67/69 eind 2010.
De Oude Hoogstraat 8HS heeft NV Zeedijk verworven waarbij stadsdeel Centrum heeft gefaciliteerd in de aankoop. NV Zeedijk is daarmee erfpachter geworden van grond en opstal en de huidige uitbater huurt van de NV Zeedijk. Dit object is onderdeel van een Vereniging van Eigenaren waarvan de NV Zeedijk nu een 2/5 aandeel vertegenwoordigt.

Verkopen
In het verslagjaar is een deel van Rapenburg 16-18 verkocht, namelijk een tweetal in 2009 gerenoveerde appartementen. Hierop is een boekwinst behaald van € 46.211. De plint blijft vanuit beheerperspectief in eigendom.

Financiën

Algemeen

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

De solvabiliteit gemeten als het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal toont weliswaar een stevige financiele positie, echter deze is om twee redenen te nuanceren:

- De meerjaren liquiditeitspositie bepaalt de financiële slagkracht van NV Zeedijk. De huidige jaarlijkse aflossingsverplichting aan de Gemeente Amsterdam bedraagt ongeveer € 700.000. Het positieve exploitatieresultaat welke jaarlijks in liquide vorm beschikbaar komt bedraagt daarentegen ongeveer € 350.000. Mede daarom zal in 2011 worden onderzocht welke vorm van bancaire/gemeente financiering het best past bij de financiële positie van NV Zeedijk. Tevens zal een uitpond scenario worden uitgewerkt voor die panden die minder toevoegen aan doel en missie van NV Zeedijk.
- De omvang van het eigen vermogen ligt grotendeels vast in onroerend goed dienstbaar aan het primair proces. Het eigendom van panden welke tussentijds in waarde zijn gestegen is alleen te gelde te maken indien ook tot verkoop wordt overgaan. Eigendom van minimaal de plint en daarbij behorende zeggenschap is noodzakelijk – naast uiteraard bron van inkomsten - om onze doelstellingen inzake branchering en intreding te kunnen blijven waarmaken.

De kaspositie en daarmee samenhangende financieringscapaciteit bepalen dus de financiële ruimte om nieuwe panden te kunnen verwerven. Zichtbaar is dat met de huidige exploitatie welke past bij doel en missie NV Zeedijk onvoldoende kasstroom wordt gegenereerd om de bestaande aflossing te voldoen.

Exploitatie

De exploitatie van NV Zeedijk laat een positief resultaat zien van € 361.412 tegenover € 224.441 over 2009. In 2010 is een boekwinst opgenomen uit verkoop vastgoed van € 46.211 tegenover een boekverlies in 2009 uit verkoop vastgoed van € 79.586. Indien beide exploitatieresultaten hiervoor worden gecorrigeerd resteert een hiervoor gecorrigeerde winst over 2010 van € 315.201 en over 2009 van € 304.027.

De huurbaten zijn licht gedaald als gevolg van de verkoop van verhuurd vastgoed en het in renovatie nemen van verhuurd vastgoed. De beheerlasten en apparaatskosten zijn in 2010 licht gedaald door hogere incidentele lasten in 2009 . Deze hoefden in 2010 niet genomen te worden.

In 2010 is het meerjaren onderhoudsplan wederom herijkt als basis voor de onderhoudsvoorziening om grootschalig onderhoud zowel financieel als fysiek verantwoord te kunnen uitvoeren.

Apparaatskosten
De kosten apparaat liggen iets lager dan in 2009 ondanks de incidentele kosten van 25 jaar NV Zeedijk ad € 45.000 en een ICT-scan van € 7.000. Dit wordt vooral veroorzaakt door lagere juridische kosten vanwege een verminderd aantal zaken in 2010 vergeleken met 2009. Tevens is de post dotatie voorziening debiteuren lager dan in 2009.

In 2010 is gekeken naar de omvang en aard van de apparaatskosten ten opzichte van de huurbaten. Op een aantal punten onderscheidt de situatie van de NV Zeedijk zich met de woningbouwcorporaties.

- Naast het verhuren van circa 220 sociale huurwoningen in een straat met leefbaarheids problemen, verhuurt de NV Zeedijk ook ruim 100 bedrijfsruimten. Door deze combinatie is de druk op de leefbaarheid groot en blijft het weren van criminogene activiteiten noodzakelijk.
- Veel panden zijn monumenten, de woningen zijn klein en het gebruik intensief. Naast verhoogde kosten hiervoor, stelt de NV Zeedijk zich op het standpunt dat schoon "schoon" houdt. Het intensieve gebruik maakt dat snel en adequaat onderhouden noodzakelijk is.
- De NV Zeedijk heeft de ambitie om te groeien en een bijdrage te leveren aan het coalitieproject 1012. Er wordt tijd gemaakt om actief in te zetten op het aankopen van verloederde of criminogene panden (maken van straataanpak en aankoopadvies), om te participeren in verschillende straatclubs, om kennis en ervaring te delen en aangekochte panden te renoveren.
- De NV Zeedijk is een belangrijke leefbaarheidspartner in dit gebied en ondersteunt vanuit deze rol actief buurtgericht projecten gericht op leefbaarheid als "Chinatown", hartjesdagen en "Streetcorner".
- Het beheren van twee vennootschappen betekent dat aan bepaalde wettelijke verplichtingen moet worden voldaan. Dit zijn verplichtingen zoals jaarrekening, vennootschapsbelasting, omzetbelasting, juridische opmaak en toetsing van huurcontracten, onderhoudsplanning, exploitatie en verhuur van het vastgoed. De omvang van het aantal verhuurbare eenheden heeft daarbij minder relatie met de te maken kosten/te leveren inspanning.

Deze schaalnadelen laten zich financieel vertalen in een hogere ratio apparaatskosten versus huurbaten dan bij grote woningbouwcorporaties. De toegevoegde waarde van NV Zeedijk is dan ook niet zozeer besloten in de te maken financiële winsten maar in de mate waarin ze haar strategie realiseert inzake het sociale en economische herstel en beheer van de Zeedijk en het aanpalende werkgebied. Dit is dan ook een andere vorm van beheer dan bij woningbouwcorporaties.

Aan de voorziening dubieuze debiteuren is een bedrag van € 30.000 gedoteerd als gevolg van langlopende betalingsregelingen met een tweetal huurders waarvan waarschijnlijk niet alles zal worden geincasseerd. Beide zaken zijn uit handen gegeven.

De rentelasten zijn gestegen als gevolg van de toegenomen financieringsbehoefte uit hoofde van aangekocht en in ontwikkeling genomen vastgoed. De rentekosten houden sterk verband met de ontwikkelambitie van NV Zeedijk.

Vennootschapsbelasting
De compensabele verliezen uit eerdere jaren zijn inmiddels voor het grootste deel verrekend met oudere fiscale jaren. Mogelijk gevolg hiervan zal kunnen zijn dat de liquiditeitspositie wordt aangetast door in de toekomst te betalen vennootschapsbelasting. De komende jaren zal hieraan passende aandacht worden gegeven.

Eigen vermogen
Naast de jaarwinst over 2010 is een directe mutatie ten laste van het eigen vermogen gebracht van € 358.600 welke verband houdt met het opnemen van een voorziening latente belastingen uit hoofde van de vennootschapsbelasting. Deze is nu voor het eerst berekend en opgenomen sinds het 25 jarige bestaan van de vennootschap.

In eerdere jaren is deze post niet opgenomen omdat met de fiscus over de fiscale positie waaronder de fiscale waardering van het vastgoed, discussie was. Deze post betreft de schuld die met de fiscus is opgebouwd als gevolg van het verschil tussen commerciële en fiscale waardering van het vastgoed. Bij liquidatie/ophouden bestaan van de vennootschap dan wel verkoop van het onroerend goed dient deze schuld te worden vereffend. Conform jaarrekeningrecht dient dit zichtbaar te zijn uit de balans. Komende jaren zal deze voorziening opnieuw jaarlijks worden berekend waarbij de mutatie van veel geringer omvang zal zijn.

Dividend perspectief
Het dividend perspectief is ongewijzigd. Er zijn geen vrije reserves aanwezig, wel is sprake van een dividend reserve cumulatief preferente aandelen. Gezien de kasstromen die benodigd zijn voor missie en doel is uitkering niet opportuun.

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

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

Vooruitzichten voor 2011
Met meer interne draagkracht zullen we doorgaan de missie van de NV Zeedijk te realiseren: in "eigen huis" op de Dijk en met uitgestoken hand richting de buitenwacht. Dat betekent het sociaal economisch beheer in het gebied verder versterken, actief blijven op straat en bonafide huurders (bedrijven en bewoners) steunen. Het blijven zoeken en waar mogelijk versterken van samenwerkingsverbanden en de buurt positief in de publiciteit houden. Een accent zal dit jaar liggen op het lange termijn bestendig maken van de verhuur van de bedrijfsruimten op de Zeedijk.

De NV Zeedijk zal de ambitie tot aankopen van panden binnen het gebied voortzetten, zolang aankoop noodzakelijk is als fundament voor sociaal en economisch beheer en met dien verstande dat financieringsruimte momenteel een knelpunt vormt. Bij aankopen buiten de Zeedijk zal geïnvesteerd worden in het opstellen van een *straataanpak* en de bijbehorende branchering van specifieke panden.

Amsterdam, 20 mei 2011

Janny Alberts
Directeur NV Zeedijk

1 FISCALE POSITIE

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting over 2010 is als volgt berekend:

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting			361.412
Af:	- Investeringsaftrek	1.248	
	- Fiscale afschrijvingen beleggingen	3.480	
			-4.728
	- Niet aftrekbare bedragen	4.300	
			4.300
Belastbaar bedrag			360.984

Dit belastbaar bedrag kan worden verrekend met compensabele verliezen uit het verleden.

Per 31 december 2010 resteert een compensabel verlies van € 143.037.

Jaarstukken NV Zeedijk 2010

Jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2010
2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010
3. Geconsolideerde kasstroomoverzicht over 2010
4. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening
5. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2010
6. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2010
7. Vennootschappelijke balans per 31 december 2010
8. Vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2010
9. Toelichting op de vennootschappelijke jaarrekening
10. Toelichting op vennootschappelijke balans per 31 december 2010 en de vennootschappelijke winst- en verliesrekening over 2010

Overige gegevens

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
2. Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat
3. Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2010
4. Gebeurtenissen na balansdatum

N.V. Zeedijk, Amsterdam

1. GECONSOLIDEERDE BALANS PER
(vóór resultaatbestemming)

ACTIVA	noot	31 december 2010		31 december 2009	
Vaste activa					
Beleggingen					
Vastgoed in exploitatie	(5.1.1)	22.976.143		24.278 171	
Vastgoed in ontwikkeling	(5.1.2)	2.362 386			
Voorbereidings-en aanloopkosten	(5.1.3)			147.795	
			25.338.529		24.425.966
Materiële vaste activa					
Overige vaste activa	(5.2)		303.939		363.938
Financiële vaste activa					
Overige financiële vaste activa	(5.3)		122.520		138.361
Vlottende activa					
Vorderingen	(5.4)		368.232		389.162
Liquide middelen	(5.5)		761.881		673.033
			26.895.101		25.990.460
PASSIVA					
Eigen vermogen	(5.6)		10.519.776		10.516.964
Voorzieningen	(5.7)		1.904.771		1.512.871
Egalisatierekeningen	(5.8)		259.845		322.805
Langlopende schulden	(5.9)		12.227.328		12.359.120
Kortlopende schulden	(5.10)		1.983.381		1.278.700
			26.895.101		25.990.460

N.V. Zeedijk, Amsterdam

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

	noot	2010		2009	
Netto-omzet	(6.1)	2.761.684		2.785.168	
Kostprijs van de omzet	(6.2)	967.327		952.018	
Brutomarge			1.794.357		1.833.150
Overige bedrijfsopbrengsten	(6.3)		138.567		30.595
Som der bedrijfsopbrengsten			1.932.924		1.863.745
Beheerlasten	(6.4)		959.904		1.044.924
Bedrijfsresultaat			973 020		818.821
Resultaat financiële baten en lasten	(6.5)		-611.608		-594.380
Resultaat uit gewone bedrijfs-uitoefening voor belastingen			361.412		224.441
Vennootschapsbelasting			-		-
Resultaat na belastingen			361.412		224.441

N.V. Zeedijk, Amsterdam

3. KASSTROOMOVERZICHT 2010 (x € 1)

	2010			2009		
Bedrijfsresultaat		973.020			818 821	
Aanpassingen voor:						
Afschrijvingen	65.325			69.294		
Mutatie voorzieningen	391.900			84.690		
Mutatie egalisatierekeningen	-62.960			-61.608		
		394.265			92.376	
Veranderingen in werkkapitaal						
Vorderingen	20.930			167.947		
Kortlopende schulden	704.681			-928.658		
		725.611			-760.711	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		2.092.896			150.486	
Rente	-611.608			-594.380		
Vennootschapsbelasting						
		-611.608			594 380	
Kasstroom uit operationele activiteiten			1.481 288			-443.894
Investeringen in beleggingen		-912.563			-1.216.169	
Investeringen overige activa		-5.326			-37.292	
Mutatie financiële vaste activa		15.841			25.000	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-902.048			-1.228.461
Mutatie langlopende schulden		-131.792			1.409.413	
Vorming voorziening voor latente belastingen		-358.600				
Kasstroom uit financierings-activiteiten			-490.392			1.409.413
Mutatie van geldmiddelen			88.848			-262.942

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 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.

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

Vastgoed in ontwikkeling wordt gewaardeerd tegen 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.

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

Egalisatierekening
De van de Gemeente Amsterdam te ontvangen jaar-subsidies ter dekking van 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 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 historische uitgaafprijs.
De afschrijvingen op de materiële vaste activa, met uitzondering van het vastgoed in exploitatie, zijn berekend door middel van lineaire afschrijvingen van de netto stichtingskosten of aanschaffingswaarde, op basis van de geschatte economische levensduur per individueel actief.
Het afschrijvingspercentage met betrekking tot inventaris en inrichting varieert tussen de 10% en 20% van de verkrijgingsprijs.

4.5 Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.

5. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2010

5.1 Beleggingen

	31-12-2010	31-12-2009
5.1.1 Vastgoed in exploitatie		
Waarde begin boekjaar	24.278.171	23.125.803
Mutaties boekjaar:		
Desinvesteringen	-481.289	-349 625
Voorbereidings- en aanloopkosten uit voorgaande jaren	-	41 054
Investeringen, activeringen minus eventueel ontvangen subsidies	1.393 852	1.460.939
Mutatie naar vastgoed in ontwikkeling	-2.214.591	
Waarde einde boekjaar	22.976.143	24.278.171

De boekwaarde ultimo 2010 komt overeen met de netto-stichtingskosten.

De desinvesteringen hebben betrekking op:
- de verkoop van 2 woningen aan de Rapenburg 16-18

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

• Aankoop Warmoestraat 67 (tweede deel)	583.000
• Aankoop Oude Hoogstraat 8-huis	395.375
• Voorbereidingkosten, vergunningen en andere bijkomende kosten bouw/verbouw Warmoesstraat 67-69	283.194
• Kleine renovaties/verbouwingen overige panden	120.308
• Kostprijsverhogende omzetbelasting renovaties 1)	11.975
	1.393.852

1. De post kostprijsverhogende omzetbelasting hangt samen met de fiscale wetgeving waarin is bepaald dat de vooraftrek ten aanzien van onbelaste prestaties niet verrekend kan worden.

Ter informatie wordt vermeld dat de totaalaanslag onroerende-zaakbelastingen 2010 een totale WOZ-waarde aangeeft van ca. € 66 miljoen (exclusief de aankopen 2010).
Bij de WOZ-waarde wordt echter ervan uitgegaan dat het volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen, alsmede dat de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan worden genomen, hetgeen niet de intentie van de vennootschappen is.

5.1.2 Vastgoed in ontwikkeling
Het betreft de bouw/verbouw van de Warmoesstraat 67-69

Waarde begin boekjaar		
Mutaties boekjaar:		
Mutatie van onroerend goed in exploitatie	2.214.591	-
Mutatie van voorbereidings en aanloopkosten	147.795	-
Waarde einde boekjaar	2.362 386	-

Voorbereidings- en aanloopkosten

Warmoesstraat 67-69	
Waarde begin boekjaar	147.795
Mutaties boekjaar:	
Mutatie naar vastgoed in ontwikkeling	-147.795
Waarde einde boekjaar	-

Betreft aan derden betaalde voorbereidings- en aanloopkosten zoals bijvoorbeeld notaris-, architects- en andere voorbereidingskosten.
Aangezien het pand Warmoesstraat 67-69 per ultimo boekjaar in ontwikkeling is gegaan is deze post verantwoord bij het vastgoed in ontwikkeling.

5.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa in 2010 is als volgt:

	Pand Zeedijk 47	Inventaris en verbouwing	Automa-tisering	Feest-verlichting	Totaal
Stand per 1 januari 2010					
Aanschafwaarde	182.427	202.086	227.761	21.465	633.739
Cumulatieve afschrijvingen	70.013	89.918	88.405	21.465	269.801
Boekwaarde	112.414	112.168	139.356	-	363.938
Mutaties 2010					
Investeringen	-	3.273	2.053	-	5.326
Desinvesteringen	-	26.409	-	21.465	47.874
Afschrijvingen	-	23.523	41.802	-	65.325
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	-	26.409	-	21.465	47.874
Saldo mutaties boekjaar	-	-20.250	-39.749	-	59.999
Stand per 31 december 2010					
Aanschafwaarde	182.427	178.950	229.814	-	591.191
Cumulatieve afschrijvingen	70.013	87.032	130.207	-	287.252
Boekwaarde	112.414	91.918	99.607	-	303.939

5.3 Financiële vaste activa

Overige financiële vast activa
Dit betreft beschikbaar gestelde subsidies van Monumentenzorg voor de drie van de oorspronkelijk vier woningen van Nieuwendijk 62. Uitkering van het subsidie zal geschieden 180 maanden na gereed melding of wel 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 3 woningen. In 2010 is een bedrag van € 15.841 ontvangen. Vanwege de voortijdige verkoop van de woning is alleen dit deel van het subsidie ontvangen het restant van de vordering ca. € 25.000 is in het boekjaar 2009 reeds afgeboekt.

6.4 Vorderingen

	31-12 2010	31-12 2009
Debiteuren inzake huren	273.678	275.698
Belastingen	5.270	5.270
Overige vorderingen	52.442	20.499
Overlopende activa	36.842	87.695
	368.232	389.162

Debiteuren inzake huren

Debiteuren	303.194	400.698
Voorziening dubieuze debiteuren 1)	-29.516	-125.000
	273.678	275.698

1. De dotatie ten laste van het resultaat heeft grotendeels betrekking op 2 huurders, waarvan de incasso onzeker is. De vorderingen die eind 2009 waren voorzien zijn als oninbaar afgeboekt ten laste van de voorziening omdat van deze partijen niet kan worden geïncasseerd.

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.

Belastingen en sociale lasten

Vennootschapsbelasting 1)	5.270	5.270

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

Overige vorderingen

Lening IV Amsterdam (9138) 1)	39.554	
Overige vorderingen	12.888	20.499
	52.442	20.499

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

Overlopende activa

Pensioenpremie 1)	4.179	50.882
Vooruitbetaalde kosten en assurantiepremies	25.995	35.811
Rente minus bankkosten	6.668	1.002
	36.842	87.695

1. Deze post is lager eind 2010 omdat in tegenstelling tot ultimo 2009 de nota van het komend boekjaar niet in het lopende boekjaar is ontvangen.

5.5 Liquide middelen

	31 12 2010	31-12-2009
Rabobank	270.381	467 196
Rabobank depositorekening	491.373	200.000
Abn-Amro bank	-1.966	5.653
Kas	2.093	184
	761.881	673.033

5.6 Eigen vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2010 is als volgt:

Stand per 1-1-2010	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2010
10.516.964	361.412	358.600	10.519.776

Overige mutaties
Het saldo van de overig mutaties betreft de in 2010 gevormde voorziening voor latente belastingen.

Verschil geconsolideerd en vennootschappelijk vermogen
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 B.V.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 2010.

5.7 Voorzieningen

	31-12-2010	31-12-2009
Groot onderhoud		
Stand begin boekjaar	1.512.871	1.428.181
Uitgaven	-313.256	-234.143
Dotatie	346.556	304.333
Extra dotatie	-	14.500
Stand eind boekjaar	1.546 171	1.512.871

Jaarlijks wordt het meer-jaren groot onderhoudsplan geactualiseerd op basis waarvan de jaar-dotatie wordt verantwoord. De dotatie is hoger door de toevoeging van een aantal objecten in het meerjaren onderhoudsplan, welke eind 2009 niet was voorzien.

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

5.8 Egalisatierekeningen

	31-12-2010	31-12-2009
Stand begin boekjaar	322.805	384.413
Toegerekende rente	14.860	17.797
Vrijval boekjaar	-82 551	-79 405
Ontvangen in het boekjaar	4.731	
Stand eind boekjaar	259.845	322.805

De van de Gemeente Amsterdam te ontvangen jaar-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 zullen vrij vallen uit de egalisatierekening, terwijl jaarlijks rente zal worden toegerekend aan het resterende saldo van de egalisatierekening.

5.9 Langlopende leningen

	31-12-2010	31-12-2009
Lening ABN Amro bank (v/h Fortis Bank)	391.839	450.711
Leningen Gemeente Amsterdam	11.835.489	11.908.409
	12.227.328	12.359.120

Stand begin boekjaar langlopende leningen	12.359.120
Stand begin boekjaar kortlopend deel	55.590
Totale schuld 31 december 2009	12.414.710
Aflossingen in 2010 (ABN-Amrobank)	-55.590
Nieuw opgenomen in 2010 (Gemeente Amsterdam)	550.000
Totale schuld 31 december 2010	12.909.120
Af te lossen aankomend jaar 2011	-681.792
Stand eind boekjaar langlopende leningen	12.227.328

Lening ABN Amro bank (v/h Fortis Bank)

Lening no:	Rente per jaar	Schuld 31-12-2010	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2010 Langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
1	va. 1-8-08: 5,75%	450.711	58.872	391.839	119.556

Dit betreft een door de voormalige Fortis Bank verstrekte hypothecaire lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 1.116.715 en een looptijd van 30 jaar, tot juli 2017. In 2008 is het renteperçentage tot einddatum van de lening vastgezet op 5,75%, de jaarlijkse bedrag van de annuïteit bedraagt € 83.242.
Als zekerheid zijn hypotheken gevestigd op de panden Zeedijk 33, 35, 39, 41, 44, 47 en 49 en Elleboogsteeg 2 t/m 10 alsmede de door de Gemeente Amsterdam afgegeven garanties. Betaling van rente en aflossing geschiedt in gelijkblijvende annuïteiten.

nv Zeedijk

Leningen Gemeente Amsterdam

Lening no:	Rente per jaar	Schuld 31-12-2010	Aflossingen komend boekjaar	Schuld 31-12-2010 Langer dan 1 jaar	Deel van de schuld langer dan 5 jaar
	%	€	€	€	€
Lening Amsterdam 2010	4,58%	12.458.409	622.920	11.835.489	9.343.809
		12.458.409	622.920	11.835.489	9.343.809

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

In 2011 is als zekerheid voor deze lening hypotheek gegeven aan de Gemeente Amsterdam voor het navolgend onroerend goed in Amsterdam:

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

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

5.10 Kortlopende schulden

	31-12-2010	31-12-2009
Aflossingsverplichtingen leningen Gemeente Amsterdam op korte termijn 1)	622.920	
Aflossingsverplichtingen lening ABN Amro op korte termijn	58.872	55 590
Crediteuren 2)	89.514	213.760
Belastingen en sociale lasten	64.117	76.604
Overige schulden 3)	1.136.541	886.951
Overlopende passiva	11.417	45.795
	1.983.381	1.278.700

1. Door de herfinanciering van de leningen is de betaaldatum van de rente en de aflossing nu op 1 februari. Eind 2009 was de eerste aflossingstermijn verschuldigd op 1 februari 2011.
2. In verband met de invoering van een nieuwe vastgoedbeheer applicatie in 2010 waren de crediteurenbetalingen eind 2009 enigszins opgeschort, waardoor de post eind 2009 hoger was. Ook de pensioenfactuur van de premie 2010 is in het saldo 31 december 2009 begrepen.
3. Zie voor de verklaring hieronder toegelicht bij de post overige schulden

Belastingen en sociale lasten

Loonheffing	17 505	19 817
Omzetbelasting	46.612	56.787
	64.117	76.604

Overige schulden

Rente leningen 1)	525.424	266.188
Ontvangen waarborgsommen	332.357	317.238
Vakantiegeld	13.290	17.523
Vooruitgefactureerde huur	230.564	239.278
Administratieve bijstand	10.000	10.000
Accountantskosten en fiscaal adviseur	25.000	25.000
Straatmanagement	-	10.000
Overigen	94	1.724
	1.136.541	886.951

1. Door de herfinanciering van de leningen is de betaaldatum van de rente nu op 1 februari. De opgelopen rente over 11 maanden van het jaar 2010 staat nu als schuld op de balans. In 2009 was nog sprake van rentebetalingen op andere momenten gedurende het jaar, waardoor de schuld op balansdatum lager was.

5.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Belangrijke financiële verplichtingen

- Met betrekking tot de bouw/verbouw van het onroerend goed Warmoesstraat 67-69 zijn per balansdatum verplichtingen aangegaan voor een bedrag van ca. € 2.290.000.

6. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

6.1 Vastgoed in exploitatie

	2010	2009
Huur woningen 1)	997.610	1.009.526
Crediteringen mede naar aanleiding van uitspraken huurcommissie		-17 500
Huur bedrijfsruimten 2)	1 697.787	1 737.633
Water- en servicegelden	66.287	55.509
	2.761 684	2.785.168

1. Vanwege de verkoop van twee woningen aan de Rapenburg 16-18 gedurende 2010 is de huur in 2010 iets gedaald ten opzichte van 2009
2. Deze huur is gedaald vanwege het opstarten van de bouw/verbouw van de Warmoesstraat 67-69.

6.2 Exploitatielasten

Erfpacht	152.751	163.418
Water en energie	34.990	33 733
Onderhoud	120.567	144.658
Technisch beheer	89.955	62 477
Assuranties	78.035	86.630
Onroerende zaakbelasting en rioolrecht	118.315	111.558
Dotatie voorziening groot onderhoud 1)	346.557	318.832
Schoonmaakkosten	18.618	21.301
Overige exploitatiekosten	7.539	9.411
	967.327	952.018

1. Voor de toelichting van het verloop van de voorziening wordt verwezen naar punt 5.7

6.3 Overige bedrijfsopbrengsten

Baten uit exploitatie	138.567	110.181
Lasten uit exploitatie	-	-79.586
	138.567	30.595

Baten uit exploitatie

Winst bij verkoop panden woningen Rapenburg 16-18	46.211	-
Doorberekend aan derden	5.390	5.120
Vrijval oude schulden 1)	-	20.420
Vrijval egalisatierekening 2)	82.551	79.405
Overige	4.415	5.236
	138.567	110.181

1. Bij de omzetting naar de nieuwe financiële vastgoed-applicatie Horizon is gebleken dat in de balansposten schulden en crediteuren posten waren opgenomen die mede gezien de ouderdom naar verwachting niet meer betaald behoeven te worden. Deze zijn in 2009 ten gunste van het resultaat gebracht.
2. Voor de nadere uiteenzetting van deze post wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost egalisatierekening punt 5.8.

Lasten uit exploitatie

Verlies bij verkoop woningen Warmoesstraat 81	-79.586

6.4 Beheerlasten

De beheerlasten bestaan uit de volgende posten:

	2010	2009
Werkapparaat 1)	504.298	496.804
Afschrijvingen op overige vaste activa	65.325	69.294
Reclame en public relations	108.132	94.295
Niet aftrekbare omzetbelasting	75.355	76 363
Algemene kosten	175.965	228.071
Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen 2)	30.829	80.097
	959.904	1.044.924

1. De kosten van het werkapparaat zijn ten opzichte van 2009 ongeveer gelijk gebleven waarbij de salariskosten zijn gedaald en de kosten van personeel derden zijn gestegen. Dit hang met name samen met de indiensttreding van 2 medewerkers die via uitzendcontracten zijn gestart.
2. De dotatie ten laste van het resultaat heeft grotendeels betrekking op 2 huurders, waarvan de incasso onzeker is. De vorderingen die eind 2009 waren voorzien zijn als oninbaar afgeboekt ten laste van de voorziening omdat van deze partijen niet kan worden geïncasseerd.

De specificatie werkapparaat is als volgt:

Salarissen	275.432	321.604
Sociale lasten	29.128	36.251
Pensioenpremie	65.045	59.633
Personeel derden	117.805	63.114
Overige personeelskosten	16.888	16.202
	504.298	496.804

Gedurende het jaar 2010 had de vennootschap gemiddeld 4,0 werknemers in dienst (2009 :5,2).

Afschrijvingen op overige vaste activa

Inventaris en verbouwing Zeedijk 47	23.523	23.742
Automatisering	41.802	45.552
	65.325	69.294

Public Relations/buurtprojecten	2010	2009
Kosten imago	23 609	35 774
Hartjesdagen	9.274	25.786
Y-dijker		11.094
Reclame	150	385
Sponsoring	5.407	5.708
Ontvangen subsidie "Chinatown"	-25.000	-44.500
PR-kosten en kosten "Chinatown" 1)	94.692	60.048
	108.132	94.295

1. In deze post zijn ook de kosten opgenomen van het 25-jarig jubileum ca. € 42.000.

Algemene kosten

Juridisch adviseur 1)	12.090	26.600
Accountant en administratie	45.330	44.895
Fiscaal adviseur	6.267	13.789
Financieel adviseur	48.848	49.690
Management advieskosten	810	1.500
Advieskosten Raad van Commissarissen	1.500	14.978
Contributies en abonnementen	1.841	3.379
Kosten automatisering en andere kantoorkosten 2)	52.900	70.509
Diverse algemene kosten	6.379	2.731
	175,965	228.071

1. In 2010 was sprake van een verminderd aantal zaken.
2. In 2009 waren in deze post ook een aantal specifieke kosten opgenomen die verband hielden met de invoering van het nieuwe vastgoedbeheersysteem. In 2010 zitten de kosten van het uitvoeren van de ICT-scan gerelateerd aan het nieuwe vastgoedbeheersysteem in deze post begrepen.

Mutatie voorziening oninbaar en afboekingen

Afboeking oninbare debiteuren	126.313	5.411
Mutatie voorziening voor oninbare vorderingen	-95.484	49.686
Voorziening overige financiële vaste activa	-	25.000
	30.829	80.097

6.5 Resultaat financiële baten en lasten

	2010	2009
Rentebaten	7.649	6.550
Rentelasten	-619.257	-600.930
	-611.608	-594.380

Rentebaten

Ontvangen bankrente	7 649	6.550
	7.649	6 550

Rentelasten

Rente Leningen Gemeente Amsterdam	569.213	551.197
Rente lening ABN Amro (v/h Fortis Bank)	27.652	30.751
Toegerekende rente egalisatierekening subsidies 1)	14.860	17.797
Overige rentelasten	7.532	1.185
	619.257	600.930

1. Deze post is nader toegelicht in punt 5.8

N.V. Zeedijk, Amsterdam

7. VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER
(vóór resultaatbestemming)

ACTIVA	noot	31 december 2010		31 december 2009	
Vaste activa					
Beleggingen					
Vastgoed in exploitatie		19.460.126		20.504.332	
Vastgoed in ontwikkeling		1.100.181			
Voorbereidings-en aanloopkosten				147.795	
			20.560 307		20.652.127
Materiële vaste activa					
Overige vaste activa		303.939		363.938	
			303 939		363.938
Financiële vaste activa					
Deelnemingen	(10.1)	1.963.719		2.037.566	
Lening aan deelneming		4.634.004		4.084.004	
Overige financiële vaste activa		122.520		138.361	
			6.720.243		6.259.931
Vlottende activa					
Vorderingen			852.071		369.312
Liquide middelen			707.839		666.869
			29.144.399		28.312.177

PASSIVA	noot		
Eigen vermogen	(10.2)	12.858.035	12.855.223
Voorzieningen	(10.3)	1.869.119	1.512.807
Egalisatierekeningen		259 845	322.805
Langlopende schulden		12.227.328	12.359.120
Kortlopende schulden		1.930.072	1.262.222
		29.144.399	28.312.177

N.V. Zeedijk, Amsterdam

8. WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR

	2010		2009	
Opbrengsten uit beleggingen				
Vastgoed in exploitatie	2.488.231		2.661 684	
Exploitatielasten	893.056		896.179	
Brutomarge		1.595.175		1.765.505
Overige bedrijfsopbrengsten		138.567		30.030
Som der bedrijfsopbrengsten		1.733.742		1.795 535
Beheerlasten		939.329		1.026.557
Bedrijfsresultaat		794.413		768.978
Resultaat financiële baten en lasten		-369.154		-480.148
Resultaat uit gewone bedrijfs-uitoefening vóór belastingen		425.259		288.830
Vennootschapsbelasting		-		-
Resultaat deelneming		-63.847		-64.389
Resultaat na belastingen		361.412		224.441

9. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE JAARREKENING

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld volgens de 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 nominale waarde.

10. TOELICHTING OP DE VENNOOTSCHAPPELIJKE BALANS PER 31 DECEMBER 2010 EN DE VENNOOTSCHAPPELIJKE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2010

10.1 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Het verloop van de deelnemingen in 2010 is als volgt :

	Totaal
Waarde begin boekjaar	2.037.566
Mutaties boekjaar	
Correctie vermogen door de vorming van de voorziening voor latente belastingen	-10.000
Resultaat over het boekjaar	-63.847
Waarde einde boekjaar	1.963.719

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

10.2 Eigen vermogen

Het verloop van de posten behorende tot het eigen vermogen gedurende het verslagjaar 2010 is als volgt:

	Stand per 1-1-2010	Resultaat boekjaar	Overige mutaties	Stand per 31-12-2010
Geplaatst kapitaal	5.987.345	-		5.987.345
Agio	1.888.276	-	-	1.888.276
Herwaarderingsreserve	1.510.076	-	-188.700	1.321.376
Wettelijke reserves	2.338.259	-	-	2.338.259
Dividendreserves cumulatief preferente aandelen	906.826	-	54.541	961.367
Onverdeeld resultaat	224.441	361.412	-224.441	361.412
	12.855.223	361.412	-358.600	12.858.035

Overige mutaties

Het saldo van de overig mutaties betreft de in 2010 gevormde voorziening voor latente belastingen groot € 348.600.

Een bedrag van € 10.000 betreft het afwaarderen van de deelneming door de vorming van de voorziening voor latente belastingen bij deze deelneming. (zie ook punt 10.1).

Geplaatst kapitaal
Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bestaat na de statenwijziging 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 2001
- 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
- 3.000 9% cumulatief preferente aandelen.

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

Aandeelhouder	Aantal aandelen	Nominale waarde aandelen
Gemeente Amsterdam (9% cum.pref aandelen)	3.000	€ 1.365.000
Gemeente Amsterdam	7.327	€ 3.333.785
ABN-Amrobank N.V.	360	€ 163.800
ABN-Amrobank N.V (v/h Fortis Bank (Nederland) N.V.)	320	€ 145.600
Rabo Bouwfonds Nederlandse Gemeenten N.V	340	€ 154.700
ING Bank N.V.	640	€ 291.200
Rabobank Amsterdam en Omstreken	482	€ 219.310
Fortis Chameleon B.V.	320	€ 145.600
Ymere	370	€ 168.350
Totaal	13.159	€ 5.987.345

De door de Gemeente Amsterdam vanaf 11 augustus 1993 gehouden cumulatief preferente aandelen geven recht op een jaarlijks preferent dividend van 9% over het nominaal gestort bedrag van € 1.365.000. De preferente dividendvergoeding bedraagt op jaarbasis derhalve € 122.850. Bij voldoende jaarwinsten en vrij uitkeerbare reserves zou hieruit voortvloeiende dividendrecht ultimo 2010 € 2.136.244 hebben bedragen.

Agioreserve
Door de 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 de oorspronkelijke kostprijs. De hieruit voortvloeiende herwaardering is opgenomen onder de herwaarderingsreserve. De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting is in 2010 ten laste van de reserve gebracht en is opgenomen in de voorziening voor latente belastingen.

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

Dividendreserves cumulatief preferente aandelen
Het saldo van deze reserves betreft het saldo van de resultaten tot en met 2010

nv Zeedijk

	31-12-2010	31-12-2009
10.3 Voorzieningen		
Voor latente belastingen		
Commerciële waardering beleggingen (jaarrekening)	20.560.307	
Fiscale waardering beleggingen	17 770.732	
Waarderingsverschil	2.789.575	
Latent verschuldigde vennootschapsbelasting (afgerond)	348.600	

De voorziening bedraagt 12,5% van het verschil in waardering tussen de commerciële en de fiscale waardering van de beleggingen.

Ondertekening jaarrekening

Amsterdam, 20 mei 2011

Directie
J. Alberts

Raad van Commissarissen

C.E.J. Veerman

R. Hoogendoorn

B.C.J Olij

J.H. Wijnholds

L.N.P.J Delfgaauw

N.V. Zeedijk, Amsterdam

OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

2. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

1. Van de voor uitkering vatbare winst wordt, met inachtneming van het in dit artikel bepaalde, allereerst op de preferente aandelen een dividend uitgekeerd ten bedrag 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 die vergadering zal besluiten, met dien verstande dat de houders van preferente aandelen niet meer zullen ontvangen dan in dit lid genoemde 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 over 2010

De directie stelt voor het resultaat over het boekjaar 2010 ten bedrage van € 361.412 geheel ten gunste van de dividendreserves cumulatief preferente aandelen te brengen en over 2010 geen dividend uit te keren.

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 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die in het kader van de jaarrekening hier nader vermeld dienen te worden.