

Stadion Feijenoord N.V.

Jaarverslag 2007/2008



Stadion Feijenoord N.V.
Van Zandvlietplein 1
3077 AA Rotterdam
Tel. 010 - 49 29 444
Fax 010 - 41 90 032
E-mail: info@dekuip.nl
Internet: www.dekuip.nl

Stadion Feijenoord N.V.
Rotterdam, 4 november 2008



Stadion Feijenoord

Inhoud

Kerngetallen	5
Jaarverslag van de Directie over het boekjaar 2007/2008	7
Bericht van de Raad van Commissarissen	14
Sociaal Jaarverslag over het boekjaar 2007/2008	17
Jaarstukken	
Jaarrekening	21
Geconsolideerde balans per 30 juni 2008	21
Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2007/2008	23
Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2007/2008	25
Grondslagen van de jaarrekening 2007/2008	27
Toelichting op de geconsolideerde balans per 30 juni 2008 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2007/2008	32
Enkelvoudige balans per 30 juni 2008	43
Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2007/2008	45
Toelichting op de enkelvoudige balans per 30 juni 2008 en winst- en verliesrekening over 2007/2008	47
Overige gegevens	50





Kerngetallen

Bedragen in € 1.000,-	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2004/2005
Omzet				
Opbrengsten	19.176	15.375	15.901	15.541
Kosten				
Exploitatiekosten (excl. afschrijvingen)	13.573	11.251	12.369	12.419
Afschrijvingen	2.696	2.624	2.607	1.781
Resultaat				
Brutoresultaat	4.936	2.845	2.897	3.182
Financiële baten en lasten	-859	-836	-788	-987
Resultaat na belastingen	1.465	649	73	313
Cashflow	717	760	938	-3.687
Geïnvesteed vermogen				
Balanstotaal	36.121	36.275	38.848	40.111
Eigen vermogen	5.512	4.048	3.399	3.326
Personeel (gemiddeld aantal personeelsleden)				
Full-timers en part-timers	58	55	64	63
Oproepkrachten	384	355	340	314
	442	410	404	377
Evenementen				
Voetbal: - Feyenoord	23	24	22	26
Voetbal: - Nederlands elftal en KNVB	4	2	4	2
Voetbal: - Overig	2	0	0	0
Overige evenementen	1	0	3	0
	30	26	29	28
Bezoekersaantallen	1.207.000	977.000	1.024.000	1.027.000



Jaarverslag van de Directie

Jaarverslag van de Directie over het boekjaar 2007/2008

Activiteitenoverzicht

Evenementen	Seizoen 2007/2008			Seizoen 2006/2007		
	Aantal Toeschouwers	Gemiddelde		Aantal Toeschouwers	Gemiddelde	
	(x 1.000)	(x 1.000)		(x 1.000)	(x 1.000)	
Voetbal						
Competitie Feyenoord	17	758	44,6	17	686	40,4
Play off Feyenoord	–	–	–	1	20	20,0
KNVB-Beker Feyenoord	4	96	24,0	–	–	–
Vriendsch. Feyenoord	1	43	43,0	2	61	30,5
Europacup Feyenoord	–	–	–	3	72	24,0
Open Dag Feyenoord	1	50	50,0	1	50	50,0
<i>Totaal Feyenoord</i>	23	947	41,2	24	889	37,0
Interlands	3	120	40,0	1	46	46,0
KNVB-Beker Finale	1	45	45,0	1	42	42,0
Havenstedentoernooi	2	70	35,0	–	–	–
	6	235	39,2	2	88	44,0
Totaal voetbal	29	1.182	40,8	26	977	37,6
Overige evenementen	1	25	25,0	–	–	–
Totaal	30	1.207	40,2	26	977	37,6

Er is sprake van een forse stijging van het aantal bezoekers. Op alle onderdelen valt een toename waar te nemen. Vooral door de toename van de overige voetbalwedstrijden is in vergelijking met het vorige boekjaar het aantal bezoekers toegenomen maar ook bij de Feyenoord wedstrijden en de overige evenementen valt een significante toename van het aantal bezoekers waar te nemen.

Jaarverslag van de Directie

Relaties belangrijkste gebruikers

Feyenoord Rotterdam N.V.

Feyenoord Rotterdam is op 1 januari 2008 begonnen aan het Jubileumjaar. Een jaar dat in het teken staat van de viering van het 100 jarig bestaan van onze roemrijke club. Het Jubileum wordt gevierd met tal van activiteiten waarvan een aantal in De Kuip heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden. De Jubileum activiteiten zijn toegankelijk voor een breed publiek; het is daarbij uitdrukkelijk de bedoeling dat het trouwe Legioen betrokken wordt bij de festiviteiten.

De gesprekken om te komen tot versterkte samenwerking binnen Eén Feyenoord lopen nog steeds. Gezien de complexiteit van de materie hebben Feyenoord Rotterdam, de Sportclub Feyenoord en Stadion Feijenoord besloten de datum van 19 juli 2008 los te laten als moment om de formele samenwerking te bekrachtigen. Er is voor gekozen om de zorgvuldigheid prioriteit te geven. In een constructieve sfeer wordt met elkaar gesproken om een vergaande samenwerking vorm en inhoud te geven.

Feyenoord heeft in het afgelopen boekjaar de KNVB Beker in eigen huis gewonnen; een prijs die recht geeft op deelname aan de UEFA Cup in het seizoen 2008-2009. Het is in ons aller belang dat Feyenoord na de internationale uitsluiting door de UEFA weer positief in het nieuws komt op het internationale UEFA Cup platform.

Vermeldenswaard in relatie tot Feyenoord zijn enkele zaken met betrekking tot onze investerings-activiteiten in het huidige boekjaar. Hoewel in eerste instantie niet voorzien, is in dit boekjaar besloten om een tweetal grotere investeringen te plegen. Ten eerste een investering van ongeveer 3.500 nieuwe luxe zakelijke stoelen en ten tweede de aanschaf van een assimilatie-verlichtingsinstallatie voor het veld. Beide investeringen zijn gepleegd in het belang van onze belangrijkste huurder. Met een hoger aantal business faciliteiten heeft Feyenoord de mogelijkheid om de omzet te verhogen. De verlichtingsinstallatie geeft ons de mogelijkheid om ook in de wintermaanden een uitstekende kwaliteit van de grasmat te kunnen garanderen.

Overige

In dit boekjaar is een start gemaakt met de opzet van een meerjarenovereenkomst met de KNVB voor het spelen van A-interlands in De Kuip alsmede voor het huisvesten van de KNVB Bekerfinale. Het is de bedoeling om hierover vaste afspraken te maken tot en met de kwalificatiereeks voor het EK 2012 in Polen en in de Oekraïne. Het is de verwachting dat de overeenkomst in het begin van het volgende boekjaar formeel bekrachtigd kan worden.

Jaarverslag van de Directie

Het afgelopen boekjaar zijn er drie interlands in De Kuip gespeeld, te weten de EK Kwalificatiewedstrijd Nederland – Luxemburg op 17 november 2007 en de twee vriendschappelijke interlands als voorbereiding op de EK 2008 in Oostenrijk en Zwitserland te weten Nederland – Oekraïne op 24 mei 2008 en Nederland – Wales op 1 juni 2008. Alle interlands werden goed bezocht en verliepen in een prima sfeer. Ook de KNVB Bekerfinale 2008 werd traditioneel weer in De Kuip gespeeld. Voor ons een bijzondere wedstrijd aangezien Feyenoord en Roda JC op 27 april 2008 tegenover elkaar stonden.

Op 28 juni 2008 klonk er voor het eerst sinds jaren weer eens muziek in De Kuip. Op deze fraaie zaterdagavond gaf Kane een spetterend rockconcert. Het eerste concert dat voortvloeide uit een overeenkomst die Stadion Feijenoord N.V. sloot met Kuip Concerts B.V.. Deze overeenkomst met Kuip Concerts moet de komende jaren in de zomerperiode resulteren in meerdere concerten met een podium aan de lange zijde van het stadion waardoor er een intieme en sfeervolle concertsetting gecreëerd kan worden tot 35.000 bezoekers.

Als vaste items in onze zomerprogrammering zijn de Bouwcup, de Havencup en de Kuipcup gespeeld op het hoofdveld van De Kuip. Een unieke ervaring voor de deelnemers aan deze bijzondere voetbaltoernooien die de deelnemende bedrijven optimaal kunnen benutten als een heel bijzonder relatie evenement.

De relatie met de besturen van de Sportclub Feyenoord en de Vereniging van Aandeelhouders is uitstekend. De samenwerking met founders en partners blijft onverminderd goed.

Exploitatie

We presenteren een resultaat van € 1.465.000 dat duidelijk hoger is dan in eerste instantie werd verwacht en ook een duidelijke stijging betekent in vergelijking met het resultaat van het vorig boekjaar van € 649.000. Fors hogere opbrengsten en een verlaging van de onderhoudsvoorziening zijn de belangrijkste oorzaken die hebben bijgedragen tot het mooie bedrijfsresultaat.

De opbrengsten groot € 19.176.000 zijn hoger dan verwacht en grotendeels toe te schrijven aan hogere horecaopbrengsten. Maar ook de wedstrijdopbrengsten waren hoger dan begroot vanwege het feit dat er in het huidige boekjaar een interland meer werd gespeeld dan werd verwacht. Dit kan helaas niet gezegd worden voor het aantal in dit boekjaar georganiseerde evenementen; in plaats van het verwachte aantal van vier evenementen werd in werkelijkheid maar één evenement georganiseerd. De exploitatiekosten zijn dit boekjaar wederom goed in beheersing zeker als we ze vergelijken met de diverse begrotingsdoelstellingen. Hogere overige personeelskosten ten gevolge van hogere inzet beveiliging personeel en hogere horeca exploitatiekosten inzake partij inhuur hebben eveneens geleid tot hogere doorberekeningen aan onze klanten. Hogere interestlasten (lening gemeente Rotterdam) en kosten

Jaarverslag van de Directie

vennootschapsbelasting worden veroorzaakt vanwege het feit dat door het hogere bedrijfsresultaat sprake is van hogere afdrachten, al dient inzake de vennootschapsbelasting te worden opgemerkt dat in dit boekjaar bovendien sprake was van een naheffing met betrekking tot het vorige boekjaar. Inzake de huisvestingskosten heeft een niet voorziene investering in een assimilatie-verlichtingsinstallatie voor het veld ook geleid tot hogere elektrakosten. De onderhoudskosten daarentegen waren dit jaar fors lager dan verwacht. In het huidig boekjaar hebben wij nogmaals ons onderhoudsplan kritisch tegen het licht gehouden wat heeft geleid tot een besparing op in de toekomst uit te voeren onderhoud. Dit leidde uiteindelijk tot een vrijval van de onderhoudsvoorziening voor een bedrag van € 426.000,-.

Inzake de uitstekende omzetontwikkeling van de horeca in vergelijking met de verwachting en de resultaten van de diverse horeca afdelingen kunnen we de volgende opmerkingen maken. De omzet bedraagt dit boekjaar € 9.192.000, een stijging van € 2.035.000 ten opzichte van het vorige boekjaar. De afdelingen Banqueting, Buitenverkoop en Topsportcentrum presteren beter dan verwacht. De afdeling De Kuip Eten en Drinken (voorheen de Brasserie) heeft dit boekjaar minder gepresteerd dan verwacht. Bij de afdeling Banqueting is de omzet tijdens wedstrijden en evenementen hoger en werd de omzetdoelstelling inzake niet-wedstrijddagen nagenoeg gerealiseerd. In vergelijking met vorig boekjaar is de omzet tijdens niet-wedstrijddagen duidelijk hoger. De afdeling Buitenverkoop noteerde hogere omzetten voornamelijk vanwege het feit dat bij de opmaak van de begroting rekening werd gehouden met een lager aantal bezoekers dan in werkelijkheid werd gerealiseerd. Ook de omzet bij de afdeling Topsportcentrum lag hoger vanwege het hoger aantal gespeelde interlands waarbij het Topsportcentrum altijd volledig is bezet met sponsors van de KNVB. Alleen bij De Kuip Eten en Drinken bleef de omzet achter bij de doelstelling zowel tijdens wedstrijden en evenementen alsmede tijdens niet-wedstrijddagen.

Een vergelijking van de resultaatrekeningen van het huidige en vorige boekjaar laat zien dat alle opbrengstcomponenten zich in het huidig boekjaar op een hoger niveau bevinden. Vooral een zeer duidelijke stijging van de horecaopbrengsten valt onmiddellijk op. Een combinatie van een hoger aantal georganiseerde wedstrijden en evenementen en een stijging van de horecaomzet gedurende niet-wedstrijddagen draagt met name bij aan deze stijging. Vanzelfsprekend heeft het hogere aantal georganiseerde wedstrijden eveneens geleid tot hogere wedstrijdopbrengsten, huuropbrengsten en opbrengsten uit beveiligingsactiviteiten. Exploitatiekosten zijn ook hoger hetgeen voor een groot gedeelte een gevolg is van het hogere omzetniveau. Denk hierbij met name aan de inzet van horeca en beveiliging uitzendkrachten en de kostprijs van de horeca omzet. Maar ook de salariskosten (toename personeelsbestand), de huisvestingskosten (hogere gas en elektra), de algemene exploitatiekosten (hogere kosten founders en partners), de horeca exploitatiekosten (meer partij inhuur) en de vennootschapsbelasting (hoger bedrijfsresultaat en een naheffing met betrekking tot het vorige boekjaar) waren dit boekjaar hoger dan vorig boekjaar. Alleen de onderhoudskosten waren duidelijk lager vanwege een aanpassing van de onderhoudsvoorziening.

Jaarverslag van de Directie

Onze dochteronderneming Facilitaire Diensten de Kuip B.V. (bedrijfsnaam Sport & Event Security) behaalde boven verwachting eveneens een positief resultaat van € 112.000. Een fraaie prestatie zeker gezien het nog in vorig boekjaar opgetekend negatieve resultaat van € 9.000. Het omzetniveau aan derden verdubbelde ten opzichte van het vorig boekjaar tot een bedrag van € 675.000 hetgeen in belangrijke mate het positieve resultaat doet verklaren.

Voor het derde achtereenvolgend boekjaar is er sprake van een positieve kasstroom (2007/2008: € 717.000). Ten opzichte van vorig boekjaar is de kasstroom ongeveer gelijk gebleven. Hogere uitgaven uit investeringsactiviteiten in combinatie met een hogere kasstroom uit operationele activiteiten en een lagere aanwending inzake de kasstroom uit financieringsactiviteiten leiden uiteindelijk tot een praktisch gelijk blijvende kasstroom.

Voor het komende boekjaar verwachten we een positief resultaat te behalen van circa € 200.000, duidelijk lager dan het in het huidig boekjaar gerealiseerde resultaat. De kasstroom zal naar verwachting eveneens positief zijn. Het is onze doelstelling om met name de omzetgroei verder uit te bouwen gecombineerd met een beheersbare stijging van de daaraan gerelateerde kosten.

Voor het komend boekjaar gaan we uit van een zestal evenementen, waarvan er inmiddels in de zomer van 2008 drie zijn gerealiseerd. Daarnaast verwachten we de stijgende lijn met betrekking tot de omzetontwikkeling van de afdeling Banqueting en de beveiligingsomzet van Sport & Event Security door te trekken. Bovendien hopen we dat de investering en de introductie van een vernieuwd horecaconcept in ons restaurant De Kuip Eten en Drinken zal leiden tot een hogere omzet. De uitgaven met betrekking de onderhoudsuitgaven en investeringen zullen dalen. De belangrijkste investering in het komend boekjaar zal de vervanging zijn van de geluidsinstallatie in het Stadion.

Personeel en organisatie

Het gemiddelde vaste personeelsbestand is dit boekjaar met 3 personen gestegen tot 58 full-time en part-time medewerkers. Het gemiddelde aantal oproepkrachten is toegenomen met 29 personen tot een totaal aantal van 384 oproepkrachten. Deze stijging van het aantal oproepkrachten wordt voornamelijk veroorzaakt door de groei die onze beveiligingsdochter Facilitaire Diensten De Kuip B.V. dit boekjaar heeft gerealiseerd. De beperkte uitbreiding in het vaste personeelsbestand is een combinatie van de toegenomen omvang van de bedrijfsactiviteiten en de wens om de organisatie verder te professionaliseren. De toenemende krapte op de arbeidsmarkt deed zich voelen in de langere tijd die nodig was om een goede invulling van de ontstane vacatures te realiseren.

De eerder opgestarte discussie met betrekking tot een mogelijke outsourcing van de banqueting activiteiten is afgerond met de conclusie dat deze banqueting activiteiten als core business van ons

Jaarverslag van de Directie

stadion worden beschouwd. Zolang dit bedrijfsonderdeel tenminste marktconform presteert, hetgeen dit boekjaar uitdrukkelijk het geval was, is er geen aanleiding om deze activiteit af te stoten. Om de marktconformiteit te toetsen zal een benchmark ontwikkeld worden om deze toetsing jaarlijks te laten plaatsvinden.

Facilitaire Diensten De Kuip B.V. handelend onder de naam Sport & Event Security heeft dit boekjaar een belangrijke stap voorwaarts gemaakt. De omzet in de competitieve commerciële markt van evenement beveiliging is verdubbeld met een positief bedrijfsresultaat als gevolg. De doelstelling voor komend boekjaar is om nog verder door te groeien waarbij er geïnvesteerd zal worden om ook in het back-office de groei beheerst te kunnen laten plaatsvinden.

Het ziekteverzuim is dit boekjaar wederom gedaald en wel naar 1,46 %. Een bijzonder laag percentage dat kon worden bereikt dankzij het verder professionaliseren van de organisatie en de intensieve aandacht voor het geformuleerde verzuimbeleid.

Een punt van zorg is de beperkte bezetting van de Ondernemingsraad die tegen het einde van het boekjaar nog slechts drie leden telt. Het overleg met de Ondernemingsraad is constructief waardoor er dit boekjaar weer verdere stappen zijn gezet in de professionalisering van de arbeidsvoorwaarden.

Toekomst

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Rotterdam zal naar verwachting in december 2008 een keuze maken uit de drie varianten die bedacht zijn ten aanzien van de gebiedsontwikkeling in de omgeving van De Kuip. Daarbij zal er tevens expliciet ook een keuze gemaakt gaan worden ten aanzien van de gewenste locatie voor het nieuwe stadion. In januari 2008 hebben Feyenoord Rotterdam N.V. en Stadion Feijenoord N.V. een programma van uitgangspunten neergelegd bij het stadsbestuur aangaande de wensen die er zijn voor een nieuwe stadion. Met deze wensen is rekening gehouden in de uitwerking van de drie nu voorliggende varianten in de gebiedsontwikkeling. Aspecten zoals ontsluiting, parkeervoorzieningen, bereikbaarheid en nieuwe openbaar vervoermogelijkheden in de vorm van een metrolijn zijn onderwerpen van studie geweest in de gebiedsvisie.

Wij zijn in samenspraak met Feyenoord bezig met de ontwikkeling van de businesscase voor het nieuwe stadion. Het is de verwachting dat medio januari 2009 de businesscase afgerond kan zijn en dan gekoppeld kan worden aan de specifieke keuze ten aanzien van de locatie. Ook de verdere rol van de gemeente Rotterdam in de realisatie van het nieuwe stadion moet nog verder worden uitgediept. In 2009 zal de businesscase verder gemodelleerd gaan worden en zal de noodzakelijke participatie van de gemeente Rotterdam uitgekristalliseerd moeten worden.

Jaarverslag van de Directie

Voor de ons nog resterende jaren in De Kuip is de strategie nader aangescherpt. Er komt meer focus voor de activiteiten in het eigen stadion en dan met name op de evenementen die grootschalig in het stadion gaan plaatsvinden en wat kleinschaliger (tot 3.000 personen) in het Maasgebouw. Consequentie van deze keuze is dat we per 1 september 2008 zijn gestopt met de cateringactiviteiten in het Topsportcentrum. Het belang van gebruik en exploitatie van het Topsportcentrum was voor ons gekoppeld aan het gebruik tijdens de KNVB Bekerfinale, de interlands en concerten. Het gebruik en exploitatierecht op deze momenten hebben we contractueel geregeld.

Corporate Governance

Ook in het huidige boekjaar is met name in het Audit Committee maar ook in de Raad van Commissarissen stil gestaan bij het aspect Corporate Governance. We zijn tot de conclusie gekomen dat veel van de voor ons relevante principes van de Code Tabaksblat al zijn opgenomen in de statuten van of andere regelingen binnen de vennootschap. Wijziging van de statuten zal dan ook niet worden voorgesteld. Wel vinden we het van belang om de denkwijze die deze gedragscode met zich meebrengt verder uit te werken binnen de organisatie van Stadion Feijenoord N.V. Dit zal worden gedaan door een aantal principes van de Code Tabaksblat die voor onze organisatie in de praktijk toepasbaar zijn, te gaan vastleggen in handboeken c.q. protocollen. Hierbij kan gedacht worden aan het opstellen van een Audit Committee- en Remuneratieprotocol, een Directie en Raad van Commissarissen protocol en de uitbreiding van het huidig personeelshandboek. Wij verwachten dit proces aan het einde van het komend boekjaar te hebben afgerond.

Algemeen

De onderneming heeft een bijzonder positief jaar achter de rug waarin een recordwinst (na belasting) is gerealiseerd. Dit ondanks het feit dat we slechts één van de 4 geprognosticeerde zomer evenementen hebben kunnen boeken in dit boekjaar. Desondanks hebben we op veel andere onderdelen beter weten te presteren dan ingeschat. Er is door de medewerkers van Stadion Feijenoord N.V. weer hard gewerkt; dankzij de collectieve inspanningen zijn de resultaten goed en hebben we een fraai bedrijfsresultaat kunnen scoren.

Rotterdam, 4 november 2008

De Directie:
J.W.N. van Merwijk

Bericht van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft na kennisneming van het aan hem uitgebrachte accountantsverslag de door de directie opgemaakte jaarrekening over het boekjaar 2007/2008 getekend en brengt daarover aan de aandeelhouders een positief advies uit.

Wij doen u het voorstel deze jaarrekening vast te stellen en voorts décharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beleid en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Conform het rooster van aftreden zijn de heren Van Ierschoot en Den Hartog aftredend. Beide heren zijn bereid een herbenoeming te aanvaarden. De heer Weststrate is recentelijk afgetreden als bestuurslid bij de Sportclub Feyenoord waardoor hij gegeven de gemaakte afspraken in 2003 ook zal aftreden als lid van de Raad van Commissarissen van Stadion Feijenoord N.V. De heer mr. C.A.W. Ultee, eveneens lid van het bestuur van de Sportclub Feyenoord, wordt voorgedragen als opvolger.

De Raad van Commissarissen heeft dit verslagjaar vijf keer overleg gevoerd met de directie. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren het nieuwe stadion, Eén Feyenoord, de horeca activiteiten, diverse financiële aangelegenheden en de exploitatieresultaten.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de voortgang in het proces van de gebiedsontwikkeling Stadionpark dat door de gemeente Rotterdam is opgestart. Medio december 2008 zal het college van Burgemeester en Wethouders hier een afgewogen keuze in maken. Aan belanghebbenden is gevraagd een voorkeur uit te spreken ten aanzien van de voorliggende varianten. Het is voor de Raad van Commissarissen van belang dat de gemeente Rotterdam zich committeert aan het nieuwe stadion. Zonder bijdrage van de overheid, en niet beperkt tot de infrastructuur er omheen, zal een nieuw stadion niet gerealiseerd kunnen worden. Zeker niet nu de kredietcrisis de verkrijging van de benodigde financiering voor het nieuwe stadion naar verwachting zal bemoeilijken. Door het uitwerken van de kaders in de businesscase streeft de Raad van Commissarissen naar een verantwoord en afgewogen model voor de financiering van het nieuwe stadion.

De uitwerking van de intentieovereenkomst met Feyenoord Rotterdam N.V. en de Sportclub Feyenoord is nog niet zover dat een definitieve invulling voor de toekomstige samenwerking gegeven kan worden. De gesprekken hiertoe vinden nog steeds plaats. Er wordt op een constructieve manier gesproken over een samenwerking die moet leiden tot meer onderlinge samenhang zonder dat dit leidt tot een beperking van de eigen identiteit.

Bericht van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen wil op deze plaats blijf geven van zijn grote waardering en erkentelijkheid voor de succesvolle wijze waarop directie en medewerkers ook in dit verslagjaar hun werkzaamheden weer met veel inzet en toewijding hebben verricht. Dankzij een verantwoorde aanpassing in de onderhoudsvoorziening en de beter dan verwachte exploitatieresultaten is in dit verslagjaar een record resultaat geboekt. Met name de vooruitzichten op een verdere toename van de zomerevenementen en de nieuwe afspraken met de KNVB bestendigen de reputatie van De Kuip en vormen de opmaat voor de mogelijke overgang naar een nieuw stadion.

Rotterdam, 4 november 2008
De Raad van Commissarissen:

C.J. de Swart	C. Maas
J.C. Blankert	J.M. Vervat
J.L. den Hartog	E.P. Weststrate
R.W. van Ierschoot	

Sociaal jaarverslag



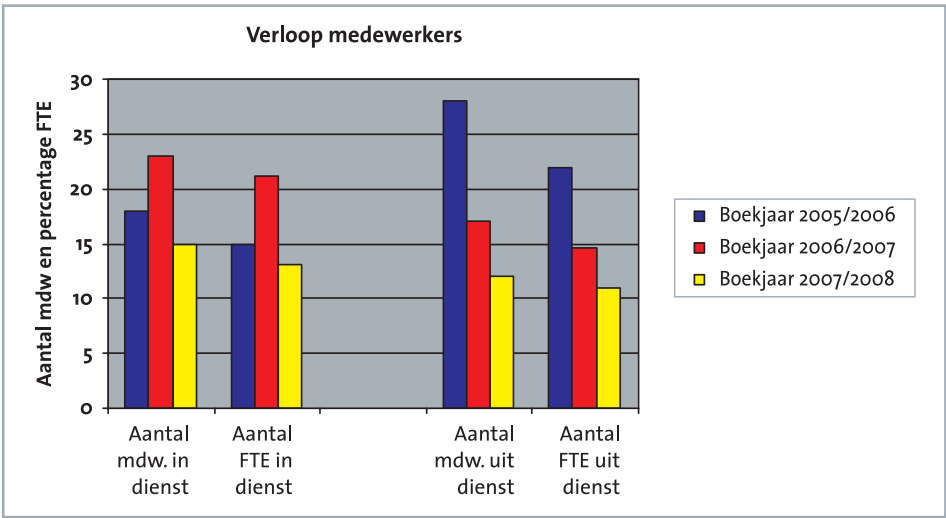
Sociaal Jaarverslag Stadion Feijenoord N.V. boekjaar 2007/2008

Medewerkers in vaste dienst

Aan het einde van het boekjaar op 30 juni 2008 waren er 62 medewerkers in vaste dienst van het stadion; 47 fulltimers en 15 parttimers (totaal 58,8 FTE), waarvan 39 mannen en 23 vrouwen. Daarnaast waren er op 30 juni 2008 413 medewerkers met een oproepcontract werkzaam binnen het stadion.

Verloop

Er is binnen Stadion Feijenoord al enige tijd extra aandacht voor de gevolgen van de vergrijzing en ontgroening die langzaam maar zeker merkbaar wordt. In het boekjaar 2006 / 2007 zijn we gestart met het beter gebruik maken van personeelsinstrumenten, die ervoor zorgen dat we de juiste mensen op de juiste plaats kunnen inzetten en behouden. Mede hierdoor is er dit boekjaar per saldo nog altijd sprake van een positief verloop.



Scholing

In dit boekjaar zijn er door diverse medewerkers opleidingen, cursussen en seminars gevolgd, onder meer op het gebied van management, communicatie, personeel & organisatie, sales, techniek, bedrijfshulpverlening en financieel.

Personeelsplan

In oktober 2007 is het personeelsplan van de afdeling P&O aan Directie / MT gepresenteerd. Resultaat van dit plan is een tijdgebonden Plan van Aanpak en een pakket aanbevelingen, die ervoor moeten zorgen dat binnen 3 jaar een personeelssamenstelling wordt bereikt en behouden, welke de gewenste kwaliteit heeft en een mix is van ervaring en nieuwe kennis. Directie / MT heeft akkoord gegeven voor de uitvoering van het Plan van Aanpak en de diverse aanbevelingen.

Onderdeel van het onderzoek was een enquête onder de medewerkers (ca. 75% deelname). Deze enquête was er onder andere op gericht antwoord te krijgen op de vraag of de medewerkers tevreden zijn met de geboden arbeidsvoorwaarden bij Stadion Feijenoord. Ruim 60% van de geënquêteerden geeft aan dat er niets veranderd hoeft te worden. De overige 40% heeft slechts ‘kleine’ wensen.

De Arbocommissie

De Arbocommissie is het afgelopen boekjaar drie keer bij elkaar geweest. De agenda werd overheerst door het onderwerp ‘actualiseren Arbobeleid’. Hiervoor is onder andere de hulp ingeschakeld van een stagiair. Hij heeft in opdracht van de Arbocommissie een onderzoek ingesteld en onlangs het adviesrapport ingediend.

Sport & Event Security (S&ES)

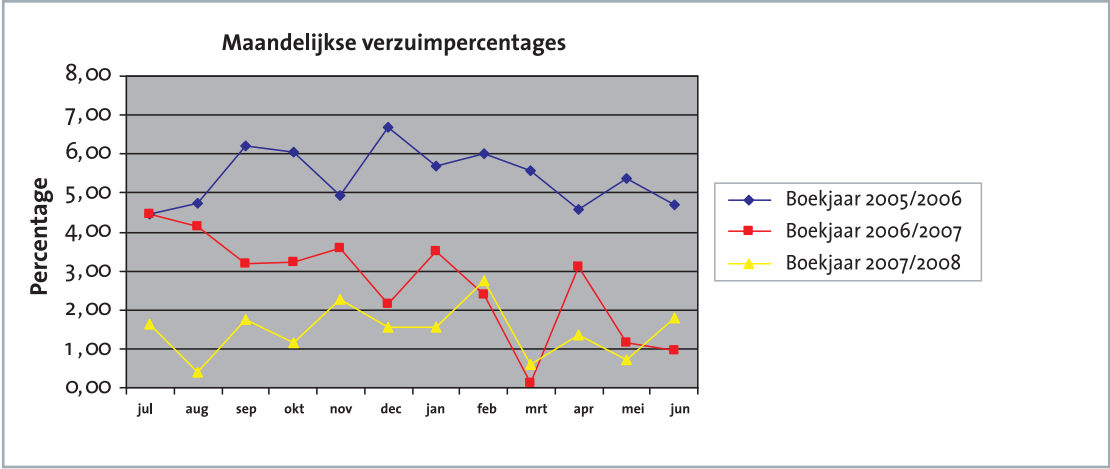
Sport & Event Security groeit snel. Daarom is er ook in dit boekjaar extra aandacht geweest voor Werving & Selectie van nieuwe (oproep)medewerkers. Daarnaast blijven zij zich richten op verdere professionalisering en commerciële ontplooiing. Tevens is inmiddels het Personeelshandboek voor de oproepmedewerkers van Sport & Event Security vervaardigd.

Resultaatgericht beoordelingssysteem

Leidinggevend en zijn inmiddels gewend aan het nieuwe Resultaatgerichte beoordelen. Onlangs zijn na een evaluatieronde de formulieren voor de diverse gesprekken nog vereenvoudigd. Zowel leidinggevend en als medewerkers zijn positief over dit nieuwe systeem.

Verzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage is in dit boekjaar ten opzichte van het vorige boekjaar wederom iets gedaald. Onderstaande grafiek laat de gemiddelde maandelijkse verzuimpercentages over de afgelopen drie boekjaren zien.



Het gemiddelde verzuimpercentage lag in het boekjaar 2005/2006 op 5,41%, in het boekjaar 2006/2007 op 2,67 % en in het afgelopen boekjaar, 2007/2008 op 1,46%. Belangrijke oorzaken van deze daling zijn het verder professionaliseren van de organisatie en het goed blijven hanteren van het verzuimbeleid.

Het gemiddelde landelijke verzuimpercentage van 2005 was 4,00%. De cijfers voor 2006 en 2007 zijn nog steeds niet beschikbaar.

Overlegvergaderingen Directie/Ondernemingsraad (OR)

Er zijn vier overlegvergaderingen geweest in het verslagjaar.

In deze vergaderingen is met name gesproken over de nieuwe Horeca CAO, de rookvrije horeca, de koppeling tussen beoordeling en beloning, het nieuwe Stadion en de eenwording met Feyenoord.

De bezetting van de OR blijft een aandachtspunt. De OR is nog steeds niet voltallig. Momenteel zijn er drie OR leden actief.

Financiële stukken



Geconsolideerde balans per 30 juni 2008 (voor winstbestemming)

	30 juni 2008	30 juni 2007
	€	€
Activa		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	29.903.204	30.052.513
Financiële vaste activa	700.000	700.000
	30.603.204	30.752.513
Vlottende activa		
Vorraden	166.365	200.878
Vorderingen	3.882.465	*4.569.859
Liquide middelen	1.468.918	751.847
	5.517.748	5.522.584
	36.120.952	36.275.097
Passiva		
Groepsvermogen	5.512.096	4.047.584
Egalisatierekening	1.622.878	*2.252.510
Voorzieningen	4.920.814	6.114.242
Langlopende schulden	16.273.938	17.112.436
Kortlopende schulden	7.791.226	*6.748.325
	36.120.952	36.275.097

* = aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Financiële stukken



Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2007/2008

	2007/2008		2006/2007	
	€	€	€	€
Brutoresultaat		4.936.017		2.845.171
Algemene beheerskosten	-1.356.947		-771.784	
Verkoopkosten	-672.113		-573.597	
Som der kosten		-2.029.060		-1.345.381
		2.906.957		1.499.790
Rentebaten	122.212		96.838	
Rentelasten	-980.810		-933.206	
		-858.598		-836.368
Resultaat uit gewone bedrijfs- uitoefening voor belastingen		2.048.359		663.422
Belasting over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-583.847		-14.530
Resultaat na belastingen		1.464.512		648.892



Financiële stukken

Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2007/2008

	2007/2008		2006/2007	
	€	€	€	€
Nettoresultaat	1.464.512		648.892	
Afschrijvingen	2.695.922		2.623.886	
(Afname)/Toename voorzieningen	-1.193.428		265.584	
(Afname) egalisatierekening	-629.632		-1.461.983**	
Veranderingen in werkkapitaal:				
• Afname voorraden	34.513		45.558	
• Afname vorderingen	687.394		1.422.926**	
• Toename/(Afname) kortlopende schulden*	933.073		-542.308**	
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.992.354		3.002.555	
Investerings in materiële vaste activa	-2.582.856		-876.939	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	36.243		-	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.546.613		-876.939	
Toename langlopende schulden	573.180		-	
Aflossingen langlopende schulden (incl. kortlopend deel)	-1.301.850		-1.366.041	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-728.670		-1.366.041	
Saldo toename liquide middelen en afname kortlopende schulden aan kredietinstellingen	717.071		759.575	

*) Exclusief schulden aan kredietinstellingen en kortlopend deel langlopende schulden.

**) Aangepast voor vergelijkingsdoeleinden

Grondslagen

Grondslagen van de jaarrekening 2007/2008

Algemeen

Voornaamste activiteiten

De vennootschap exploiteert een stadion door het te verhuren voor voetbalwedstrijden en andere evenementen. De vennootschap organiseert daarnaast ook zelf evenementen en verzorgt de beveiligingsactiviteiten bij wedstrijden en evenementen in het Stadion, alsmede ook voor externe evenementen van derden. Tevens neemt de vennootschap de horeca exploitatie ter hand in het Stadioncomplex, in het Topsportcentrum en incidenteel bij evenementen op locaties buiten het Stadioncomplex.

Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Toepassing van artikel 402 Boek 2 BW

Bij de vennootschappelijke winst- en verliesrekening is gebruik gemaakt van de mogelijkheid conform artikel 2: 402 Burgerlijk Wetboek tot het opstellen van een beknopte winst- en verliesrekening.

Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de financiële gegevens opgenomen van Stadion Feijenoord N.V. en haar 100% groepsmaatschappij Facilitaire Diensten de Kuip B.V. gevestigd in Rotterdam. Consolidatie vindt plaats op basis van uniforme grondslagen volgens de integrale consolidatiemethode, waarbij onderlinge activa en passiva, baten en lasten worden geëlimineerd.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Algemeen

De waarde- en resultaatbepaling is geschied op basis van historische kosten.

Voorzover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.



Grondslagen

Materiële vaste activa

De waardering van de materiële vaste activa vindt plaats op basis van de historische kostprijs onder aftrek van subsidies, verminderd met afschrijvingen bepaald op grond van de geschatte economische levensduur.

De afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

- Gebouwen : 25 jaar
- Installaties : 8 tot 30 jaar
- Inventarissen : 5 tot 10 jaar

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin 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 Stadion Feijenoord N.V. gehanteerd.

De overige financiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.

Impairment of vervreemding van vaste activa

De onderneming verantwoordt materiële en financiële vaste activa in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving. Volgens deze grondslagen dienen activa met een lange levensduur te worden beoordeeld op impairment wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de toekomstige nettokasstromen die het actief naar verwachting zal genereren. Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte toekomstige kasstroom wordt een bedrag voor impairment ten laste van het resultaat geboekt voor het verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde van het actief.

Voorraden

De voorraden bestaan voornamelijk uit voorraden ten behoeve van de horeca exploitatie en worden gewaardeerd tegen aanschafprijs, op basis van de ‘first-in, first-out’ (FIFO) methode, of lagere marktwaarde. Voor incurante voorraden wordt een voorziening getroffen.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd op de nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

Grondslagen

Egalisatierekening

De egalisatierekening betreft de nominale waarde van de vooruit ontvangen huur inzake units en seats en reclame of leveringsrechten welke over de looptijd van de contracten lineair aan het resultaat worden toegerekend. De vooruit ontvangen bedragen welke binnen één jaar aan het resultaat worden toegerekend zijn opgenomen onder overlopende passiva.

Voorzieningen

Voorziening groot onderhoud

De voorziening voor groot onderhoud heeft betrekking op het naar tijdsevenredigheid berekende deel van het nog uit te voeren langdurige periodiek groot onderhoud. De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter en wordt gewaardeerd op basis van nominale waarde.

Voorziening latente vennootschapsbelasting

De voorziening latente vennootschapsbelasting betreft een voorziening van uitgestelde belasting over tijdelijke verschillen tussen fiscale en commerciële waardering van activa en passiva. Er wordt rekening gehouden met fiscaal verrekenbare verliezen. De voorziening is gewaardeerd op nominale waarde en berekend op basis van de belastingtarieven, die gelden op het moment dat genoemde verschillen naar verwachting zullen worden afgerekend.

Personeelsbeloningen/Pensioenen

Toegezegde bijdrageregeling

Verplichtingen in verband met bijdragen aan pensioenregelingen op basis van toegezegde bijdragen worden als last in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarover de bijdragen zijn verschuldigd.

Toegezegde pensioenregeling

De nettoverplichting uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen wordt berekend door een schatting te maken van de pensioenaanspraken die werknemers hebben opgebouwd in ruil voor hun diensten in de verslagperiode en voorgaande perioden. Van deze pensioenaanspraken wordt de contante waarde bepaald, en de actuele waarde van de fondsbeleggingen wordt hierop in mindering gebracht. De disconteringsvoet is gebaseerd op de marktrente voor lange termijn obligaties waarvan de looptijd de termijn van de verplichtingen van de vennootschap benadert. De berekening wordt uitgevoerd door een erkende actuaaris volgens de ‘projected unit credit’-methode.

Grondslagen

Wanneer de pensioenaanspraken uit hoofde van de regeling worden verbeterd, wordt het gedeelte van de verbeterde pensioenaanspraken dat betrekking heeft op de verstreken diensttijd van werknemers lineair als last in de winst- en verliesrekening opgenomen over de gemiddelde periode totdat de pensioen-aanspraken onvoorwaardelijk worden. Voor zover de aanspraken onmiddellijk onvoorwaardelijk worden, wordt de last onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Met betrekking tot de actuariële winsten en verliezen die ontstaan bij het berekenen van de verplichting uit hoofde van de pensioenregeling, voor zover eventuele niet in de winst- en verliesrekening opgenomen cumulatieve actuariële winsten of verliezen meer bedragen dan 10% van de contante waarde van de brutoverplichting uit hoofde van de toegezegd-pensioenregeling, dan wel van de actuele waarde van de fondsbeleggingen indien deze hoger is, wordt dat gedeelte in de winst- en verliesrekening opgenomen over de verwachte gemiddelde resterende diensttijd van de werknemers die aan de regeling deelnemen.

Wanneer de berekening resulteert in een positief saldo voor de vennootschap, wordt de opname van het actief beperkt tot een bedrag dat maximaal gelijk is aan het saldo van eventuele niet-opgenomen actuariële verliezen en pensioenkosten van verstreken diensttijd en de contante waarde van eventuele toekomstige terugstortingen door het fonds of lagere toekomstige pensioenpremies.

Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengsten uit hoofde van het ter beschikking stellen van het onroerend goed, de horeca-exploitatie, de beveiligingsactiviteiten, de reclame en overige opbrengsten.

Belastingen over het resultaat

De belastingen op de resultaten omvatten zowel de op korte termijn te verrekenen belastingen als de latente belastingen, rekening houdend met fiscale faciliteiten en niet aftrekbare kosten.

Grondslagen

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

Gebruik van schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening dient de ondernemingsleiding, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Financiële stukken

Toelichting op de geconsolideerde balans per 30 juni 2008

Materiële vaste activa

	Gebouwen	Installaties	Inventaris	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 juli 2007:				
• Aanschafwaarde	34.799.578	10.760.510	2.501.903	48.061.991
• Cumulatieve afschrijvingen	-11.847.821	-4.576.139	-1.585.518	-18.009.478
Boekwaarde	22.951.757	6.184.371	916.385	30.052.513
Mutaties in 2007/2008:				
• Investerings	-	1.900.945	681.911	2.582.856
• Desinvesteringen (per saldo)	-	-36.243	-	-36.243
• Afschrijvingen	-1.737.929	-705.737	-252.256	-2.695.922
	-1.737.929	1.158.965	429.655	-149.309
Stand per 30 juni 2008:				
• Aanschafwaarde	34.799.578	12.277.712	3.183.814	50.261.104
• Cumulatieve afschrijvingen	-13.585.750	-4.934.376	-1.837.774	-20.357.900
Boekwaarde	21.213.828	7.343.336	1.346.040	29.903.204

De actuele waarde van de gebouwen is door de unieke bestemming moeilijk eenduidig vast te stellen.
De boekwaarde van installaties die zijn aangeschaft via een financiële lease bedraagt per 30 juni 2008: € 473.838 (30 juni 2007: € nihil).

Financiële stukken

Financiële vaste activa

	30 juni 2008	30 juni 2007
	€	€
Overige vorderingen	700.000	700.000
	700.000	700.000

De overige vorderingen betreffen een vordering op een founder, die uiterlijk 30 juni 2009 zal worden voldaan. De vordering is niet rentedragend.

Vorderingen

	30 juni 2008	30 juni 2007
	€	€
Debiteuren	1.181.434	849.499
Overige vorderingen	1.986.939	3.031.093
Overlopende activa	714.092	689.267
	3.882.465	4.569.859

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

Liquide middelen

De kredietfaciliteit in rekening-courant bedraagt per 30 juni 2008 € 1.600.000. Voor deze faciliteit geldt dezelfde zekerheidsstelling als omschreven bij de Lening bankenconsortium onder de langlopende schulden.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de onderneming.

Groepsvermogen

De samenstelling alsmede het verloop van het eigen vermogen is opgenomen in de toelichting op de vennootschappelijke balans.

Financiële stukken

Egalisatierekening

	30 juni 2008	30 juni 2007
	€	€
Founders	1.527.621	1.967.672
Partners	95.257	284.838
	<u>1.622.878</u>	<u>2.252.510</u>
Het verloop van deze post was als volgt:		
		€
Stand per 1 juli 2007		2.252.510
Kortlopend deel per 1 juli 2007		984.747
Beëindiging gedurende boekjaar 2007/2008		-180.000
Vrijval gedurende boekjaar 2007/2008		-753.687
Kortlopend deel per 30 juni 2008		<u>-680.692</u>
Stand per 30 juni 2008		<u>1.622.878</u>
Van de egalisatierekening heeft een bedrag ad € 636.000 een resterende looptijd langer dan 5 jaar.		

Vorzieningen

	30 juni 2008	30 juni 2007
	€	€
Voorziening groot onderhoud	3.954.500	4.938.500
Voorziening personeelsbeloningen	-	-
Voorziening latente vennootschapsbelasting	966.314	1.175.742
	<u>4.920.814</u>	<u>6.114.242</u>

Financiële stukken

Voorziening groot onderhoud

Het verloop van de voorziening groot onderhoud is als volgt:		€
Stand per 1 juli 2007		4.938.500
Dotaties en vrijval		-426.318
Onttrekkingen		<u>-557.682</u>
Stand per 30 juni 2008		<u>3.954.500</u>
Het kortlopend deel van de voorziening groot onderhoud bedraagt € 99.000		
Van de voorziening groot onderhoud heeft een bedrag ad € 293.000 een looptijd van langer dan 5 jaar.		

Voorziening personeelsbeloningen

	30 juni 2008	30 juni 2007
	€	€
Contante waarde van gefinancierde verplichtingen	3.172.065	3.013.753
Actuele waarde van fondsbeleggingen	<u>-3.248.630</u>	<u>-3.173.385</u>
Contante waarde van (netto actief)/ netto verplichtingen	-76.565	-159.632
(Nog niet geamortiseerde) overgangsverplichting	-364.679	-406.779
Niet-opgenomen actuariële winsten en verliezen	166.497	472.900
Voorziening voor de actiefpost	<u>274.747</u>	<u>93.511</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

Brutoverplichting uit hoofde van toegezegde pensioenrechten

De vennootschap draagt bij aan een toegezegd-pensioenregeling op grond waarvan aan werknemers na pensionering pensioen wordt uitgekeerd.

Financiële stukken

Mutaties in de in de balans opgenomen nettoverplichting/overschot in de pensioenregeling uit hoofde van toegezegde pensioenrechten

	2007/2008
	€
Nettoverplichting uit hoofde van toegezegde pensioenrechten per 30 juni 2007	-
Ontvangen premies	266.580
In winst- en verliesrekening opgenomen last (zie hieronder)	-266.580
Nettoverplichting uit hoofde van toegezegde pensioenrechten per 30 juni 2008	-

In winst- en verliesrekening opgenomen last

	2007/2008
	€
Aan dienstjaar toegerekende pensioenkosten	71.712
Rente over de verplichting	147.820
Verwacht rendement op fondsbeleggingen	-163.941
Vrijval van de overgangsverplichting	42.100
In aanmerking genomen actuariële winsten en verliezen	-12.347
Dotatie aan de voorziening voor de actiefpost	181.236
	266.580

Brutoverplichting uit hoofde van toegezegde pensioenrechten

De voornaamste actuariële veronderstellingen per de balansdatum (in gewogen gemiddelden) betreffen:

	30 juni 2008	30 juni 2007
Disconteringsvoet	5,5 %	5,0%
Verwacht rendement op fondsbeleggingen	5,5 %	5,0%
Toekomstige loonsverhogingen	3,5 %	3,0%
Toekomstige pensioenstijgingen	0,0 %	0,0%

Financiële stukken

Voorziening latente vennootschapsbelasting

Het verloop van de voorziening latente vennootschapsbelasting is als volgt:

	€
Stand per 1 juli 2007	1.175.742
Dotaties	94.375
Overboeking naar acuut	-232.733
Vrijval tariefsaanpassing	-71.070
Stand per 30 juni 2008	966.314

De voorziening latente vennootschapsbelasting heeft een voornamelijk langlopend karakter.

Langlopende schulden

	30 juni 2008	30 juni 2007
	€	€
Lening Gemeente Rotterdam	7.941.154	7.941.154
Lening bankenconsortium	7.904.166	9.033.333
Schulden aan leveranciers	13.614	27.227
Leasecontracten	415.004	-
Converteerbare achtergestelde obligatielening	-	110.722
	16.273.938	17.112.436

Financiële stukken

Converteerbare achtergestelde obligatielening

De in het boekjaar 1994/1995 uitgegeven converteerbare achtergestelde obligatielening heeft een looptijd tot het jaar 2009, met een interestpercentage van 5%. De periode is verstreken waarin de obligatiehouders nog tot conversie konden overgaan. Onder notarieel toezicht heeft inmiddels een loting plaatsgevonden hetgeen heeft geleid tot een aflossingsschema voor de jaren 2005 t/m 2009. De lineaire aflossingen voor het komende boekjaar zijn per huidige balansdatum opgenomen als kortlopende verplichting.

Lening gemeente Rotterdam

De lening gemeente Rotterdam is in beginsel niet opeisbaar en behoeft niet - maar mag wel - worden afgelost. De vorderingen van de gemeente uit hoofde van deze lening zijn te allen tijde achtergesteld bij de vorderingen van bancaire financiers van de herontwikkeling van het Stadion. Het rentepercentage van de lening is resultaatafhankelijk met een maximaal percentage tot het jaar 2009 van 4%. Na het jaar 2009 blijft de rente resultaat afhankelijk met een maximering tot uiteindelijk 8,5% per jaar.

Lening bankenconsortium

Per 1 oktober 2004 heeft een algehele herfinanciering n.a.v. de verbouwing van de Olympiazijde geleid tot een nieuwe totale faciliteit van € 13.550.000 met een looptijd van 12 jaar. Gedurende de gehele looptijd van de lening zal sprake zijn van een lineaire aflossing. De lineaire aflossingen voor het komende boekjaar zijn per huidige balansdatum opgenomen als kortlopende verplichting. Ter afdekking van het risico van een stijging van de van toepassing zijnde 6 maands Euribor rente heeft de vennootschap in het boekjaar een extendable renteswap afgesloten. Hiermee is de rente van de lening vanaf 1 oktober 2004 tot 1 oktober 2014 vastgezet op 6,30%. De N.V. heeft op 1 oktober 2009 het recht om de extendable renteswap te beëindigen.

Als zekerheidstelling op dit krediet heeft het Stadion een krediethypotheek in eerste rang verstrekt tot een bedrag van € 20.420.109, alsmede pandrecht op alle huidige en toekomstige activa, met uitzondering van de voorraden van het Stadion.

Schulden aan leveranciers

De langlopende schulden aan leveranciers betreft een renteloze lening ter financiering van investeringsuitgaven. De looptijd van de lening bedraagt 10 jaar.

Leasecontracten

De leasecontracten zijn afgesloten ter financiering van de aankoop van materiële vaste activa. De met deze leasecontracten gemoeide rentepercentages lopen uiteen van 4,5% tot 6,2% en hebben een looptijd van 5 jaar. Gedurende de looptijd van de leasecontacten zijn de lessors juridisch eigenaar van de materiële vaste activa. De aflossingen voor het komende boekjaar zijn per huidige balansdatum opgenomen als kortlopende verplichting.

Financiële stukken

Kortlopende schulden

	30 juni 2008	30 juni 2007
	€	€
Kortlopend deel langlopende schulden	1.364.238	1.254.410
Crediteuren	1.831.021	1.745.211
Belastingen en premies sociale verzekeringen	391.681	499.222
Vennootschapsbelasting	406.066	-
Overige schulden	683	5.032
Overlopende passiva	3.797.537	3.244.450
	7.791.226	6.748.325

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan een jaar.

Financiële instrumenten

Algemeen

Stadion Feijenoord N.V. maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die Stadion Feijenoord N.V. blootstellen aan markt- of kredietrisico's.

Kredietrisico

De vorderingen uit hoofde van handelsdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal afnemers.

Renterisico

Het renterisico is beperkt tot eventuele veranderingen in de reële waarde van opgenomen leningen. De rentecondities bij deze leningen zijn hiervoor reeds beschreven. De leningen worden aangehouden tot het einde van de looptijd.

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, effecten, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

Financiële stukken

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Met de gemeente Rotterdam is een erfpachtovereenkomst afgesloten met betrekking tot de grond waarop de opstallen van het Stadion zijn gevestigd. Onder de betreffende erfpacht-overeenkomst zal gedurende de eerste vijftien jaar, te weten tot 1 april 2009, het canon-percentages zijn vastgesteld op nihil. Daarna is het Stadion een erfpachtcanon verschuldigd die alsdan zal worden vastgesteld. Uit afgesloten Founder- en Partnerovereenkomsten vloeien afnameverplichtingen voort met een oorspronkelijke looptijd van 5 tot 20 jaar.

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2007/2008

Brutoresultaat

Het brutoresultaat betreft de netto-omzet uit hoofde van het ter beschikking stellen van onroerend goed alsmede de netto-omzet uit horeca, verminderd met de kosten die rechtstreeks met voornoemde activiteiten verband houden. De netto-omzet over het boekjaar 2007/2008 is ten opzichte van 2006/2007 met 25% toegenomen.

Personeelsgegevens, bezoldiging bestuur en commissarissen

De verdeling van het gemiddelde aantal werknemers naar afdelingen en type dienstverband is als volgt:

	2007/2008		2006/2007	
	Fulltimers/ Parttimers	Oproep- krachten	Fulltimers/ Parttimers	Oproep- krachten
Directie/management/staf	8	3	10	3
Financiële zaken	6	2	6	2
Commerciële zaken	34	38	30	40
Facilitaire zaken	10	341	9	310
	58	384	55	355

Financiële stukken

Personeelskosten

De personeelskosten zijn als volgt te specificeren:

	2007/2008	2006/2007
	€	€
Salarissen	3.553.000	3.089.000
Sociale lasten	472.000	383.000
Pensioenpremies	325.000	259.000
	4.350.000	3.731.000
Doorberekende salarissen	-111.000	-118.000
	4.239.000	3.613.000

Stadion Feijenoord had één bestuurder in dienst gedurende het boekjaar 2007/2008. Evenals in het boekjaar 2006/2007 hebben commissarissen geen vergoeding genoten.

Belastingen over resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Het toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,5% (2006/2007: 27,5%). De effectieve belastingdruk in de winst- en verliesrekening over 2007/2008 bedraagt 28,5%. De hoge effectieve druk wordt veroorzaakt doordat bij het bepalen van de jaarlijkse fiscale winstgrondslag rekening dient te worden gehouden met een aantal permanente elementen die de winstgrondslag verhogen.



Financiële stukken

Enkelvoudige balans per 30 juni 2008
(voor winstbestemming)

	30 juni 2008		30 juni 2007	
	€	€	€	€
Activa				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	29.903.204		30.052.513	
Financiële vaste activa	928.653		816.822	
		30.831.857		30.869.335
Vlottende activa				
Vorraden	166.365		200.878	
Vorderingen	3.506.430		*4.356.178	
Liquide middelen	1.373.146		741.233	
		5.045.941		5.298.289
		35.877.798		36.167.624
Passiva				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	198.030		198.030	
Agioreserve	809.362		809.362	
Algemene reserve	3.040.192		2.391.300	
Onverdeeld resultaat	1.464.512		648.892	
		5.512.096		4.047.584
Egalisatierekening		1.622.878		*2.252.510
Voorzieningen		4.920.814		6.114.242
Langlopende schulden		16.273.938		17.112.436
Kortlopende schulden		7.548.072		*6.640.852
* = aangepast voor vergelijkingsdoeleinden		35.877.798		36.167.624

Financiële stukken



Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2007/2008

	2007/2008 €	2006/2007 €
Resultaat deelneming	111.831	-9.199
Overige baten en lasten	1.352.681	658.091
	<u>1.464.512</u>	<u>648.892</u>



Financiële stukken

Toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening over 2007/2008

Algemeen

Naast onderstaande toelichting wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

Financiële vaste activa

	30 juni 2008 €	30 juni 2007 €
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	228.653	116.822
Overige vorderingen	700.000	700.000
	928.653	816.822

De deelnemingen in groepsmaatschappijen betreft een 100% deelneming in de Facilitaire Diensten de Kuip B.V. gevestigd te Rotterdam. Het verloop van de waarde van de deelneming is als volgt:

	€
Stand per 1 juli 2007	116.822
Resultaat boekjaar 2007/2008	111.831
	228.653

De overige vorderingen betreffen een vordering op een founder, die ineens, uiterlijk op 30 juni 2009 zal worden voldaan. De vordering is niet rentedragend.

Financiële stukken

Vorderingen

	30 juni 2008	30 juni 2007
	€	€
Debiteuren	1.048.005	679.127
Overige vorderingen	1.986.939	3.031.093
Overlopende activa	471.486	645.958
	<u>3.506.430</u>	<u>4.356.178</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

Eigen vermogen

Geplaatst kapitaal

Onder verwijzing naar art. 178c lid 1 BW 2 wordt vermeld dat het maatschappelijk aandelenkapitaal 20.000 aandelen van € 45,38 bedraagt. De aandelen luiden volgens de statuten in guldens NLG 100 per aandeel.

Het geplaatste en volgestorte kapitaal bedraagt € 198.030, bestaande uit:

- 2.000 aandelen C à € 45,38, genummerd van 1 tot en met 2.000;
- 2.000 aandelen V à € 45,38, genummerd van 2.001 tot en met 4.000;
- 364 aandelen O à € 45,38, genummerd van 4.001 tot en met 4.364.

De bijzondere rechten van de aandeelhouders O en V zijn geregeld in de artikelen 30, 30A en 40 van de Statuten.

Agioreserve

De agioreserve is in 1995 ontstaan bij de gedeeltelijke omzetting van de converteerbare obligatielening en is sinds het boekjaar 2005/2006 niet meer gemuteerd.

Algemene reserve

	2007/2008	2006/2007
	€	€
Stand per 1 juli	2.391.300	2.318.362
Resultaatbestemming	648.892	72.938
	<u>3.040.192</u>	<u>2.391.300</u>

Financiële stukken

Onverdeeld resultaat

	2007/2008	2006/2007
	€	€
Stand per 1 juli	648.892	72.938
Resultaatbestemming	-648.892	-72.938
Resultaat boekjaar	1.464.512	648.892
	<u>1.464.512</u>	<u>648.892</u>

Kortlopende schulden

	30 juni 2008	30 juni 2007
	€	€
Kortlopend deel langlopende schulden	1.364.238	1.254.410
Crediteuren	1.677.487	1.449.829
Belastingen en premies sociale verzekeringen	381.646	472.413
Vennootschapsbelasting	406.066	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	49.810	299.043
Overige schulden	683	5.032
Overlopende passiva	3.668.142	3.160.125
	<u>7.548.072</u>	<u>6.640.852</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan een jaar.

Belastingen

Stadion Feijenoord N.V. vormt samen met haar 100% deelneming Facilitaire Diensten de Kuip B.V. een fiscale eenheid voor zowel de vennootschapsbelasting als de omzetbelasting.

Rotterdam, 4 november 2008

De Directie:

J.W.N. van Merwijk

De Commissarissen:

C.J. de Swart

J.C. Blankert

J.L. den Hartog

R.W. van Ierschoot

C. Maas

J.M. Vervat

E.P. Weststrate

Overige gegevens

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Stadion Feijenoord N.V.

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in deze jaarstukken opgenomen jaarrekening 2007/2008 van Stadion Feijenoord N.V. te Rotterdam, bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 30 juni 2008 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over de periode 1 juli 2007 tot en met 30 juni 2008 met de toelichting, gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de vennootschap is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersings-systeem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten. In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de vennootschap. Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Overige gegevens

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stadion Feijenoord N.V. per 30 juni 2008 en van het resultaat over de periode 1 juli 2007 tot en met 30 juni 2008 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften

Op grond van de wettelijke verplichting ingevolge artikel 2:393 lid 5 onder e BW melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW.

Rotterdam, 4 november 2008

KPMG ACCOUNTANTS N.V.
M. Henderson RA

Statutaire bepalingen inzake winstbestemming

Artikel 28

Winstuitkeringen

- 1. Jaarlijks wordt op voorstel van de directie bij besluit van de Raad van Commissarissen vastgesteld welk deel van de winst - het positieve saldo van de winst- en verliesrekening - wordt gereserveerd.
- 2. Uit de winst, na reservering, wordt voor zover mogelijk aan de houders van de aandelen C toegekend een primair dividend van twintig gulden per aandeel. Van de resterende winst wordt voor zoveel mogelijk aan de houders van aandelen V daarna uitgekeerd een dividend van twintig gulden per aandeel. De dan nog resterende winst wordt uitgekeerd aan de houders van de aandelen C en O.
- 3. Uitkeringen kunnen slechts plaats hebben tot ten hoogste het uitkeerbare deel van het eigen vermogen.
- 4. Uitkering van de winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
- 5. De Raad van Commissarissen kan, met inachtneming van het dienaangaande in het derde lid bepaalde, besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve, die niet krachtens de wet moet worden aangehouden.

Bijzondere statutaire zeggenschapsrechten

Artikel 30

Zitplaatsen recht

- 1. De houders van de aandelen V behouden het hen reeds bij de oprichting van de vennootschap toegekende recht op een overdekte zitplaats in het Stadion van de vennootschap, waarover vrij kan worden beschikt bij elke voetbalwedstrijd die daar plaats vindt onder verantwoordelijkheid van de vennootschap of waarvoor het Stadion wordt gehuurd door Feyenoord Rotterdam N.V. (voorheen: Stichting Feyenoord), dan wel enige andere (rechts)persoon die de rechten en verplichtingen van deze betaald voetbalorganisatie in dit verband materieel heeft overgenomen.
- 2. Zij hebben bovendien een door de directie, onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen te bepalen recht van voorkeur bij het kopen van tenminste één extra plaatskaart voor iedere zodanige voetbalwedstrijd.
- 3. Voorts hebben de genoemde aandeelhouders dezelfde rechten en voorkeursrechten op hun zitplaats indien andere voetbalwedstrijden in het Stadion van de vennootschap worden gespeeld. Indien bij de onderhandelingen omtrent de verhuur ten behoeve van dergelijke wedstrijden, blijkt dat deze rechten een onoverkomelijk obstakel voor die verhuur opleveren, zijn de directie en de Raad van Commissarissen verplicht om te trachten voor de aandeelhouders soortgelijke rechten tegen de meest gunstige voorwaarden te bedingen. Van het resultaat daarvan zullen de aandeelhouders schriftelijk in kennis worden gesteld. Directie en Raad van Commissarissen zijn telkens aan de algemene vergadering van aandeelhouders verantwoording verschuldigd van het ten deze gevoerde beleid respectievelijk voor het toezicht daarop.

- 4. De directie is bevoegd onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen nadere voorwaarden te stellen aan de uitoefening van de omschreven rechten.
- 5. De directie kan besluiten bepaalde personen van dit recht uit te sluiten wegens handel in de op grond van dit artikel verkregen plaatskaarten.

Artikel 30A

Zitplaatsen recht O

- 1. Aan de houders van de aandelen O komt het recht toe op een overdekte zitplaats in het Stadion van de vennootschap bij Koninklijke Nederlandse Voetbal Bond (KNVB) competitiewedstrijden en vriendschappelijke wedstrijden, waarvoor het Stadion van de vennootschap wordt gehuurd en die daar plaatsvinden onder verantwoordelijkheid van Feyenoord Rotterdam N.V. (voorheen: Stichting Feyenoord), dan wel enige andere (rechts)persoon die de rechten en verplichtingen van deze betaald voetbalorganisatie in dit verband materieel heeft overgenomen.
- 2. De bepalingen van het vierde en vijfde lid van artikel 30 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 40

Vereffening

- 1. Na een besluit tot ontbinding is de directie belast met de vereffening van de zaken van de vennootschap, en de Raad van Commissarissen met het toezicht daarop. Voor het overige is daarop van toepassing hetgeen is bepaald in Titel 1 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek.
- 2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zoveel mogelijk van kracht.
- 3. Uit hetgeen na voldoening van de schulden is overgebleven wordt eerst uitgekeerd de nominale waarde alsmede een bedrag van vijftig gulden per aandeel V en daarna hetgeen resteert naar evenredigheid aan de houders van aandelen C en O.

Voorstel bestemming resultaat

De directie stelt voor de winst over 2007/2008 ad € 1.464.512 ten gunste van de algemene reserve te brengen.





Colofon

Ontwerp & Fotografie:

B&M Design
Brielle

Founders:

