



Zeestad C.V.  
T.a.v. de heer Vreugdenhil  
Willemsoord 30  
1781 AS DEN HELDER

27 mei 2016

Referentie: RR/eo380324/VS/ed

### ***Betreft: jaarrekening en controleverklaring 2015***

Geachte heer Vreugdenhil,

Hierbij ontvangt u een gestempeld exemplaar van de jaarrekening 2015 en onze getekende controleverklaring d.d. 27 mei 2016. Tevens zenden wij u één afschrift van bovengenoemde controleverklaring.

De controleverklaring, die is voorzien van een originele handtekening, dient te worden opgenomen in de 'Overige gegevens' bij de originele, door de directie ondertekende, jaarrekening. Dit origineel is ten behoeve van uw eigen archief. Een afschrift van de controleverklaring is voorzien van de naam van de externe accountant, echter zonder persoonlijke handtekening. Wij bevestigen u akkoord te gaan met het opnemen van een afschrift in de 'Overige gegevens' opgenomen bij een kopie van de jaarrekening 2015, die identiek is aan het bijgevoegde gestempelde exemplaar.

### ***Ondertekening en vaststelling van de jaarrekening***

Eén exemplaar van de jaarrekening dient te worden ondertekend door de directie voordat de jaarrekening (met daaraan toegevoegd het directieverslag en de 'Overige gegevens') wordt aangeboden aan de algemene vergadering van Zeestad C.V. De jaarrekening dient te worden vastgesteld door de algemene vergadering van Zeestad C.V. Deze vaststelling dient te worden genotuleerd.

Indien de jaarrekening niet binnen één maand na de datum van afgifte van onze controleverklaring wordt vastgesteld vervalt onze toestemming om onze controleverklaring in de 'Overige gegevens' bij de jaarrekening op te nemen. Wij verzoeken u in dat geval met ons contact op te nemen om de situatie te bespreken.

Graag verzoeken wij u om een kopie van het ondertekende exemplaar van de jaarrekening aan ons toe te sturen voor ons dossier.

### ***Gebeurtenissen na balansdatum***

Indien er, vóór vaststelling van de jaarrekening, omstandigheden met belangrijke financiële gevolgen voor de vennootschap (gebeurtenissen na balansdatum) blijken, dient de jaarrekening te worden aangepast. Uiteraard vervalt in die situatie onze bovengenoemde toestemming.

---

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Robonsbosweg 7C, 1816 MK Alkmaar, Postbus 379,  
1800 AJ Alkmaar  
T: 088 792 00 72, F: 088 792 94 31, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)*

### *Toestemming openbaarmaking controleverklaring en daaraan verbonden voorwaarden*

Wij bevestigen u ermee akkoord te gaan om een afschrift van onze controleverklaring openbaar te maken tezamen met de volledige jaarrekening (met daaraan toegevoegd het directieverslag en de 'Overige gegevens'), mits de opgemaakte jaarrekening ongewijzigd wordt vastgesteld door de algemene vergadering van Zeestad C.V.

Indien u de jaarrekening en een afschrift van de verklaring opneemt op het internet, dient u te waarborgen dat deze goed zijn afgescheiden van andere informatie op de internetsite. Afscheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door de jaarrekening in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer de jaarrekening verlaat ('U verlaat de beveiligde, door de accountant gecontroleerde jaarrekening').

### *Kwaliteit IT-omgeving*

Op grond van artikel 2:393 lid 4 BW is de accountant verplicht om zijn bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking te rapporteren. Onze controle heeft geen bevindingen opgeleverd die in dit kader moeten worden gerapporteerd.

De verantwoordelijkheid met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking ligt primair bij het management van Zeestad C.V. Het doel van onze jaarrekeningcontrole is het vormen van een oordeel over de getrouwheid van de jaarrekening als geheel. Het is niet de doelstelling van een jaarrekeningcontrole om zekerheid te verschaffen over de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of delen daarvan.

Wij zijn niet gevraagd een separaat onderzoek uit te voeren naar de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of delen daarvan. Wij wijzen u erop dat, als wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht naar de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of delen daarvan, wij wellicht aanvullende bevindingen zouden hebben geconstateerd en gerapporteerd die voor u van belang zijn.

### *Fraude*

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en ontdekken van fraude en onjuistheden berust bij het management. De directie ziet erop toe dat het management hiertoe adequate procedures volgt en actie onderneemt als daartoe aanleiding bestaat. Als uw accountant hebben wij de verantwoordelijkheid om risico's van fraude te herkennen, voor zover deze risico's kunnen leiden tot materiële fouten in de jaarrekening.

Zouden wij tijdens de controlewerkzaamheden een fraude hebben ontdekt, dan zouden wij deze aan u hebben gerapporteerd. Indien, in het geval van fraude van materieel belang ten aanzien van de financiële verantwoording, door u geen adequate maatregelen worden getroffen, zijn wij gehouden hiervan melding te maken bij de bevoegde autoriteiten.



Tijdens onze controle van de jaarrekening 2015 zijn ons geen aanwijzingen van fraude gebleken.

Tot het geven van een nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R.N.J. Rijs', written over a faint circular stamp or watermark.

R.N.J. Rijs RA  
senior director

*Bijlagen*



## *Controleverklaring van de onafhankelijke accountant*

Aan: de algemene vergadering van Zeestad C.V.

---

### *Verklaring over de jaarrekening 2015*

---

#### *Ons oordeel*

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Zeestad C.V. op 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

#### *Wat we hebben gecontroleerd*

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2015 van Zeestad C.V. te Den Helder ('de vennootschap') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2015;
- de winst-en-verliesrekening over 2015; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

---

#### *De basis voor ons oordeel*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Zeestad C.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Ref.: e0380324

---

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Robonsbosweg 7C, 1816 MK Alkmaar, Postbus 379,  
1800 AJ Alkmaar  
T: 088 792 00 72, F: 088 792 94 31, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)*

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

---

### **Verantwoordelijkheden van de directie**

De directie is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW; en voor
- een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude en dat de in de jaarrekening verantwoorde baten, lasten en balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen. Rechtmatige totstandkoming betekent in overeenstemming met het door de aandeelhouders vastgestelde controleprotocol.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

---

### **Onze verantwoordelijkheid voor de controle van de jaarrekening**

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

---

### **Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten**

---

#### **Verklaring betreffende het directieverslag en de overige gegevens**

Wij vermelden op basis van de wettelijke verplichtingen onder Titel 9 Boek 2 BW (betreffende onze verantwoordelijkheid om te rapporteren over het directieverslag en de overige gegevens):

- dat wij geen tekortkomingen hebben geconstateerd naar aanleiding van het onderzoek of de door Titel 9 Boek 2 BW vereiste overige gegevens zijn toegevoegd;
- dat het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

Alkmaar, 27 mei 2016  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

R.N.J. Rijs RA



Zeestad C.V. – Ref.: e0380324

## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2015 van Zeestad C.V.***

---

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap zijn bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.



## *Controleverklaring van de onafhankelijke accountant*

Aan: de algemene vergadering van Zeestad C.V.

---

### *Verklaring over de jaarrekening 2015*

---

#### *Ons oordeel*

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Zeestad C.V. op 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

#### *Wat we hebben gecontroleerd*

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2015 van Zeestad C.V. te Den Helder ('de vennootschap') gecontroleerd. De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2015;
- de winst-en-verliesrekening over 2015; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

---

#### *De basis voor ons oordeel*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Zeestad C.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Ref.: e0380324

---

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Robonsbosweg 7C, 1816 MK Alkmaar, Postbus 379,  
1800 AJ Alkmaar  
T: 088 792 00 72, F: 088 792 94 31, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)*

PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414405), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

---

### ***Verantwoordelijkheden van de directie***

De directie is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW; en voor
- een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude en dat de in de jaarrekening verantwoorde baten, lasten en balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen. Rechtmatige totstandkoming betekent in overeenstemming met het door de aandeelhouders vastgestelde controleprotocol.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

---

### ***Onze verantwoordelijkheid voor de controle van de jaarrekening***

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Ons controleoordeel beoogt een redelijke mate van zekerheid te geven dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

---

### ***Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten***

---

#### ***Verklaring betreffende het directieverslag en de overige gegevens***

Wij vermelden op basis van de wettelijke verplichtingen onder Titel 9 Boek 2 BW (betreffende onze verantwoordelijkheid om te rapporteren over het directieverslag en de overige gegevens):

- dat wij geen tekortkomingen hebben geconstateerd naar aanleiding van het onderzoek of de door Titel 9 Boek 2 BW vereiste overige gegevens zijn toegevoegd;
- dat het directieverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening.

Alkmaar, 27 mei 2016  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door R.N.J. Rijs RA



## ***Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2015 van Zeestad C.V.***

---

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### ***De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening***

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze doelstelling is om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening vrij van materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude is. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap zijn bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de directie onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.



# **Jaarrekening 2015**

**Zeestad CV – Den Helder**

**Datum 27 mei 2016**

## Inhoud

	<b>pagina</b>
• <b>Jaarverslag van de directie</b>	
- Jaarverslag van de directie	2
• <b>Jaarrekening 2015</b>	
- Balans per 31 december 2015 na resultaatbestemming	3
- Winst-en-verliesrekening over 2015	4
- Toelichting op de balans en de winst-en-verliesrekening	5
• <b>Overige gegevens</b>	
- Voorstel resultaatbestemming	11
- Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.	13
• <b>Bijlagen</b>	
1. Overzicht onderhanden werk en inkomsten tot en met 2015	14



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

## Jaarverslag van de directie

Zeestad C.V. geeft jaarlijks een jaarverslag uit. In dit verslag wordt een toelichting gegeven op de projecten van Zeestad.

In het jaarverslag van de directie van Zeestad C.V. over 2015 worden de belangrijkste gebeurtenissen van Zeestad C.V. in het boekjaar 2015 opgenomen en wordt een vooruitblik gegeven naar 2016.

### Gebeurtenissen in 2015:

De stedelijke vernieuwing in het stadshart is in 2015 voortgezet. Per project wordt hierna de voortgang vermeld:

- Koningsdriehoek: In 2015 geen activiteiten, in 2016 wordt het project op een andere wijze ingevuld.
- Halter Bellevue: In 2015 is gestart met de sloop van de voormalige schouwburg. De verwerving van de panden Spoorstraat verloopt voorspoedig. Het CWI gebouw wordt gesloopt in 2016. In afwachting van de definitieve bouw zullen tijdelijke maatregelen worden uitgevoerd. De planvorming vordert.
- Stationsgebied: Projectinhoud wordt aangepast in 2016, de planning is werk gereed in 2017.
- Stadshart woonbuurt openbare ruimte: De aanpak van een aantal straten verloopt volgens planning of is in afwachting van de voortgang van de aanliggende bouwprojecten.
- Willemsoord: De aanleg van het schuine pad staat gepland voor 2016.
- Schouwburg: De schouwburg is in 2015 opgeleverd.
- Bibliotheek: Bouw Bibliotheek in 2015 voortgezet, planning gereed voorjaar 2016.
- Molenplein: In 2015 is gestart met de bouw van fase 3, de 0-treden woningen.
- Kop Beatrixstraat: Diverse bouwprojecten in 2015 in uitvoering
- Herinrichting Beatrixstraat; 1<sup>e</sup> deel van de herinrichting is afgerond in 2015. Er komt een vervolg in 2016.
- Sociaal cultureel programma: aantal deelprojecten in 2015 in uitvoering.
- Gevelrenovatiefonds; Fonds is ingesteld en een aantal projecten loopt in 2015.
- De Stelling en Poort naar de Wadden; Voorzetting van projecten volgens de planning.
- Nieuwe aanvraag Waddenfonds project Atlantikwal 2015 ingediend.

### Projecten in opdracht van de Gemeente Den Helder en Port of Den Helder:

- Anton Pieckplein: In 2015 is de voorbereiding van het project afgerond en is door de Gemeente een investeringsbeslissing genomen. In 2016 zal gestart worden met de werkzaamheden.
- Buitenveld: planvoorbereiding in opdracht van Port of Den Helder in 2015 vervolgd.

Zeestad heeft geen projecten meer binnen Nieuw Den Helder Centrum ( NDHC)

### Projectbureau:

Het projectbureau van Zeestad draagt zorg voor de begeleiding en uitvoering van de projecten binnen de stedelijke vernieuwing van Den Helder. De directie van Zeestad legt tussentijds verantwoording af aan de aandeelhouders van Zeestad te weten de Gemeente Den Helder en de Provincie Noord-Holland. De jaarrekeningen van Zeestad BV en Zeestad CV en de exploitatie Zeestad worden jaarlijks aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders ter vaststelling aangeboden.

### Vooruitblik 2016:

In 2016 zal verder worden gewerkt aan de lopende projecten.

### Samenvatting:

De stedelijke vernieuwing en de opgaven van Zeestad lopen volgens planning. Voor het overige verwijzen wij u naar het gepubliceerde jaarverslag op de website van Zeestad over het jaar 2015.

Ir. F.Vreugdenhil  
Directeur bestuurder.

# Jaarrekening 2015

## Balans per 31 december 2015 na resultaatbestemming

<u>Actief</u>	31-12-2015		31-12-2014
	€		€
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
1 Onderhanden werken	36.183.365		41.576.117
<i>Vorderingen en overlopende activa</i>			
2 Debiteuren	316.809	93.332	
3 Omzetbelasting	77.757	487.324	
4 Overige vorderingen en overlopende activa	59.047	126.190	
5 <i>Liquide middelen</i>	<u>8.388.738</u>	<u>19.386.794</u>	
	<u>8.842.351</u>		<u>20.093.640</u>
<b>Totaal Activa</b>	<b>45.025.716</b>		<b>61.669.757</b>

<u>Passief</u>	31-12-2015		31-12-2014
	€		€
6 <b>Eigen Vermogen</b>			
Kapitaal	0		0
7 <b>Bestemmingsreserves</b>	43.639.501		59.989.930
8 <b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.302.460	1.613.372	
Rekening courant Zeestad Beheer BV	18.000	18.000	
Overige schulden en overlopende passiva	<u>65.754</u>	<u>1.386.214</u>	<u>1.679.827</u>
<b>Totaal Passiva</b>	<b>45.025.716</b>		<b>61.669.757</b>



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

## Winst-en-verliesrekening over 2015

	2015	2014
	€	€
Netto-omzet	300.000	0
Wijziging in het onderhanden werk	<u>-5.692.752</u>	<u>11.884.483</u>
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>-5.392.752</b>	<b>11.884.483</b>
<b>Kosten</b>		
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	<u>-5.329.846</u>	<u>12.084.624</u>
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>-5.329.846</b>	<b>12.084.624</b>
Bedrijfsresultaat	-62.906	-200.141
9 Financiële baten en lasten	<u>62.906</u>	<u>200.141</u>
<b>Resultaat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

## **Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening van: Zeestad CV – Willemsoord 30 1781 AS Den Helder**

### **Inleiding**

De gemeente Den Helder, Provincie Noord Holland, het Ministerie van VROM en het Ministerie van Defensie zijn in het kader van de mede tussen hen gesloten Samenwerkingsovereenkomst Stedelijke Vernieuwing Den Helder d.d. 20 december 2006, overeengekomen om een commanditaire vennootschap aan te gaan waarin Commandiet Gemeente en Commandiet Provincie de commanditaire vennoten zullen zijn en de beherend vennoot zal zijn: Zeestad Beheer BV.

Ten behoeve van een juiste uitvoering van de afspraken tussen de publieke partijen en ten behoeve van het op adequate wijze samenwerken met de marktpartijen zijn de Gemeente Den Helder en de Provincie Noord-Holland een overeenkomst aangegaan van Commanditaire Vennootschap en wordt door de Gemeente en de Provincie een Besloten Vennootschap opgericht, die als beherend vennoot van bedoelde CV zal fungeren.

De commanditaire vennootschap Zeestad CV werd formeel opgericht op 9 augustus 2007 en statutair gevestigd te Den Helder en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 37135162. Het boekjaar van de vennootschap is gelijk aan het kalenderjaar, conform art. 8.1 van de oprichtingsakte.

#### **- *Verbonden partijen***

Provincie Noord-Holland, Gemeente Den Helder en Zeestad B.V. zijn aan te merken als verbonden partijen.

### **Bedrijfstypering**

#### **- *Activiteiten***

De activiteiten van de onderneming betreft het -in overeenstemming met de samenwerkingsovereenkomst- voor eigen rekening en risico uitvoeren van de herontwikkeling in de plangebieden Stadshart, Stelling van Den Helder en Nieuw Den Helder Centrum.

De vennootschap heeft ten doel de herontwikkeling van de plangebieden en in dat kader de taken te verrichten welke in de oprichtingsakte zijn vermeld onder art. 2.

### **Financiering**

In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat de ingebrachte werkkapitalen als 'fonds stedelijke vernieuwing' worden aangewend. Het ingebrachte kapitaal in Zeestad CV is aangewend ter vorming van het fonds stedelijke vernieuwing. De financiële middelen voor Zeestad zijn als volgt onderverdeeld:

49,5% door storting Commandiet Gemeente Den Helder, per 4 september 2007

49,5% door storting Commandiet Provincie Noord-Holland, per 22 oktober 2007

1 % door Zeestad Beheer BV

### **Waarderingsgrondslagen**

#### **- *Algemeen***



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

De jaarrekening is opgesteld zoveel mogelijk in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken uit de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

- **Wet Normering topinkomen ( WNT)**

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi- publieke sector ( WNT) is met ingang van 1 januari 2013 van kracht. Zeestad wordt niet als WNT plichtig gezien.

- **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

- **Grondslagen voor waardering van activa en passiva**

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

In de balans en winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen, waarmee wordt verwezen naar de toelichting.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Handelsvorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarden. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de kortlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat de directie van Zeestad zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat de directie schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

Onderhanden werk

De post onderhanden werken in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden werken worden afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd. Indien het een creditstand vertoont worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Ten aanzien van de projecten worden de kosten en de opbrengsten van de projecten via het onderhanden werk opgenomen. Het onderhandenwerk bestaat uit de bestede kosten inclusief toerekening van de overhead en de subsidies die direct aan het project worden toegerekend. Resultaten worden eerst ten laste of ten gunste van het Fonds Stedelijke Vernieuwing gebracht als deze projecten financieel afgerond zijn. Tenzij tussentijds duidelijk is dat sprake is van een verlies wat gedekt moet worden uit het Fonds Stedelijke Vernieuwing.

- **Grondslagen voor bepaling van het resultaat**



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoelcinden



Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen reeds zodra deze voorzienbaar zijn.

#### Netto omzet

Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

#### Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden werken, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, wordt de winst verantwoord bij afronding van het project. Het resultaat wordt ten gunste dan wel ten laste gebracht Van het Fonds Stedelijke Vernieuwing. Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die in het algemeen aan projectactiviteiten worden te gerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt deel uit van de post Onderhanden werken.

#### - Subsidieopbrengsten

De subsidieopbrengsten worden verantwoord in de balans onder de post bestemmingsreserves op het moment van de bankontvangst. Zie tevens de toelichting op de balans.

#### - Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva.



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

## Toelichting op de balans

### - Activa

#### 1. Onderhanden werk (zie bijlage)

In de post onderhanden werken is het bedrag aan investeringen opgenomen vanaf het begin van Zeestad C.V. in 2007 tot en met 31 december 2015 voor zover het desbetreffende project nog niet financieel is afgerond. Na financiële afronding van een project wordt het projecttotaal in mindering gebracht op de bestemmingsreserve.

De investeringen worden verdeeld naar de verschillende projecten binnen Zeestad.

De post onderhanden werk tot en met 31-12-2015 is als volgt opgebouwd:

	Uitgaven t/m 2014	Mutaties 2015	Uitgaven t/m 2015
Stadshart	€ 34.191.208	€ 16.766.801	€ 50.958.009
NDHC	€ 10.428.276	€ 3.926-	€ 10.424.350
De Stelling	€ 3.268.296	€ 784.748	€ 4.053.044
Projectburo	€ 7.136.114	€ 632.278	€ 7.768.392
<b>Zeestad totaal exploitatie Zeestad</b>	<b>€ 55.023.894</b>	<b>€ 18.179.901</b>	<b>€ 73.203.795</b>
Afgeronde projecten	€ 14.175.925-	€ 24.038.460-	€ 38.214.385-
Nog te verwerken exploitatie	€ 728.148	€ 465.807	€ 1.193.955
<b>Totaal investeringen</b>	<b>€ 41.576.117</b>	<b>€ 5.392.752-</b>	<b>€ 36.183.365</b>

De specificatie van de investeringen naar de projecten is opgenomen in bijlage 1 bij deze jaarrekening.

Onder de post Nog te verwerken exploitatie van € 1.193.955,- is een bedrag van € 898.000,- opgenomen inzake het project Schouwburg. Het betreft hier de kosten inzake de onderhoudstermijnen welke eerst in mei en september 2016 verschuldigd zullen zijn en waarvoor op balansdatum nog geen factuur is ontvangen. De aangegane verplichting voor het bedrag van € 898.000,- is in de exploitatie Zeestad per 1-1-2016 opgenomen.

De post afgeronde projecten is in 2015 gecorrigeerd voor het onderdeel De Stelling fase 1 voor een bedrag van € 83.500,-. Deze kosten hebben geen betrekking op het afgeronde project ( doorlopende plankosten). De opgenomen kosten in bijlage 1 voor het project Stelling Fase 1 ( € 901.454,-) komen overeen met de definitief vastgestelde kosten in 2010.

2 Debiteuren	31-12-2015	31-12-2014
Gemeente Den Helder inzake doorbelaste kosten	9.922	93.332
Heijmans Vastgoed B.V. inzake Molenplein	300.000	0
Tuin inzake doorbelaste kosten	<u>6.887</u>	<u>0</u>
	<b>316.809</b>	<b>93.332</b>

Het risico van oninbaar is niet aanwezig.

Ten behoeve van de vordering op Heijmans Vastgoed B.V. is op 10-12-2015 door de Rabobank een bankgarantie verstrekt.

3 Omzetbelasting	31-12-2015	31-12-2014
Aangifte november	0	242.650
Aangifte december	<u>77.757</u>	<u>244.674</u>
	<b>77.757</b>	<b>487.324</b>

4 Overige vorderingen en overlopende activa	31-12-2015	31-12-2014
	€	€
Rente 4e kwartaal bank	10.849	38.905
Overlopende posten	9.559	0
Facturen nog te verwerken in grondexploitatie	0	87.285
<b>Projecten in opdracht:</b>		-
Gemeente Den Helder	25.000	0
Port of Den Helder	11.556	0
Waddenfonds De poort naar de Wadden	<u>2.083</u>	0
	<b>59.047</b>	<b>126.190</b>

De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

#### Projecten in opdracht:

Zeestad C.V. voert een aantal projecten uit in opdracht van de Gemeente Den Helder, Port of den Helder en het Waddenfonds voor het onderdeel De poort naar de Wadden. ( Stichting Museumhaven en Boerenverdietsluis van Willemsoord B.V. ). Zeestad is opdrachtnemer voor deze projecten.

Het eventuele risico voor deze projecten ligt niet bij Zeestad C.V., derhalve worden de gemaakte kosten niet verantwoord onder de post Onderhanden Werk en de Bestemmingsreserve.

5 Liquide middelen	31-12-2015	31-12-2014
Rabobank 15 66 82 397	3.730	359.552
Rabobank 15 47 41 280	3.385.008	9.027.242
Rabobank 34 94 28 63 37	5.000.000	5.000.000
Rabobank 34 94 28 63 45	0	<u>5.000.000</u>
	<b>8.388.738</b>	<b>19.386.794</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

#### - Passiva

6 Eigen Vermogen:	31-12-2015	31-12-2014
<b>Kapitaal</b>		
Gemeente Den Helder	0	0
Provincie Noord Holland	0	0
Zeestad Beheer B.V.	0	0
<b>Totaal gestort kapitaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aangewend voor Fonds Stedelijke Vernieuwing	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

7 Bestemmingsreserves	31-12-2015	31-12-2014
<b>Fonds stedelijke vernieuwing</b>		
Saldo begin boekjaar	59.989.930	56.977.522
Ontvangsten exploitatie Zeestad	7.688.032	3.037.476
Afgewikkelde projecten	<u>-24.038.461</u>	<u>-25.068</u>
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>43.639.501</b>	<b>59.989.930</b>



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

In het boekjaar 2009 is in overleg met de subsidiegever besloten de toegekende projectsubsidies te ontschotten. Om de inzichtelijkheid van de jaarrekening te bevorderen is besloten om het totaal aan ontvangen subsidies en bijdragen inzichtelijk te maken op de balans.

Het totaal van de bestemmingsreserve per 31-12-2015 totaal € 43.639.501,-- dient ter dekking van de investeringen in totaal € 36.183.365,-- en ter dekking van de nog te investeren bedragen in de jaren 2016 tot en met 2018.

De post afgeronde projecten is in 2015 gecorrigeerd voor het onderdeel De Stelling fase 1 voor een bedrag van € 83.500,--. Deze kosten hebben geen betrekking op het afgeronde project ( doorlopende plankosten). De opgenomen kosten in bijlage 1 voor het project Stelling Fase 1 ( € 901.454,-- ) komen overeen met de definitief vastgestelde kosten in 2010.

**Projecten in opdracht:**

Zeestad C.V. voert een aantal projecten uit in opdracht van de Gemeente Den Helder, Port of den Helder en het Waddenfonds voor het onderdeel De poort naar de Wadden.( Stichting Museumhaven en Boerenverdietsluis van Willemsoord B.V.). Zeestad is opdrachtnemer voor deze projecten. Het eventuele risico voor deze projecten ligt niet bij Zeestad C.V., derhalve worden de gemaakte kosten niet verantwoord onder de post Onderhanden Werk en de Bestemmingsreserve.

Het totaal aan ontvangen subsidies en bijdragen per 31-12-2015 is als volgt:

	Inkomsten t/m 2014	Mutaties 2015	Inkomsten t/m 2015
Stadshart	€ 60.487.196	€ 6.655.000	€ 67.142.196
NDHC	€ 11.162.428	€ -	€ 11.162.428
De Stelling	€ 2.504.528	€ 1.033.032	€ 3.537.560
Projectbureau	€ 11.703	€ -	€ 11.703
<b>Zeestad totaal exploitatie Zeestad</b>	<b>€ 74.165.855</b>	<b>€ 7.688.032</b>	<b>€ 81.853.887</b>
Afgeronde projecten	€ 14.175.925-	€ 24.038.461-	€ 38.214.386-
<b>Totaal ontvangen subsidies en bijdragen</b>	<b>€ 59.989.930</b>	<b>€ 16.350.429-</b>	<b>€ 43.639.501</b>

De specificatie van subsidies en bijdragen naar de projecten is opgenomen in bijlage 1 bij deze jaarrekening.

8 Kortlopende schulden	31-12-2015	31-12-2014
<b>Crediteuren</b>		
Leveranciers en handelscrediteuren	<u>1.302.460</u>	<u>1.613.372</u>
	<b>1.302.460</b>	<b>1.613.372</b>
<b>Rekening Courant Zestad Beheer BV</b>	<b>18.000</b>	<b>18.000</b>
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Nog te betalen/ overlopende posten	26.954	48.455
Waarborgsom Spoorstraat 7	13.800	0
<b>Projecten in opdracht:</b>		
Gemeente Den Helder	25.000	0
Port of Den Helder	0	0
Waddenfonds De poort naar de Wadden	0	0
	<b>65.754</b>	<b>48.455</b>

De betreffende schulden hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

Onder de post leveranciers en handelscrediteuren van € 1.302.460,-- is een post verantwoord van € 898.000,-- voor het project Schouwburg.. Deze kosten zijn in de Exploitatie Zeestad per 1-1-2016 opgenomen onder de aangegane verplichtingen.

**- Niet uit de balans blijvende verplichtingen**

Huurcontract Gebouw Willemsoord 30 te Den Helder  
Verhuurder: Willemsoord BV te Den Helder



PricewaterhouseCoopers  
Accountants N.V.  
Uitsluitend voor  
identificatiedoeleinden

Contractduur: 1-1-2013 lopende tot en met 31-12-2015  
Na deze periode telkens te verlengen met vier aaneengesloten perioden van 1 jaar.  
Aanvangshuurprijs: € 27.445,- exclusief omzetbelasting  
Jaarlijks te verhogen met consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens.

**- Aangegane verplichtingen**

Per 31-12-2015 bedraagt het totaal aan verplichtingen in verband met lopende projecten € 1.3 miljoen. De looptijd van de verplichtingen is korter dan 1 jaar en deze verplichtingen zijn opgenomen in de grondexploitatie per 1-1-2016

**Toelichting op de winst-en-verliesrekening**

**- Financiële baten en lasten**

9 Financiële baten en lasten	2015	2014
Rente baten	62.906	200.141

10 Accountantskosten	2015	2014
controle van de jaarrekening	24.800	24.300

De accountantskosten zijn toegerekend aan het boekjaar waarop de dienstverlening betrekking heeft.

**11. Wet Normering Topinkomens**

Zeestad moet worden gezien als een 'verlengstuk' van de Gemeente Den Helder en de Provincie Noord-Holland.

Zeestad heeft daarmee geen eigen WNT plicht en behoeft derhalve geen eigen toetsing te doen noch informatie te verstrekken over de WNT in haar jaarrekening. De controle over Zeestad is volledig in handen van de Gemeente en Provincie.

Op basis van artikel 2:383 lid 1 BW 2 Titel 9 wordt de hoogte van de bestuurdersbeloningen niet toegelicht omdat de beloning herleidbaar is naar 1 natuurlijk persoon.

**Gemiddeld aantal werknemers**

Gedurende het jaar 2015 waren geen werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2014: 0).

**Overige gegevens**

**- Voorstel resultaatbestemming**



Winsten en verliezen worden vastgesteld met inachtneming van goed koopmansgebruik.

De beherend venoot ontvangt jaarlijks een beheersvergoeding, welke jaarlijks in gezamenlijk overleg door de vennoten zal worden vastgesteld.

Door de Vennootschap te behalen winsten komen ten gunste van de vennoten in de verhouding van hun inbrengverplichting ex artikel 5, elke venoot voor zover hij voldaan heeft aan zijn inbrengverplichting. Voor de duur dat een venoot nog niet zal hebben voldaan aan zijn vorenstaande inbrengverplichting, is zulke venoot niet tot de winst gerechtigd.

Door de Vennootschap te lijden verliezen komen ten laste van de vennoten in de verhouding waarin zij tot inbreng gehouden zijn ex artikel 5 met dien verstande dat een commanditaire venoot niet aansprakelijk is voor - noch gehouden zal zijn bij te dragen in - enig verliessaldo tot een hoger bedrag dan zijn inbrengverplichting als bedoeld in artikel 5 lid 3, dan wel tot hetgeen naderhand meer mocht zijn overeengekomen,

dan wel tot hetgeen meer dan dat mocht zijn ingebracht door de betreffende commanditaire vennoot, blijvende uit zijn kapitaalrekening.

Het meerdere verlies komt alsdan ten laste van de beherend vennoot.

Indien in een bepaald jaar winst is gemaakt zal deze - voor zover deze niet moet worden aangewend tot het delgen van verliezen - worden toegevoegd aan de reserves totdat de vennootschap zal worden ontbonden. De winst zal niet aan de vennoten worden uitgekeerd, tenzij de vennoten daartoe besluiten. Een dergelijk besluit kan niet worden genomen, als er nog verliezen in de boeken staan.

De vennoten kunnen door middel van schriftelijke overeenkomsten andere c.q. nadere verdelingen van de winst van de Vennootschap overeenkomen.

Het resultaat over het boekjaar 2015 is nihil.

Den Helder, 27-5-2016

De directie,

ir. F. Vreugdenhil  
directeur bestuurder

- *Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.*

Bijlage 1:

Overzicht onderhanden werk en inkomsten tot en met 2015

1 Onderhanden werk

Omschrijving deelplan	Deelplan	Uitgaven Exact t/m 2014	Mutaties 2015	Uitgaven Exact t/m 2015	Inkomsten Exact t/m 2014	Mutaties 2015	Inkomsten Exact t/m 2015	Saldo boekwaarde 31-12-2014	Saldo boekwaarde 31-12-2015
<b>Stadshart</b>									
Bibliotheek	015200	€ 2.658.279	€ 1.026.860	€ 3.685.139	€ -	€ -	€ -	€ 2.658.279	€ 3.685.139
Schouwburg	015100	€ 10.281.742	€ 13.837.297	€ 24.119.040	€ -	€ 6.000.000	€ 6.000.000	€ 10.281.742	€ 18.119.040
Sociaal cultureel programma	000130	€ 360.127	€ 96.616	€ 456.742	€ 4.806	€ -	€ 4.806	€ 355.321	€ 451.936
ECN	000115	€ 26.054	€ 139	€ 26.193	€ -	€ -	€ -	€ 26.054	€ 26.193
Stadshart Algemeen	000101	€ 655.282	€ 90.451	€ 745.733	€ 37.380.528	€ -	€ 37.380.528	€ 38.035.810	€ 38.126.261
Lidwina Complex	000121	€ 622.087	€ 149	€ 621.938	€ 650.000	€ -	€ 650.000	€ 27.913	€ 28.062
Willemsoord Zuid	000114	€ 1.192.426	€ 27.424	€ 1.219.850	€ -	€ -	€ -	€ 1.192.426	€ 1.219.850
Spoorstraat Oost	000111	€ 813.933	€ 251.382	€ 1.065.314	€ 1.216.979	€ -	€ 1.216.979	€ 403.046	€ 151.665
Beatrixstraat (OR)	000112	€ 2.027.311	€ 141.334	€ 2.168.645	€ 75.000	€ -	€ 75.000	€ 1.952.311	€ 2.093.645
Stationsgebied	000109	€ 1.684.237	€ 11.549	€ 1.695.785	€ 78.000	€ 355.000	€ 433.000	€ 1.506.237	€ 1.262.785
Stadspark	000105	€ 2.114.554	€ 6.857	€ 2.121.411	€ 832.250	€ -	€ 832.250	€ 1.282.304	€ 1.289.161
Koningsdriehoek	000108	€ 81.336	€ 320	€ 81.656	€ 21.520	€ -	€ 21.520	€ 59.816	€ 60.136
Kop Halter Spoorstraat	000108	€ 207.715	€ 935.801	€ 1.143.516	€ 2.342.004	€ -	€ 2.342.004	€ 2.134.289	€ 1.198.488
Stadshart Woonbuurt	000110	€ 3.135.955	€ 62.486	€ 3.198.441	€ 3.300.919	€ -	€ 3.300.919	€ 164.964	€ 102.478
Grachtengordel	043000	€ 2.326.108	€ 1.381	€ 2.324.727	€ 2.584.451	€ -	€ 2.584.451	€ 258.343	€ 259.724
Molenplein Zeestad	041000	€ 182.282	€ 2.901	€ 185.183	€ 4.010.305	€ -	€ 4.010.305	€ 4.192.587	€ 4.195.488
Kop Beatrixstraat	042000	€ 647.383	€ 8.493	€ 655.876	€ 7.489.634	€ -	€ 7.489.634	€ 8.137.017	€ 8.145.510
PPS Molenplein	051000	€ 4.651.705	€ 176.559	€ 4.828.264	€ 500.000	€ 300.000	€ 800.000	€ 4.151.705	€ 4.028.264
PPS Kop Beatrixstraat	052000	€ 3.492.587	€ 295.555	€ 3.788.142	€ 797	€ -	€ 797	€ 3.491.790	€ 3.787.345
<b>Totaal stadshart</b>		<b>€ 34.191.208</b>	<b>€ 16.766.801</b>	<b>€ 50.958.010</b>	<b>€ 60.487.193</b>	<b>€ 6.655.000</b>	<b>€ 67.142.193</b>	<b>€ 26.295.985</b>	<b>€ 16.184.183</b>
<b>NDHC</b>									
Totaal Nieuw Den Helder Centrum	000200	€ 10.428.276	€ 3.926	€ 10.424.350	€ 11.162.428	€ -	€ 11.162.428	€ 734.152	€ 738.078
<b>Totaal NDHC</b>		<b>€ 10.428.276</b>	<b>€ 3.926</b>	<b>€ 10.424.350</b>	<b>€ 11.162.428</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 11.162.428</b>	<b>€ 734.152</b>	<b>€ 738.078</b>
<b>De Stelling</b>									
De Stelling	000301	€ 1.013.303	€ 43.766	€ 1.057.069	€ 835.842	€ 13.162	€ 849.004	€ 177.461	€ 208.064
Poort naar de Wadden	000302	€ 2.254.992	€ 740.982	€ 2.995.974	€ 1.668.687	€ 1.019.870	€ 2.688.557	€ 586.305	€ 307.417
<b>Totaal De Stelling</b>		<b>€ 3.268.296</b>	<b>€ 784.748</b>	<b>€ 4.053.043</b>	<b>€ 2.504.529</b>	<b>€ 1.033.032</b>	<b>€ 3.537.561</b>	<b>€ 763.767</b>	<b>€ 515.482</b>
<b>Zeestad Algemeen</b>									
Projectburo	100010	€ 7.136.113	€ 632.278	€ 7.768.391	€ 11.703	€ -	€ 11.703	€ 7.124.410	€ 7.756.688
<b>Zeestad totaal exploitatie Zeestad</b>		<b>€ 55.023.892</b>	<b>€ 18.179.901</b>	<b>€ 73.203.794</b>	<b>€ 74.165.853</b>	<b>€ 7.688.032</b>	<b>€ 81.853.885</b>	<b>€ 19.141.961</b>	<b>€ 8.650.092</b>
<b>Afgeronde projecten</b>									
<b>Stadshart</b>									
ECN	000115	€ 26.054	€ 139	€ 26.193	€ 26.054	€ 139	€ 26.193	€ -	€ -
Stadspark	000105	€ 2.114.554	€ 6.857	€ 2.121.411	€ 2.114.554	€ 6.857	€ 2.121.411	€ -	€ -
Lidwina	000121	€ 622.087	€ 149	€ 621.938	€ 622.087	€ 149	€ 621.938	€ -	€ -
Schouwburg	015100	€ -	€ 24.119.040	€ 24.119.040	€ 24.119.040	€ -	€ 24.119.040	€ -	€ -
<b>Totaal Stadshart</b>		<b>€ 2.762.695</b>	<b>€ 24.125.887</b>	<b>€ 26.888.582</b>	<b>€ 2.762.695</b>	<b>€ 24.125.887</b>	<b>€ 26.888.582</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b>NDHC</b>									
Totaal Nieuw Den Helder Centrum	000200	€ 10.428.276	€ 3.926	€ 10.424.350	€ 10.428.276	€ 3.926	€ 10.424.350	€ -	€ -
<b>Totaal NDHC</b>		<b>€ 10.428.276</b>	<b>€ 3.926</b>	<b>€ 10.424.350</b>	<b>€ 10.428.276</b>	<b>€ 3.926</b>	<b>€ 10.424.350</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b>De Stelling</b>									
De Stelling Fase 1	000301	€ 984.954	€ 83.500	€ 901.454	€ 984.954	€ 83.500	€ 901.454	€ -	€ -
<b>Totaal De Stelling</b>		<b>€ 984.954</b>	<b>€ 83.500</b>	<b>€ 901.454</b>	<b>€ 984.954</b>	<b>€ 83.500</b>	<b>€ 901.454</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b>Totaal Afgeronde Projecten</b>		<b>€ 14.175.925</b>	<b>€ 24.038.460</b>	<b>€ 38.214.386</b>	<b>€ 14.175.925</b>	<b>€ 24.038.461</b>	<b>€ 38.214.386</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>
<b>Nog te verwerken exploitatie</b>		<b>€ 728.148</b>	<b>€ 465.807</b>	<b>€ 1.193.955</b>	<b>€ 59.989.928</b>	<b>€ 16.350.428</b>	<b>€ 43.639.500</b>	<b>€ 19.141.961</b>	<b>€ 8.650.092</b>
<b>Totaal Zeestad</b>		<b>€ 41.576.115</b>	<b>€ 5.392.752</b>	<b>€ 36.183.363</b>	<b>€ 59.989.928</b>	<b>€ 16.350.428</b>	<b>€ 43.639.500</b>	<b>€ 19.141.961</b>	<b>€ 8.650.092</b>