

Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

1. Netto-omzet

Havengelden

(in EUR 1.000)	2018	2017
Passagiersgerelateerde vergoedingen	374.574	346.346
Beveiligingsheffing	328.270	302.079
Vliegtuigerelateerde vergoedingen	182.960	178.951
Vliegtuigparkeergelden	4.483	4.636
Totaal havengelden	890.287	832.012

De activiteiten van de business area Aviation (op de locatie van Amsterdam Airport Schiphol) zijn onderworpen aan economische regulering. Op grond van de Wet luchtvaart is Schiphol Group verplicht tot verrekening met de sector van overschotten en tekorten van specifieke opbrengsten en kosten. Overschotten en tekorten die (later) voor verrekening in de havengeldtarieven in aanmerking komen worden, in overeenstemming met de grondslagen van waardering en resultaatbepaling, niet als vorderingen en verplichtingen in de balans tot uitdrukking gebracht. Over het boekjaar 2016 was sprake van een overschot van 54,5 miljoen euro welke wordt verrekend in de tarieven die van toepassing zijn vanaf 1 april 2018. Over het boekjaar 2017 bedroeg het overschot 22,2 miljoen euro, welke wordt verrekend in de tarieven die van toepassing zijn in de periode van 2019 tot en met 2021. Verwacht wordt dat over het boekjaar 2018 sprake zal zijn van een te verrekenen bedrag tussen 2 miljoen euro overschot en 2 miljoen euro tekort welke evenredig zal worden verrekend in de tarieven over 2020 tot en met 2022.

Concessies

(in EUR 1.000)	2018	2017
Winkels Retail Airside	113.159	111.596
Horeca	47.443	45.110
Oliemaatschappijen	15.660	15.186
Winkels Plaza	9.148	8.109
Overige	26.762	25.829
Totaal concessies	212.172	205.830

Schiphol Group heeft binnen het reporting-segment Concessies, dat onderdeel uitmaakt van de business area Consumer Products & Services, in 2018 in totaal 111 lopende concessiecontracten (2017:106 concessiecontracten) met betrekking tot de uitoefening van diverse commerciële activiteiten op de luchthaven Schiphol. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het moment waarop deze contracten eindigen.

	2019	2020	2021	2022	2023	>2023
Percentage van de lopende contracten die aflopen	39%	13%	13%	11%	6%	18%

De omzet uit concessies in het segment Aviation van 15,7 miljoen euro (2017: 15,2 miljoen euro) en het segment Parkeren van 7,0 miljoen euro (2017: 6,1 miljoen euro) betreft concessiecontracten met betrekking tot de levering door derden van brandstof aan luchtvaartmaatschappijen en autoverhuur op de luchthaven. De omzet uit concessies ontvangen van Schiphol Airport Retail B.V. bedraagt 28,5 miljoen euro (2017: 29,2 miljoen euro).

Verhuringen

(in EUR 1.000)	2018	2017
Vastgoedbeleggingen gebouwen, inclusief servicekosten	98.694	89.329
Operationeel onroerend goed, inclusief servicekosten	41.706	41.632
Vastgoedbeleggingen terreinen	27.950	29.285
Intercompany omzet	25.927	30.146
Totaal verhuringen	194.277	190.392

De bezettingsgraad per 31 december 2018 bedraagt voor het segment Real Estate 91,1% (89,6% per 31 december 2017). Onderstaande tabel geeft een overzicht van het moment waarop de nu lopende contracten van verhuringen eindigen voor wat betreft de activiteiten op luchthaven Schiphol.

	2019	2020	2021	2022	2023	>2023
Percentage van de lopende contracten die aflopen	42%	20%	15%	8%	7%	8%

Exploitatiekosten met betrekking tot enerzijds gebouwen die werden verhuurd en anderzijds gebouwen die niet werden verhuurd bedroegen:

(in EUR 1.000)	2018	2017
Verhuurde gebouwen	43.826	34.652
Leegstaande gebouwen	4.276	4.470
Totaal exploitatiekosten	48.102	39.122

Bij gedeeltelijk verhuurde gebouwen zijn de exploitatiekosten verdeeld naar rato van vierkante meters.

Autoparkeergelden

(in EUR 1.000)	2018	2017
Kort parkeren	39.253	48.936
Lang parkeren	40.851	34.112
Gevestigde bedrijven	23.755	21.706
Parkeren op de locatie Schiphol	103.858	104.754
Parkeren op andere locaties	20.723	18.612
Intercompany omzet	1.876	2.147
Totaal autoparkeergelden	126.457	125.513

De opbrengsten uit parkeren op andere locaties betreffen de luchthavens te Rotterdam, Eindhoven en Lelystad en worden verantwoord in het segment Binnenlandse luchthavens.

In de autoparkeergelden van gevestigde bedrijven is een bedrag van 4,9 miljoen euro (2017: 4,4 miljoen euro) opgenomen welke gerealiseerd is door vastgoedbeleggingen van de business area Real Estate. Deze autoparkeergelden hebben betrekking op objecten opgenomen in paragraaf 11. [Vastgoedbeleggingen](#).

Overige activiteiten

(in EUR 1.000)	2018	2017
Reclame	18.739	18.011
Omzet uit telecomdiensten	17.695	19.665
JFKIAT gerelateerde fees	8.420	9.608
Electriciteit, gas en water	6.127	5.823
Diensten en werkzaamheden derden	4.854	3.520
Hotel activiteiten	3.707	33.207
Overige bedrijfsbaten	54.108	46.236
Intercompany omzet	60.738	48.747
Totaal overige activiteiten	174.388	184.817

Op 13 december 2017 is het Hilton hotel verkocht. De omzet uit hoofde van hotelactiviteiten in 2017 had voor 29,8 miljoen euro betrekking op de omzet van het Hilton hotel. De aan deze omzet gerelateerde kosten worden verantwoord op de regel '[Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten](#)' onder de bedrijfslasten.

2. Overige resultaten uit vastgoed

(in EUR 1.000)	2018	2017
Verkoopopbrengst vastgoed	1.380	-
Totaal resultaten uit verkoop vastgoed	1.380	-
Marktwaarde aanpassing terreinen	34.962	21.110
Marktwaarde aanpassing gebouwen	68.055	21.247
Nieuwe uitgifte erfpachtcontracten	2.567	120
Totaal waardeveranderingen vastgoed	105.584	42.477
Totaal overige resultaten uit vastgoed	106.964	42.477

Waardeveranderingen

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde van gebouwen, verantwoord onder de post vastgoedbeleggingen, wordt jaarlijks bepaald door het management met behulp van de inzet van externe onafhankelijke taxateurs. De reële waarde van grond, verantwoord onder de post vastgoedbeleggingen, wordt primair bepaald op basis van interne taxaties. Daarnaast wordt ieder jaar

een ander gedeelte van de totale grondposities door onafhankelijke externe taxateurs gewaardeerd. Wijzigingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen worden verantwoord in de winst- en verliesrekening in het jaar waarin de verandering zich voordoet. De gehanteerde veronderstellingen bij de bepaling van de marktwaarde zijn opgenomen onder de paragraaf 11. [Vastgoedbeleggingen](#).

De marktwaarde aanpassing op gebouwen bedraagt 68 miljoen euro in 2018. De positieve ontwikkeling in de waarde van gebouwen is het gevolg van een toename in de vraag op de Nederlandse vastgoedmarkt, specifiek naar kantoorruimte op Schiphol centrum, hetgeen resulteert in een daling van het netto aanvangsrendement ten opzichte van 2017. In 2017 is een waardeverlies van 42 miljoen euro verantwoord met betrekking tot twee vrachtgebouwen waarvan het rechtstreeks toegankelijke platform niet langer voor vrachtafhandeling gebruikt gaat worden, maar voor vliegtuigopstelplaatsen. Gecorrigeerd voor het waardeverlies over deze twee gebouwen bedraagt de waardeverandering vastgoed 84 miljoen euro in 2017.

De marktwaarde aanpassing op terreinen van 35 miljoen euro in 2018 is eveneens het gevolg van positieve marktontwikkelingen die ervoor zorgen dat bruto aanvangsrendementen blijven dalen.

De waardeverandering uit hoofde van uitgifte van nieuwe erfpachtcontracten hangt samen met de wijziging in waardering van kostprijs naar marktwaarde als gevolg van uitgifte van de grond in erfpacht. De marktwaarde wordt berekend door discontering van de jaarlijkse canons van de betreffende contracten (DCF-methode). De disconteringsvoet is gebaseerd op de rente op staatsleningen verhoogd met een risico-opslag.

3. Overige opbrengsten

(in EUR 1.000)	2018	2017
Resultaat performance shares BACH	-	11.918
Verkoopresultaat Schiphol Hotel Holding	-	26.039
Totaal overige opbrengsten	-	37.957

Onder overige opbrengsten is in 2017 het eenmalige effect van het verkoopresultaat van Schiphol Hotel Holding B.V. opgenomen van 26,0 miljoen euro alsmede het resultaat op de performance shares in Brisbane Airport Corporation Holdings (hierna: BACH) van 11,9 miljoen euro.

In 2017 is door BACH besloten tot het intrekken van de performance shares. Alleen Schiphol Group was in het bezit van performance shares die haar het recht gaven op performance share dividend. De omvang daarvan was afhankelijk van de performance van de onderneming. Het totale resultaat effect in 2017 bedraagt 11,9 miljoen euro. Hiervan is in 2,0 miljoen gerealiseerd en als dividend ontvangen in 2017. De waarde van de performance shares ultimo 2017 is bepaald op 12,2 miljoen euro welk bedrag in 2018 is ontvangen. Van de totale waarde van