Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V. 2025

Jaarverslag 2025

Gemeente Amsterdam Participatie Maatschappij

Lutkemeer B.V.

KvK nummer 54648548

Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V. 2025

Inhoud

Verslag van de directie	**3**
Jaarrekening over het boekjaar 2025	
Balans per 31 december 2025	5
Toelichting algemeen en toelichting op de balans	6
Winst- en verliesrekening 2025	9
Toelichting op de winst- en verliesrekening	9
Overige gegevens	**10**

Verslag van de directie

Ter uitvoering van het besluit nummer BD 2010-006097 d.d. 19 oktober 2010 is door de gemeente Amsterdam een Besloten Vennootschap (BV) opgericht. Gemeente Amsterdam Participatie (GAP) Lutkemeer BV is op 10 februari 2013 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam onder nummer 54648548.

De vennootschap heeft ten doel:

- Het als commanditaire vennoot optreden en deelnemen in de commanditaire vennootschap Gem Lutkemeer CV;
- Het als aandeelhouder, volledig of beperkt aansprakelijk vennoot of anderszins deelnemen in, financieren van, zich op andere wijze interesseren bij en voeren van beheer over andere (personen) vennootschappen en andere ondernemingen;
- Het geven van garanties, het stellen van zekerheden of het zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk of anderszins verbinden voor verplichtingen van groepsmaatschappijen of derden;
- Het verrichten van al hetgeen met het vorenstaande in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De participatie BV heeft in het jaar 2025 geen garanties afgegeven of zich hoofdelijk aansprakelijk laten stellen.

De activiteiten van de participatie BV hebben geheel betrekking op de activiteiten van de Gem Lutkemeer CV die gericht is op het ontwikkelen van het plangebied Lutkemeer 3 (ook wel aangeduid als Businesspark Amsterdam Osdorp 2) en het laten uitvoeren van de grondexploitatie binnen dit plangebied. De participatie BV heeft een financieel belang van 20 procent in de Gem Lutkemeer CV. Schiphol Area Development Company N.V. (waarin de gemeente Amsterdam voor 25 procent deelneemt) heeft een financieel belang van 80 procent.

Tot en met 2023 was € 9,9 miljoen (het 20 procent aandeel) door de gemeente Amsterdam via de participatie BV gestort in de Gem Lutkemeer CV in verband met het op peil houden van de liquiditeitspositie van de CV. Er heeft in de jaren 2024 en 2025 geen kapitaalstorting meer plaatsgevonden in de Gem Lutkemeer CV. Daarentegen heeft op basis van positieve kasstromen vanwege gronduitgiften in de grondexploitatie een terugbetaling van ingebracht commanditair kapitaal uit de Gem Lutkemeer CV plaatsgevonden. De stand van het ingebracht kapitaal door GAP Lutkemeer BV in de Gem Lutkemeer CV per 31-12-2025 bedraagt € 5.997.585. Dit is opgenomen als financiële activa op de balans van de GAP Lutkemeer per 31-12-2025. De stand van het ingebracht vermogen / commanditair kapitaal op de balans bij GAP Lutkemeer BV bedraagt € 6.448.366. Dit is hoger dan het commanditair kapitaal bij Gem Lutkemeer CV, omdat ook kapitaal is ingebracht om de vennootschapsbelasting te voldoen.

Het boekjaar 2025 sluit af met een negatief resultaat van € 424.792. De directie stelt voor het negatief resultaat te verwerken in de algemene reserve.

Het College van B&W heeft in de vergadering van 25 oktober 2022 de gemeente Amsterdam als directeur van GAP Lutkemeer BV benoemd. Het besluit was genomen om niet langer ambtenaren als natuurlijke personen te belasten met statutaire bestuursfuncties en voor het centraliseren van bevoegdheden binnen de gemeente de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam te benoemen als directeur. De adjunct-directeur Fondsbeheer en Projectcontrol van Grond & Ontwikkeling vertegenwoordigt de gemeente in haar hoedanigheid van statutair bestuurder in GAP Lutkemeer BV.

Amsterdam, 1 oktober 2026

Namens Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V.

J. Olthof
Adjunct-directeur Fondsbeheer en Projectcontrol
Grond en Ontwikkeling

Jaarrekening

Balans	31-12-2025		31-12-2024	
In euro's				
Activa				
Vaste Activa				
Financiële vaste activa	5.997.585		6.357.585	
		5.997.585		6.357.585
Vlottende activa				
Nog te ontvangen bedragen				
Liquide middelen	37.839		362.771	
		37.839		362.771
Totaal Activa		**6.035.424**		**6.720.356**
Passiva				
Eigen Vermogen				
Gestort Kapitaal	18.000		18.000	
Ingebracht vermogen/commanditair kapitaal	6.448.366		6.348.366	
Algemene Reserve	-6.010		-33.747	
Onverdeeld Resultaat	-424.792		27.737	
Totaal Eigen Vermogen		6.035.564		6.360.356
Vlottende passiva				
Langlopende passiva	-		360.000	
		-		360.000
Totaal Passiva		**6.035.564**		**6.720.356**

Toelichting algemeen en toelichting op de balans

De jaarrekening is opgesteld onder toepassing van de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving en de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW.

De opstelling van de jaarrekening voldoet aan de vormvereisten van een kleine rechtspersoon.

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van continuïteitveronderstelling.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover anders vermeld worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin de invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de vennootschap gehanteerd.

De deelneming heeft betrekking op de Gem Lutkemeer CV en voldoet aan bovenstaande criteria.
De oprichting van de Gem Lutkemeer CV heeft in 2013 plaatsgevonden. Gem Lutkemeer CV heeft in 2014 voor het eerst een jaarrekening opgesteld over een verlengd boekjaar lopend van 20 december 2013 tot en met 31 december 2014. De activiteiten van Gem Lutkemeer CV bestaan uit het ontwikkelen van het gebied Lutkemeer 3 (ook wel bekend als Businesspark Amsterdam Osdorp fase 2). De jaarrekening van de Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer BV wordt herleid uit de Gem Lutkemeer CV.

De financiële vaste activa bestaan uit kapitaalverstrekkingen aan verbonden partijen. Periodiek draagt de Gemeente Amsterdam bij aan de deelneming. Deze investering in de deelneming participatie BV wordt doorgestort aan de Gem Lutkemeer CV. Vanuit deze Gem Lutkemeer CV vinden de voorbereidingen plaats van de gebiedsontwikkeling Lutkemeer 3. Als de liquiditeitspositie in de Gem Lutkemeer CV het toelaat naar aanleiding van positieve kasstromen van de grondexploitatie door gronduitgiften worden gelden teruggestort.
In 2025 heeft geen bijstorting plaatsgevonden. Anderzijds heeft de Gem Lutkemeer CV in 2025 wel een bedrag van € 750.000 teruggestort op de bankrekening van GAP Lutkemeer BV als terugbetaling van commanditair kapitaal. Omdat dit betrekking had op gerealiseerde uitgiften in 2024 is dit bij de gemeente Amsterdam na ontvangst op 10 januari 2025 nog geboekt als verlaging op de balansrekening "Deelneming Lutkemeer CV/BV" in boekjaar 2024, en dus een verlaging van commanditair vermogen op de balans van GAP Lutkemeer BV.

Eerder in het jaar 2024 was al een bedrag van € 3.160.000 teruggestort door Gem Lutkemeer CV, op basis van de liquiditeitspositie zoals die na positieve kasstromen van de grondexploitatie door gronduitgiften in de Gem Lutkemeer CV was ontstaan. Hiervan is toen

een bedrag van € 360.000 op de giro van GAP Lutkemeer BV gehouden, en derhalve niet gebruikt voor het afboeken van de financiële vaste activa (de afboeking betrof € 2.800.000). In boekjaar 2025 heeft de afboeking van € 360.000 van de financiële activa alsnog plaatsgevonden.

De stand van de financiële activa per 31-12-2025 bedraagt daarmee € 5.997.585. Dit sluit aan bij het commanditair kapitaal van GAP Lutkemeer BV op de balans van Gem Lutkemeer CV, op basis van een verlaging in het commanditair kapitaal in 2025 ad € 750.000 (want op de balans van GEM Lutkemeer CV was dit niet transitorisch over boekjaar 2024 verwerkt).

Vlottende activa

De post liquide middelen betreft het saldo op bankrekening NL60RABO0379059843 ultimo 31 december 2025.
Zoals hierboven aangegeven was in 2024 van de terugstorting door Gem Lutkemeer CV een bedrag van € 360.000 als liquide middelen op de balans aangehouden.
Met name in verband met de betaling in 2025 van de vennootschapsbelasting over belastingjaar 2024 is de post van liquide middelen verlaagd tot een bedrag van € 37.839 per 31-12-2025.

Aandelenkapitaal

Geplaatst en gestort kapitaal		18.000
Gestort en opgevraagd kapitaal	ultimo 2013	18.000

Elk aandeel vertegenwoordigt een waarde van € 1

Ingebracht vermogen/commanditair kapitaal

In 2013 is een kapitaalverstrekking verricht ter hoogte van € 7.117.366 door GAP Lutkemeer BV in de Gem Lutkemeer CV. Dit is in de jaren erna aangevuld tot een stand van € 9.898.366 per 31 december 2023, en is in boekjaar 2024 verlaagd naar een stand van € 6.348.366, nadat de Gem Lutkemeer CV tot terugbetalingen is overgegaan.
Daarin was ook een bedrag van € 750.000 betrokken die de gemeente Amsterdam na ontvangst op 10 januari 2025 nog geboekt als verlaging op de balansrekening "Deelneming Lutkemeer CV/BV" in boekjaar 2024, en daarmee dus een verlaging van commanditair vermogen op de balans van GAP Lutkemeer BV.

Van het teruggestorte bedrag van € 750.000 die op 10 januari 2025 transitorisch was meegenomen in boekjaar 2024 is een bedrag van € 100.000 op de bankrekening van de GAP Lutkemeer blijven staan, en daarmee is dus werkelijk € 650.000 op de bankrekening van de gemeente Amsterdam gestort, wat ertoe heeft geleid dat het bedrag van ingebracht vermogen/commanditair kapitaal vanuit de gemeente op de balans van de GAP Lutkemeer in de jaarrekening 2025 met € 100.000 is verhoogd.

Op de balans van Gem Lutkemeer CV betreft de mutatie in het commanditair kapitaal in 2025 een verlaging van € 750.000 zijn (op deze balans was het niet transitorisch in boekjaar 2024 verwerkt). De stand per 31-12-2025 is dan € 5.997.585. Dit sluit aan bij de stand van de financiële activa in de balans van de GAP Lutkemeer per 31-12-2025.

De stand van het ingebracht vermogen / commanditair kapitaal op de balans bij GAP Lutkemeer BV bedraagt € 6.448.366. Dit is hoger dan de stand van het commanditair kapitaal bij Gem Lutkemeer CV ad € 5.997.585, omdat ook vanuit de gemeente vermogen is ingebracht om de vennootschapsbelasting te voldoen.

Algemene reserve

Deze reserve was in de jaarrekening 2024 € 33.747 negatief, en na het besluit met betrekking tot de betreffende jaarrekening om het positief resultaat ad € 27.737 van dat boekjaar hierin te verwerken is dit € 6.010 negatief per ultimo 2025. Ervan uitgaande dat het voorstel over 2025 van de directie wordt gevolgd om het negatief resultaat over 2025 van € 424.792 te verwerken komt de algemene reserve uit op € 430.802 negatief.

Onderverdeeld resultaat

Het verlies over 2025 van € 424.792 is opgenomen onder het Eigen Vermogen.

Vlottende passiva

Nadat eind april 2024 € 3.160.000 was teruggestort door de Gem Lutkemeer CV is hiervan een bedrag van € 360.000 niet aangewend voor de verlaging van de balansrekening Deelneming Lutkemeer CV/BV (financiële activa), maar opgenomen als vlottende passiva.

Dit had in mindering moeten worden gebracht op de financiële vaste activa om aansluiting te houden met de jaarrekening van de CV Gem Lutkemeer.
In boekjaar 2025 is alsnog een bedrag van € 360.000 afgeboekt van de financiële vaste activa.

Winst- en verliesrekening

Winst- en Verliesrekening	2025	2024
In euro's		
Rente	20.554	67.370
Beheerkosten	-62	-96
Bedrijfsresultaat	**20.492**	**67.274**
Resultaat uit deelneming in GEM Lutkemeer CV		
Resultaat voor Vennootschapsbelasting	**20.492**	**67.274**
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-407.337	-349
Vennootschapsbelasting	-37.947	-39.188
Resultaat	**-424.792**	**27.737**

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Rentekosten

Op de bankrekening is creditrente bijgeschreven.

Beheerkosten

De beheerkosten betreffen alleen de gebruikelijk bankkosten; met administratiekosten wordt geen rekening gehouden.

Vennootschapsbelasting

Met ingang van 2016 is de wet Vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen ingevoerd. Deze wet geldt ook voor de Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer BV gelieerd aan de overheid (gemeente Amsterdam). Vanaf 2016 heeft de GAP Lutkemeer BV regulier jaarlijks belastingaangifte voor de vennootschapsbelasting gedaan. In 2025 heeft (per saldo) een betaling van € 445.284 aan de Belastingdienst plaatsgevonden.

Omdat in 2023 een gronduitgifte had plaatsgevonden was in 2024 een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2023 ad € 38.349 betaald; bij de indiening van de jaarrekening 2023 was in de verlies- en winstrekening al rekening gehouden met een bedrag van € 38.000 (voorlopige aanslag dagtekening d.d. 8 juni 2024). Op basis van de vastgestelde jaarrekening 2023 en het jaarplan 2025 (grondexploitatie-rapportage peildatum 1-7-2024) is voor 2023 een bedrag van € 26.087 berekend (aangepaste voorlopige aanslag dagtekening d.d. 17 mei 2025). Op basis hiervan is in 2025 met betrekking tot de vennootschapsbelasting 2023 een bedrag van € 11.913 terugontvangen van het de Belastingdienst.

In 2024 was een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2024 ad € 39.188 (inclusief 1.188 extra kosten) betaald. In 2025 is de berekening van de voorlopige aanslag aangepast naar € 457.250 (voorlopige aanslag dagtekening d.d. 31 mei 2025). Na vermindering van het eerder betaalde bedrag van € 38.000 heeft in boekjaar 2025 met betrekking tot de vennootschapsbelasting 2024 een betaling van € 419.250 aan de Belastingdienst plaatsgevonden.

Verder heeft in 2025 een betaling van € 37.947 plaatsgevonden als voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2025. Omdat in 2025 geen gronduitgiften hebben plaatsgevonden hoeft verder geen rekening te worden gehouden met een nog te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting voor dit betreffende jaar.

Negatief resultaat

De winst- en verliesrekening over het jaar 2025 sluit met een negatief resultaat van € 424.792. Dit wordt met name veroorzaakt door de betaling van vennootschapsbelasting. Dit is door de gemeente gestort bij GAP Lutkemeer BV, maar dus niet in de deelneming voor de deelneming in Gem Lutkemeer CV gebruikt.

De directie stelt voor dit verlies ten laste van de algemene reserve te brengen, waarmee de stand € 430.802 negatief wordt.

De vennootschap heeft geen bezoldigd personeel in dienst.

Overige gegevens

Omzetbelasting
GAP Lutkemeer BV is geen omzetbelasting verschuldigd.

Het boekjaar 2025 sluit met een negatief resultaat van € 424.792. De directie stelt voor het negatief resultaat te verwerken in de algemene reserve.