Schiphol Area Development Company N.V.

Te deponeren jaarstukken 2025

De jaarrekening is vastgesteld en goedgekeurd in de Algemene Vergadering d.d. 24 juni 2026

Beperkte balans per 31 december 2025

Activa	31 december 2025	31 december 2024
(in euro's x 1.000)		
Vaste activa		
Materiële vaste activa	521	585
Financiële vaste activa	124.331	119.902
Vlottende activa		
Voorraden	1.755	1.706
Vorderingen	280	715
Liquide middelen	11.520	12.845
	138.407	135.753

Passiva	31 december 2025		31 december 2024	
(in euro's x 1.000)				
Eigen vermogen				
Geplaatst kapitaal	13.699		13.699	
Agioreserve	80.000		80.000	
Wettelijke reserve	13.174		12.602	
Overige reserves	22.414		16.906	
Onverdeeld resultaat	2.411		6.081	
		131.698		129.288
Voorzieningen		2.366		2.154
Kortlopende schulden		4.343		4.311
		138.407		135.753

E. Klein Schiphorst

Directeur

Toelichting behorende bij de beperkte balans per 31 december 2025

Algemeen

Relatie met moedermaatschappij en voornaamste activiteiten
Schiphol Area Development Company N.V. (SADC N.V.), gevestigd te Schiphol, Evert van de Beekstraat 1, is een naamloze vennootschap, waarvan de aandelen in bezit zijn van Schiphol Nederland (25%), Gemeente Haarlemmermeer (25%), Gemeente Amsterdam (25%) en Provincie Noord-Holland (25%).

De onderneming is een holdingmaatschappij; de voornaamste activiteiten van de groep bestaan uit het aanhouden en ontwikkelen van grondposities.

Verslaggevingsperiode
Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar.

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
De financiële gegevens van SADC N.V. zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de enkelvoudige winst-en-verliesrekening conform artikel 402 Boek 2 BW slechts het aandeel in het resultaat van vennootschappen waarin wordt deelgenomen na belastingen en het overige resultaat na belastingen.

Continuïteit
Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

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

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transacties zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van de onderneming. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal.

Gebruik van schattingen
De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen.

De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Voorraden: Bij de bepaling van de verwachte (kostprijs of de) lagere opbrengstwaarde worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden, de fasering en de (toekomstige) verkoopwaarde mede aan de hand van referentietransacties.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Grondslagen voor consolidatie
De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van SADC N.V. en haar groeps-maatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de onderneming een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend.

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten. De groepsmaatschappijen zijn

integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.
Naast SADC N.V. zijn de volgende entiteiten in de consolidatie begrepen:

- SADC Management B.V, Schiphol (100%);
- Schiphol Area Participaties B.V., Schiphol (100%);
- Schiphol Area Participaties II B.V., Schiphol (100%);
- SADC Grondbeheer B.V., Schiphol (100%);
- GEM President C.V., Schiphol (80%);
- GEM Badhoevedorp-Zuid C.V., Schiphol (80%)
- GEM Lutkemeer C.V. (80%)
- Park Facility Partners B.V. (100%).

Financiële instrumenten
Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen, liquide middelen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. Voor de grondslagen van financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

De vennootschap maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (al dan niet in contracten begrepen).

Materiële vaste activa
De bedrijfsmiddelen worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

- Overige bedrijfsmiddelen : 20-33.

In de overige bedrijfsmiddelen zijn kantoormeubilair, verbouwingen en hard- en software inbegrepen.

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 netto-vermogenswaarde.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de onderneming gehanteerd. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de onderneming en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de onderneming echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de onderneming ten behoeve van de deelneming. Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige gepresenteerd onder de voorzieningen.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde.

Dividenden en/of winstuitkeringen worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Bijzondere waardeverminderingen
Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingsverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Voorraden
Onder dit hoofd zijn opgenomen de grond- en ontwikkelposities, onderhanden werk (onverkocht) en onderhanden werk (verkocht)

Grond- en ontwikkelposities
De voorraden grond- en ontwikkelposities worden gewaardeerd tegen kostprijs of netto opbrengstwaarde, indien deze lager is. De netto-opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering, verminderd met de geschatte kosten van voltooiing en de verkoopkosten. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de hand van berekeningen grondexploitatie dan wel taxatierapporten van externe deskundigen.

De kostprijs van de voorraden grond- en ontwikkelposities omvat de uitgaven gedaan bij verwerving van de voorraden en daarop betrekking hebbende inkoopkosten.

In beginsel zijn deze posities niet ‘in vervaardiging’ en worden er om die reden geen ontwikkelingskosten geactiveerd.

Waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening onder de bijzondere waardevermindering vlottende activa verantwoord.

Op moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar onderhanden werk.

Onderhanden werk (onverkocht)
De onverkocht onderhanden werk posities worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

In de waardering van onderhanden werk worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals kosten van grond en terreinen en kosten direct gerelateerd aan de grondexploitatie), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Alle door de vennootschap gemaakte kosten zijn direct dan wel indirect toerekenbaar aan het onderhanden werk. Op de kosten zijn in mindering gebracht de tijdelijke opbrengsten uit hoofde van exploitatie.

Verwachte verliezen op onderhanden werk worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt als bijzondere waardevermindering vlottende activa. Hiertoe wordt de waarde van onderhanden werk periodiek getoetst aan de hand van berekeningen grondexploitatie, dan wel taxatierapporten van externe deskundige.

Onderhanden werk (verkocht)
In de waardering van onderhanden werk worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals kosten van grond en terreinen en kosten direct gerelateerd aan de grondexploitatie), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Alle door de vennootschap gemaakte kosten zijn direct dan wel indirect toerekenbaar aan het onderhanden werk. Op de kosten zijn in mindering gebracht de tijdelijke opbrengsten uit hoofde van exploitatie.

Verwachte verliezen op onderhanden werk worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt als bijzondere waardevermindering vlottende activa. Hiertoe wordt de waarde van onderhanden werk periodiek getoetst aan de hand van berekeningen grondexploitatie, dan wel taxatierapporten van externe deskundige.

De toerekening van opbrengsten en winstneming op verkocht onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk (‘percentage of completion’-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakt projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Vooruit ontvangen termijnen worden in mindering gebracht op de onderhanden projecten. Indien op projectniveau de ontvangen termijnen de geactiveerde kosten overschrijden, wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

Vorderingen
Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde, inclusief transactiekosten (indien materieel). Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. Voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de inbaarheid van de vorderingen.

Liquide middelen
Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Eigen vermogen
Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten

Minderheidsbelang derden
Het minderheidsbelang derden wordt gewaardeerd op het aandeel van derden in de nettovermogenswaarde, bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van de onderneming.

Langlopende en kortlopende schulden
Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Opbrengstverantwoording

Diensten
Opbrengsten uit het verlenen van diensten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de te ontvangen vergoeding waarschijnlijk is, de mate waarin de dienstverlening op balansdatum is verricht betrouwbaar kan worden bepaald en de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald.

Indien het resultaat van een bepaalde opdracht tot dienstverlening niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de opbrengsten verwerkt tot het bedrag van de kosten van de dienstverlening die worden gedekt door de opbrengsten.

Opbrengsten uit hoofde van verleende diensten worden in de winst-en-verliesrekening als netto-omzet opgenomen naar rato van het stadium van voltooiing van de transactie op verslagdatum. Het stadium van voltooiing wordt bepaald aan de hand van beoordelingen van de verrichte werkzaamheden als percentage van de totaal te verrichten dienstverlening.

Opbrengstverantwoording onderhanden werk
Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van het verkocht onderhanden werk, worden de projectopbrengsten in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.
De mate waarin prestaties van het verkocht onderhanden werk zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van het verkocht onderhanden werk niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op verkocht onderhanden werk worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.
De netto-omzet van een (deel)project wordt verantwoord bij (onvoorwaardelijke) levering van grond.

Personeelsbeloningen/pensioenen
De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen.
Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de

pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de onderneming de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen
Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van de groep in de resultaten van deze deelnemingen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

Belastingen
Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, buitenlandse niet-zelfstandige eenheden, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de onderneming in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, buitenlandse niet-zelfstandige eenheden, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijk verschil.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Balans per 31 december 2025

Financiële vaste activa

Deelnemingen:

- SADC Management B.V, Schiphol (100%);
- Schiphol Area Participaties B.V., Schiphol (100%);
- Schiphol Area Participaties II B.V., Schiphol (100%);
- SADC Grondbeheer B.V., Schiphol (100%);
- GEM President B.V., Schiphol (50%);
- GEM Badhoevedorp-Zuid B.V., Schiphol (50%).
- Park FacilityPartners B.V., Schiphol (100%)
- GEM A4 Zone West Beheer B.V., Schiphol (33,33%)
- PolanenPark B.V., Schiphol (25%)
- Schiphol Logistics Park B.V., Schiphol (10%)
- GEM Lutkemeer Beheer B.V., Schiphol (50%)

Geplaatst kapitaal

	2025	2024
(in euro´s x 1.000)		
Stand per 1 januari	13.699	13.699
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	13.699	13.699

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 45.300.000 bestaat uit 100.000 aandelen van € 453 nominaal. Er zijn 30.240 aandelen geplaatst en volgestort. Het geplaatst kapitaal is gedurende het boekjaar niet gewijzigd.

Beschrijving van het ingehouden deel van de jaarwinst binnen het eigen vermogen

Voorgestelde resultaatbestemming 2025:

Ten aanzien van de bestemming van het resultaat wordt, op voorstel van de directie en met goedkeuring van de Raad van Commissarissen, het volgende besluit aan de Algemene Vergadering voorgelegd: Het resultaat van € 2.410.830 als volgt te verdelen:

Het resultaat € 1.885.668 deelnemingen toe te voegen aan de wettelijke reserve deelnemingen. Het resultaat € 525.162 toe te voegen aan de overige reserves.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Fiscale eenheid

Schiphol Area Development Company N.V. vormt een fiscale eenheid voor de vennootschaps- en omzetbelasting met de dochtermaatschappijen SADC Management B.V., Schiphol Area

Participaties B.V, Schiphol Area Participaties II B.V. en SADC Grondbeheer B.V. en is hierdoor mede hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden ter zake van deze belastingen voor de fiscale eenheid als geheel.

Op 5 juli 2007 heeft SADC N.V. de Samenwerkingsovereenkomst Rottepolderpark ondertekend. Deze overeenkomst vormt de basis van het feit dat SADC N.V. 25% aandeelhouder wordt van RottepolderPark B.V. (vanaf 2008 PolanenPark B.V.). In 2017 is PolanenPark C.V. een kredietfaciliteit overeengekomen van € 20 mln. welke volledig geborgd wordt door de Provincie Noord Holland. In het verlengde hiervan heeft SADC N.V. een contragarantie afgegeven aan de Provincie Noord-Holland tot een maximum van € 3,25 mln. gelijk aan haar aandeel in PolanenPark C.V. Eind 2025 bedraagt het aandeel van SADC in de schuld € 0,1 miljoen.

SADC is langlopende huurverplichtingen aangegaan voor het kantoorpand, waarin zij is gevestigd. De verplichting met betrekking tot het kantoorpand loopt tot 31 juli 2032 en bedraagt jaarlijks € 0,2 mln.

Ultimo 2025 is SADC verplichtingen aangegaan voor € 0,6 mln. voor gebiedsontwikkeling Lutkemeer C.V. en President C.V.

SADC heeft op haar de grondpositie de Groene Hoek een langjarige huurovereenkomst afgesloten met betrekking tot een zonneweide. De huurovereenkomst loopt tot en met 2042. De huuropbrengsten bedragen jaarlijks € 0,16 mln.

Overige toelichting

Personeelsbestand

Het gemiddeld aantal werknemers bedroeg in het jaar 2025: 29 fte (2024: 27 fte).

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de vennootschap, haar deelnemingen en hun bestuurders en leidinggevende functionarissen.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag. In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de vennootschap goederen en diensten van en aan verschillende verbonden partijen waarin de onderneming een belang van 50% of minder bezit. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

Daarnaast worden de volgende partijen op grond van zeggenschapsverhoudingen en samenwerkingsovereenkomsten gekwalificeerd als verbonden partij:

- Schiphol Group Nederland B.V.
- Gemeente Amsterdam
- Gemeente Haarlemmermeer
- Provincie Noord-Holland

Vaststelling jaarrekening

De jaarrekening is vastgesteld in de Algemene Vergadering d.d. 24 juni 2026.