

Jaarverslag 2016

INHOUD

	Pagina
Inhoud	2
Bestuursverslag	3
De stichting	6
Grondslagen voor de financiële verslaggeving	8
Financiële positie	10
Resultaten	11
Kengetallen	12
Jaarrekening	13
Balans per 31 december 2016	13
Resultatenrekening 2016	14
Kasstroomoverzicht 2016	15
Toelichting op de balans	16
Niet uit de balans blijvende verplichtingen	20
Toelichting op de resultatenrekening	21
Overige	23
Controleverklaring	23
Bijlagen:	
Overzicht panden in beheer	25
Overzicht materiële vaste activa	26

BESTUURSVERSLAG 2016

1 De stichting: niet financiële subsidieverantwoording

1.1 Wat bracht 2016

In 2016 heeft SKAR een nieuwe start gemaakt op diverse terreinen. In februari trad Olof van de Wal als directeur aan. SKAR heeft onder zijn directie een richting kunnen inslaan waarin de banden tussen de kunstenaars, de stad en de werkplekken verstevigd worden. Waarom? Omdat daarin een van de belangrijkste voorwaarden ligt voor kunstenaars om te kunnen werken aan hun succes. Want daar gaat het SKAR om: kunstenaars, vormgevers en andere creatief ondernemers helpen succesvol te worden. SKAR bewerkstelligt dat door ruimte zo goed mogelijk bereikbaar te maken en in te zetten.

Betaalbare werkplekken:

SKAR wil goede en betaalbare werkplekken bieden. Betaalbaarheid is van cruciaal belang voor de creatieve sector om te kunnen werken: hun maatschappelijke waarde vertaalt zich (nog) niet in een inkomen waarmee commerciële marktprijzen betaald kunnen worden. Daar is in 2016 door SKAR een norm aan verbonden: kunstenaars en vormgevers moeten bij SKAR voor € 50,- per vierkante meter per jaar een werkplek kunnen huren. Dat ligt ruim onder de commerciële markthuur terwijl het meer zekerheid biedt dan de kraakwacht. Deze SKARNorm zal in de komende cultuurplanperiode uitsluitend met de inflatie meegroeien.

Betaalbaarheid is ten dele gegarandeerd door de SKARNorm te hanteren in de huur, maar zal ook kunnen worden bewerkstelligd door lage energielasten. SKAR heeft daarom een begin gemaakt met het isoleren van de gebouwen in eigen bezit, door onder meer in de Insulindestraat het ateliergebouw te voorzien van HR++ glas, een begin te maken met het aanleggen van groene daken (Borgerstraat en Koraalstraat) en vloerisolatie (Ackersdijkstraat). Daarnaast is een begin gemaakt met het plaatsen van zonnepanelen op daken (Drievriendenstraat en Ackersdijkstraat).

Voldoende werkplekken

Nu de economie groeit en zeker in Rotterdam de vraag naar vastgoed stijgt, dreigt er schaarste van betaalbare plekken. De vraag ernaar groeit echter, deels omdat kraakwachtconstructies aflopen, deels omdat Rotterdam nieuwe creatieven aantrekt. Daarom is in 2015 besloten om veel energie te steken in het uitbreiden van het aantal werkplekken. In nauwe samenwerking met de gemeente is de collectieve huurovereenkomst van SKAR en de gemeente aangepast in duur en in volume. De overeenkomst loopt nu tot 2027, drie jaar langer, en bedraagt per 2017 6.000 vierkante meter (een groei van 20%). Daarnaast heeft SKAR 1.500 m² in beheer genomen op drie locaties, in Zuidwijk (Cillershoekstraat 1) de Tarwewijk (Bornerveld 169) en één in de Agniesebuurt (Teilingerstraat 120, eerste verdieping). Voorbereidingen zijn getroffen om in 2017 nog eens 6.200 m² voor werkruimten geschikt te maken. Dat betekent een groei van ruim 30% aan betaalbare werkplekken in twee jaar tijd.

Goede werkplekken

Voor de panden in eigendom en in langdurig beheer voert SKAR zelf het onderhoud uit. Bij gebrek aan een meer gedetailleerde en langere termijn meerjarenonderhoudsplanning is eind 2015 een begin gemaakt met het maken van een planning die tenminste 10 jaar beslaat. Deze planning is in 2016 in uitvoering gebracht. Daarbij is een aantal richtlijnen gehanteerd: daar waar tegen een beperkte extra investering duurzaamheidswinst te behalen valt, zal voor deze investering gekozen worden. Als de levensduur van onderdelen door een eenvoudige ingreep verlengd kan worden, dan wordt daar de voorkeur aan gegeven voor vervanging.

Alle leveranciers zijn tegen het licht gehouden, en SKAR heeft nieuwe leveranciers de kans gegeven om in concurrentie offertes uit te brengen. Daar waar geen specialistisch werk verricht hoeft te worden geeft SKAR bovendien de voorkeur aan aannemers of leveranciers met een maatschappelijke meerwaarde. Zo is een pilot met Antes Werkmaatschappij goed verlopen. In deze pilot hebben patiënten van Antes (psychiatrie en verslavingszorg) onder begeleiding van professionele aannemers diverse werkzaamheden uitgevoerd, waaronder schilderwerk en herbestrating. Dit zal in 2017 uitgebreid worden.

Werkplekken en de vitale stad

Cruciaal voor het kunnen verwerven en aanhouden van goede en betaalbare werkplekken is dat de relatie met de stad goed is, niet alleen ruimtelijk en beleidsmatig maar ook met bewoners en ondernemers. SKAR wil actiever bijdragen aan een vitale stad. De creatieve sector is van belang voor de economie en de levendigheid van de stad. Maar het simpelweg vestigen van kunstenaars en creatieven op een locatie is onvoldoende: er zal actief gewerkt moeten worden aan de uitstraling en de interactie tussen werkplek en omgeving.

SKAR gaat niet van iedere kunstenaar verlangen dat deze zich met de omgeving bezig houdt – kunstenaars hebben een werkplek om goed en geconcentreerd te kunnen werken, en lang niet iedereen maakt werk dat zich verhoudt tot de directe omgeving. Wel kunnen we meer aandacht besteden aan de plaatsing van kunstenaars. Zo zullen we bij mutaties op de begane grond bij voorkeur mensen plaatsen die aan hun werkplek zelf een publieke functie willen geven (bijvoorbeeld een galerie). Ook zullen we per locatie tenminste één kunstenaar of vormgever plaatsen die vanuit zijn of haar werk zich op de omgeving richt. En huurders die behoefte hebben aan het volledig afschermen van zonlicht en dus de ramen willen afplakken zullen niet aan de voorgevel geplaatst worden.

Daarnaast is SKAR begonnen met het spreiden van locaties door de stad. Nu is een groot deel van de locaties geconcentreerd in het Oude Noorden/Liskwartier. De bijdrage die ateliers kunnen leveren op de omgeving is echter in andere delen van de stad meer nodig, op Zuid, bijvoorbeeld, of in Delfshaven. Op basis van dat uitgangspunt wordt een strategisch vastgoedplan gemaakt, dat begin 2017 zal worden vastgesteld.

Veranderingen in vastgoed

Het pand aan de Osseweistraat is in september overgedragen aan de gemeente. De huurders zijn allemaal in andere gebouwen geherhuisvest. Ook is voor het pand aan de Schonebergerweg per 1 september 2017 de huur opgezegd. Voor de huurders zijn werkplekken gereserveerd in een nieuw pand. Wel hebben de huurders te kennen gegeven veel in het werk te stellen om de werkplekken voor hen te behouden. Aan de voorraad van SKAR zijn vier panden toegevoegd: de Teilingerstraat 120, in een samenwerking met collectief Time Window, Hildegardisstraat 8, de Cillershoekstraat 1 en Bornerveld 169.

1.2: De blik op 2017 en verder:

Een van de nieuwe uitgangspunten is dat SKAR naast werkplekken voor individuele kunstenaars meer gaat investeren in broedplaatsen. Deze zullen met name worden ingericht om de productieketen te kunnen ondersteunen. Zo zijn plannen ontwikkeld om in een oude wasserij een modebroedplaats te maken, waarin naast ontwerpers ook makers, agenten en onderwijs zullen worden gevestigd. Deze zal onder de naam De Wasserij in 2017 in ontwikkeling gebracht worden.

Op het Stadmakerscongres in november 2016 heeft SKAR zich nadrukkelijk ook als Stadmaker gepresenteerd, en daar het plan van de wasserij getoetst. Bovenstaande ideeën voeden bovendien het nieuwe atelier- en broedplaatsenbeleid van de gemeente Rotterdam.

Een begin is gemaakt met het project SKAR-lokaal, waarin SKAR met de SKVR (Ariadne Urlus) en de Toermalijnschool in Zuidwijk een samenwerking aangaat om kunstenaars in leegstaande klaslokalen te huisvesten. In een apart leegstaand paviljoen op het plein van De Toermalijn (Bornerveld 169) zijn vijf werkruimtes beschikbaar voor kunstenaars. Onder de noemer SKARlokaal zullen deze kunstenaars iets gaan betekenen; voor de kinderen, voor de school en voor de buurt. Allereerst door er te zijn, er te werken, en dit te laten zien. En door lessen te ontwikkelen in samenwerking met de SKVR en de school.

SKAR en investeringen:

SKAR heeft in het jaar 2016 strategisch vastgoedplan 2017 – 2027 voorbereid, op basis waarvan investeringen kunnen worden gedaan. Het vastgoedplan zal begin 2017 worden vastgesteld, en dan zal een begin gemaakt worden met de uitvoering ervan. De bestemmingsreserve financiering bedraagt momenteel € 1.672.190.

SKAR en communicatie

SKAR is in 2016 gestart met een nieuwe communicatiestrategie. In samenwerking met Hannah Jansen Communicatie-advies zijn de missie en visie opnieuw geformuleerd:

Het is onze missie om de creatieve sector in Rotterdam te helpen succesvol te zijn. Wij doen dit door betaalbare werkruimte te bieden, ontmoetingsplekken te creëren en verbindingen te leggen. Samen met de creatieve sector willen we waardevol zijn voor verhuurders, de buurt en de stad.

Missie

"Het is de missie van SKAR om de creatieve sector in Rotterdam te helpen succesvol te zijn. Wij doen dit door betaalbare werkruimte te bieden, ontmoetingsplekken te creëren en verbindingen te leggen. Samen met de creatieve sector willen we waardevol zijn voor verhuurders, de buurt en de stad".

Visie:

"SKAR gelooft dat creatieve mensen in een actief netwerk significant bijdragen aan het culturele, economische en ruimtelijke succes van Rotterdam. Het SKAR-netwerk van werkruimtes en creatieve mensen gaat er mede voor zorgen dat Rotterdam uitgroeit tot dé creatieve pioniersstad".

Op basis van deze uitgangspunten zijn een nieuw communicatiebeeld en -beleid ontwikkeld. In februari 2017 zal de nieuwe website, die dit beleid draagt, online gaan.

SKAR en governance

SKAR heeft in 2016 een start gemaakt met het aanpassen van de statuten aan de eisen van deze tijd. Een belangrijk thema hierin is dat SKAR door deze wijzigingen volledig voldoet aan de Governance Code Cultuur, en dat de statuten passen bij de vraag van kunstenaars en vormgevers (de creatieve ondernemers) naar ruimte. Daarnaast zal SKAR de ANBI-status aanvragen. Ook daarvoor was een aanpassing van de statuten nodig. De wijzigingen zullen in 2017 plaatsvinden.

Korte samenvatting van de cijfermatige verschillen.

SKAR heeft per 31 december 2016 € 2.327.355 in panden geïnvesteerd (oorspronkelijke aanschafwaarde € 5.505.898). In 2016 is per saldo € 117.128 afgeschreven en er is niet geïnvesteerd in nieuwe inventaris.

Belastingen en heffingen zijn iets afgenomen t.o.v. 2015. SKAR constateert dat hierin jaarlijks wel grote fluctuaties zijn. Die hebben met name te maken met naheffingen en teruggaven van de betreffende instanties die onregelmatig worden uitgevoerd. De verwachting is dat hierin ook de komende jaren geen verandering in komt.

De huurinkomsten zijn nagenoeg gelijk gebleven, een stijging van 0,6% (circa € 5.400); de servicekosten zijn toegenomen, met circa 35% (€ 48.800). Op basis van de meerjaren onderhoudsplanning is de dotatie aan de voorziening groot onderhoud op € 275.000 gesteld. Het exploitatieresultaat bedraagt € 141.529; dit wordt geheel toegevoegd aan de noodzakelijke bestemmingsreserve Financiering.

Rotterdam, februari 2017

Het bestuur,

K. Boele

W.R.L. Koolhof Penningmeester

P.J. van Oort

M. Kuijl

C.J.H. Haselhoef

K. Trenkel

2: DE STICHTING/GOVERNANCE

DOEL VAN DE STICHTING

Het doel van de stichting is het verwerven, beheren, exploiteren, bezwaren, huren en verhuren en afstoten van onroerende zaken teneinde te voorzien in werk- en woonruimte voor kunstenaars, ontwerpers en creatief ondernemers in Rotterdam en omstreken zomede al hetgeen in de ruimste zin met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

INSCHRIJVING STICHTINGENREGISTER

De stichting is ingeschreven in het stichtingenregister van de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 41130164.

BESTUUR

Het bestuur van de stichting wordt gevormd door:

K. Boele	Voorzitter (1 ^e termijn, tot 19-06-2019)
W.R.L. Koolhof	Penningmeester (1 ^e termijn, tot 19-06-2019)
P.J. van Oort	Algemeen bestuurslid (2 ^e termijn, tot 01-09-2018)
M. Kuijl	Algemeen bestuurslid (2 ^e termijn, tot 01-02-2020)
C.J.H. Haselhoef	Algemeen bestuurslid (2 ^e termijn, tot 01-09-2018)
K. Trenkel	Algemeen bestuurslid (2 ^e termijn, tot 01-09-2017)

Bestuursleden zijn aangesteld voor een termijn van 4 jaar. Een bestuurslid kan éénmaal herbenoemd worden. Het bestuur is onbezoldigd en vergadert tenminste 4 maal per jaar. Op twee vergaderingen komen in ieder geval de goedkeuring van het jaarplan en de begroting aan de orde evenals de vaststelling van het jaarverslag en de jaarrekening. Eénmaal per jaar vergadert het bestuur zonder aanwezigheid van de directeur; tijdens deze vergadering evalueert het bestuur zichzelf (conform de regels van de Governance).

Er zijn in 2016 geen besluiten genomen waarbij tegenstrijdige belangen aanwezig waren.

Nevenfuncties bestuursleden SKAR:

K. Boele: advocaat bij Wybenga advocaten
W.R.L. Koolhof: voorzitter Stichting Academie voor Kunsten en Technische Wetenschappen Rotterdam
P.J. van Oort: directeur/eigenaar Culturele Zaken
M.F. Kuijl: senior adviseur/ partner Sentus B.V.
C.J.H. Haselhoef: geen nevenfuncties
K. Trenkel: cultureel ondernemer

DIRECTIE/WNT

De directie van de stichting wordt met ingang van 01-02-2016 gevoerd door O. van de Wal. De bezoldiging van de heer Van de Wal was in 2016 € 72.000 en valt hiermee ruimschoots binnen de maximaal gestelde normering WNT voor het jaar 2015, zijnde € 178.000.

Als nevenfunctie heeft hij het voorzitterschap van stichting European-NL. Daarnaast verricht hij advieswerkzaamheden met zijn bedrijf Leefdestad. De nevenfuncties zijn inhoudelijk noch zakelijk verbonden aan de werkzaamheden voor SKAR.

GOVERNANCE

SKAR onderschrijft de Code Cultural Governance. In 2016 hanteerde SKAR het bestuursmodel, het bestuur zal in 2017 ten aanzien hiervan een evaluatie uitvoeren. Er is één wijziging in de statuten doorgevoerd, die welke betrekking heeft op de werknemers van SKAR: per 2016 hebben zij niet meer een functie binnen de gemeente. In overleg met de gemeente zullen in 2017 meer wijzigingen worden doorgevoerd.

SKAR is aangesloten op de rechtspositieregeling van de gemeente Rotterdam, maar heeft deze op enkele punten aangepast aan de schaal en positie van SKAR.

SKAR heeft besloten per 1-1-2017 een ander administratiekantoor te nemen. Dit besluit hangt samen met het aanschaffen van een nieuw software pakket waarmee de verhuuradministratie kan worden gevoerd (Wish, van facility2). Deze is per 01-01-2017 operationeel.

SKAR maakt sinds 2015 gebruik van Oosterhuis en partners als accountantskantoor. De samenwerking wordt in ieder geval voor het jaar 2016 doorgezet, in april 2017 zal over conform de regels voor Governance de voortzetting van de relatie worden geëvalueerd.

GRONDSLAGEN VOOR DE FINANCIËLE VERSLAGGEVING

ALGEMEEN

Bij de verslaglegging is de richtlijn RJ640 toegepast zoals die geldt voor organisaties zonder winstoogmerk.

SUBSIDIEBEPALINGEN

Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam volgt voor de toerekening van de baten en lasten aan de subsidiejaren de subsidiebepalingen van de subsidiegevers. De gemeente Rotterdam hanteert de subsidieverordening Rotterdam 2014.

ALGEMENE WAARDERINGSGRONDSLAG

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of ver-
vaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is ver-
meld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de resultatenrekening
en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen
naar de toelichtingen op de balans en de resultatenrekening.

CONTINUÏTEIT

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbe-
paling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Ontvangsten en uitgaven
uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit bedrijfsactiviteiten.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met af-
schrijvingen. De afschrijvingen worden bepaald op basis van een vast percentage van de aan-
schafwaarde. De hoogte van het afschrijvingspercentage is afhankelijk van de geschatte eco-
nomische levensduur. De erfpacht wordt afgeschreven in een gelijke periode als waarvoor
deze is afgekocht.

De gehanteerde afschrijvingspercentages zijn:

Erfpacht (afgekocht)	2
Gebouwen	5
Inrichting en verbouwingen gebouwen	10
Inrichting en inventarissen kantoor	20 en 33,33

VORDERINGEN

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening
voor incurantheid.

EGALISATIEFONDS INVESTERINGSUBSIDIE

Ter financiering van aankoop van panden aan de Ruil-, Insulinde, en Ackersdijk-, en Delfgaauwstraat is door de Gemeente Rotterdam een subsidie verstrekt. Voor de recente verwerking van het pand aan de Keilestraat is eveneens door de Gemeente Rotterdam een subsidie verstrekt. Deze subsidies, opgenomen onder een egalisatiefonds investeringssubsidie op de balans, vallen vrij ten gunste van het resultaat in gelijke termijnen als de afschrijvingen van de van de bovengenoemde panden.

VOORZIENINGEN

De voorzieningen zijn gevormd voor de verplichtingen en risico's die samenhangen met de activiteiten van de stichting. De omvang hiervan is niet exact vast te stellen, maar wel redelijkerwijs in te schatten.

OVERIGE ACTIVA EN PASSIVA

Voor zover niet anders vermeld in de toelichting op de balans zijn activa en passiva opgenomen tegen nominale bedragen.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET EXPLOITATIERESULTAAT

ALGEMEEN

Het exploitatieresultaat wordt bepaald als het verschil tussen de ontvangen subsidies, de overige opbrengsten en overige bijdragen en alle aan het boekjaar toe te rekenen kosten. De opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin de diensten zijn verricht, respectievelijk het jaar waarop de opbrengsten betrekking hebben. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen.

AFSCHRIJVINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA

De afschrijvingen zijn gerelateerd aan de aanschafwaarde van de desbetreffende activa. In het jaar van aanschaf wordt naar tijdsgelang afgeschreven.

FINANCIERINGSBATEN

Dit betreft de ontvangen van en betaalde rente aan derden.

GRONDSLAGEN VOOR HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en (voor zover van toepassing) ontvangen dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

GRONDSLAGEN WNT

Voor de uitvoering van de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen in de (semi) publieke sector (WNT) heeft de stichting zich gehouden aan de beleidsregel toepassing WNT en deze als normkader bij het opmaken van de jaarrekening gehanteerd.

FINANCIËLE POSITIE

De financiële positie per 31 december is op beknopte wijze als volgt weer te geven:

	2016	2015
Vaste activa	1.898.552	1.966.736
Debiteuren	106.933	106.834
Overlopende activa	72.125	49.806
Liquide middelen	1.072.578	814.777
Vlottende activa	1.251.636	971.417
Kortlopende schulden	354.228	361.198
Werkkapitaal	897.408	610.219
Werkzaam vermogen	<u>2.795.960</u>	<u>2.576.955</u>
Gefinancierd met:		
Eigen vermogen	1.694.459	1.552.930
Egalisatiefonds investeringssubsidie	0	0
Voorziening groot onderhoud	587.601	424.475
Langlopende schulden	513.900	599.550
Totale financiering	<u>2.795.960</u>	<u>2.576.955</u>

RESULTATEN

De resultatenrekening over 2016 sluit met exploitatieresultaat van € 141.529 (2015: € 96.063).

Een beknopte weergave geeft het volgende beeld:

	2016	2015
Opbrengsten ateliers	1.041.658	987.474
Kosten ateliers	-648.961	-663.768
Exploitatieresultaat atelierverhuur	392.697	323.706
Overige baten	3.943	4.104
Beheerkosten	-365.821	-345.075
Aankoop- en ontwikkelingskosten	0	0
Financieringsbaten	2.210	4.828
Kosten	-359.668	-336.143
Resultaat uit gewone exploitatie	33.029	-12.437
Subsidie gemeente Rotterdam	383.500	383.500
Resultaat voor toevoeging voorziening	416.529	371.063
Toevoeging voorziening onderhoud	-275.000	-275.000
Exploitatieresultaat	141.529	96.063
Toevoeging bestemmingsreserve financiering	141.529	96.063

KENGETALLEN

KENGETALLEN GAAN WE NU ANDERS INDELEN:

Totaal beheerde m2		2016		2015	
	M2	%		M2	%
Eigendom	9.069	49		9.069	52
Langlopend beheer	4.903	27		5.419	32
Kortlopend beheer	4.344	24		2.780	16
Totaal	18.316	100		17.267	100

Groei in 2016: 1.049 m2, 6%

ANALYSE RESULTAAT

Ten opzichte van het vorige jaar zijn er de volgende verschillen:

Hogere opbrengsten ateliers	54.184
Lagere kosten ateliers	14.807
Hoger exploitatieresultaat atelierverhuur	68.991
Lagere overige baten	-161
Hogere beheerkosten	-20.746
Lagere financieringsbaten	-2.618
Hoger resultaat uit gewone exploitatie	45.466
Lagere aankoop- en ontwikkelingskosten	0
Hogere subsidie gemeente Rotterdam (incl. OBR)	0
Hogere toevoeging voorziening onderhoud	0
Mutatie exploitatieresultaat	45.466

Jaarrekening

Balans per 31 december 2016

	Ref	2016	2015
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
MATERIËLE VASTE ACTIVA	1	2.327.355	2.444.483
EGALISATIEFONDS INVESTERINGSSUBSIDIE	2	<u>-/- 428.803</u>	<u>-/- 477.747</u>
		1.898.552	1.966.736
VLOTTENDE ACTIVA			
VORDERINGEN			
Debiteuren	3	106.933	106.834
Overlopende activa	4	<u>72.125</u>	<u>49.806</u>
		179.058	156.640
LIQUIDE MIDDELEN	5	1.072.578	814.777
TOTAAL ACTIVA		<u>3.150.188</u>	<u>2.938.153</u>
PASSIVA			
VRIJ BESTEEDBAAR VERMOGEN			
Algemene reserve	6	4.615	4.615
Bestemmingsreserve Financiering	7	<u>1.689.844</u>	<u>1.548.315</u>
EIGEN VERMOGEN		1.694.459	1.552.930
VOORZIENINGEN			
Voorziening groot onderhoud	8	587.601	424.475
LANGLOPENDE SCHULDEN	9	513.900	599.550
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Crediteuren		64.482	59.617
Aflossingsverplichting langlopende schulden	10	85.650	85.650
Vooruitgefactureerd	11	88.390	85.626
Belastingen en premies sociale verzekeringen	12	32.117	41.873
Waarborgsommen		11.260	10.685
Overlopende passiva	13	<u>72.329</u>	<u>77.747</u>
		354.228	361.198
TOTAAL PASSIVA		<u>3.150.188</u>	<u>2.938.153</u>

Resultatenrekening 2016

	<u>Ref</u>	2016	2015	Begroting 2016	Vershil t.o.v. begroting
BATEN					
Opbrengsten ateliers	14	1.041.658	987.474	1.059.000	-17.342
Subsidies	15	383.500	383.500	388.000	-4.500
Financieringsbaten	16	2.210	4.828	5.000	-2.790
Overige baten	17	3.943	4.104	5.000	-1.057
TOTAAL BATEN		1.431.311	1.379.906	1.457.000	-25.689
LASTEN					
Personeelskosten	18	183.722	179.547	190.000	-6.278
Huisvestingskosten	19	29.123	30.123	28.000	1.123
Organisatiekosten	20	152.976	135.405	130.000	22.976
Beheerkosten		365.821	345.075	348.000	17.821
Kosten ateliers	21	648.961	663.768	1.109.000*	-460.039
Dotatie onderhoudsvoorziening		275.000	275.000	0	275.000
Aankoop en ontwikkelingskosten		0	0	0	0
TOTAAL LASTEN		1.289.782	1.283.843	1.457.000	-167.218
EXPLOITATIERESULTAAT		141.529	96.063	0	141.529
RESULTAATBESTEMMING:					
Toevoeging aan de Algemene reserve		0	0	0	
Toevoeging aan de Bestemmingsreserve Financiering		141.529	96.063	0	

*In de begroting is de dotatie onderhoudsvoorziening meegenomen in de post 'kosten ateliers'

Kasstroomoverzicht 2016

	<u>Ref</u>	2016	2015
Exploitatie			
Exploitatieresultaat		141.529	96.063
Afschrijvingen	1	117.128	121.001
Mutaties egalisatiefonds	2	-48.944	-48.944
Mutaties voorzieningen	8	163.126	-35.959
Subtotaal exploitatie		<u>372.839</u>	<u>132.161</u>
Werkkapitaal			
Mutatie vorderingen		-22.418	10.326
Mutatie belastingen, sociale premies en pensioenen		-9.756	-12.389
Mutaties crediteuren		4.865	7.206
Mutatie overige vlottende passiva		-2.079	10.953
Subtotaal werkkapitaal		<u>-29.388</u>	<u>16.096</u>
Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten		343.451	148.257
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investering in materiële vaste activa	1	0	-26.832
Opgenomen onder investeringsverplichtingen		0	0
Desinvestering materiële vaste activa		0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		0	-26.832
Lopende leningen			
Opname langlopende lening		0	0
Aflossing langlopende schulden	9	-85.650	-85.650
		-85.650	-85.650
Toename kasstroompositie		<u>257.801</u>	<u>35.775</u>
Mutaties liquide middelen			
Liquide middelen begin periode		814.777	779.002
Liquide middelen eind periode		1.072.578	814.777
Mutaties liquide middelen		<u>257.801</u>	<u>35.775</u>

Toelichting op de balans

1. MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa zijn als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
Grond en afgekocht erfpacht	1.388.732	1.407.813
Gebouwen	892.612	981.001
Inrichting en verbouwingen gebouwen	46.011	55.669
	2.327.355	2.444.483

Het verloop gedurende het boekjaar:

	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	2.444.483	2.538.652
Investeringsen	0	26.832
Afschrijvingen	-117.128	-121.001
Boekwaarde per 31 december	2.327.355	2.444.483

De samenstelling per 31 december 2016 is als volgt:

	Aanschaf- waarde	Gecumuleerde afschrijvingen	Boekwaarde
Grond en afgekocht erfpacht	1.588.007	199.275	1.388.732
Gebouwen	2.572.775	1.680.163	892.612
Inrichting en verbouwingen gebouwen	1.345.116	1.299.105	46.011
	5.505.898	3.178.543	2.327.355

Voor een gedetailleerd overzicht per actief verwijzen wij naar de aan deze jaarrekening toegevoegde bijlage "overzicht materiële vaste activa".

2. EGALISATIEFONDS INVESTERINGSUBSIDIE

Ter financiering van aankoop, het inrichten en het wegwerken van achterstallig onderhoud van de panden aan de Ruil-, Insulinde-, en Ackersdijk- en Delfgaauwstraat is door de Gemeente Rotterdam een éénmalige subsidie van 975.000 euro verstrekt. De panden aan de Ruil-en Insulindestraat zijn in 2001 en 2003 aangekocht. Het pand aan Ackersdijkstraat en Delfgaauwstraat is in januari 2004 verworven. In 2009 heeft de Gemeente Rotterdam vanuit de Investeringsstrategie Stadshavens binnen het Investeringsfonds Rotterdam een bedrag groot € 350.000 als bijdrage beschikbaar gesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het Chefaro pand. De door de gemeente Rotterdam verstrekte subsidie valt in gelijke termijnen vrij als de corresponderende investeringen in bovengenoemde panden.

Het verloop van het egalisatiefonds investeringssubsidie gedurende het boekjaar is als volgt:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	477.747	526.691
Vrijval ten gunste van het resultaat (in mindering op kosten ateliers)	-48.944	-48.944
Saldo per 31 december	428.803	477.747

3. Debiteuren

	31-12-2016	31-12-2015
Debiteuren	132.250	124.674
Voorziening voor oninbaarheid	-25.317	-17.840
	106.933	106.834

In het debiteurensaldo van 31 december 2016 is een bedrag begrepen van de in december 2016 gefactureerde nota's voor januari 2017. Ter zake is in de balans onder de post "vooruitgefactureerd" een verplichting opgenomen. Het verloop van de voorziening voor oninbaarheid debiteuren gedurende het boekjaar is als volgt:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	17.840	14.195
Afboeking debiteuren	0	-1.455
Toevoeging voorziening	7.477	5.100
Saldo per 31 december	25.317	17.840

4. OVERLOPENDE ACTIVA

	31-12-2016	31-12-2015
Waarborgsommen	28.402	17.875
Rente Zakelijke spaarrekening	3.151	5.727
Overige	40.572	26.204
	72.125	49.806

5. LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2016	31-12-2015
Kas	0	27
ING (rekening 83138 en 7346482)	81.953	79.852
ING plusrekening	5.652	5.624
Vermogen Spaarrekening	984.973	729.274
	1.072.578	814.777

De liquide middelen staan de stichting ter vrije beschikking.

EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2016	31-12-2015
Algemene reserve	4.615	4.615
Bestemmingsreserve Financiering	1.689.844	1.548.315
	1.694.459	1.552.930

6. ALGEMENE RESERVE

Het verloop van de algemene reserve gedurende het boekjaar is als volgt:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	4.615	4.615
Resultaatbestemming	0	0
Saldo per 31 december	4.615	4.615

7. BESTEMMINGSRESERVE FINANCIERING

Het verloop de Bestemmingsreserve Financiering gedurende het boekjaar is als volgt:

	2016	2015
Saldo per 1 januari	1.548.315	1.452.252
Resultaatbestemming	141.529	96.063
Saldo per 31 december	1.689.844	1.548.315

De Bestemmingsreserve Financieringsfonds investeringen dient ter financiering van aankoop en inrichting van aangekochte en nog aan te kopen panden.

8. VOORZIENING GROOT ONDERHOUD

	2016	2015
Saldo per 1 januari	424.475	460.434
Af: gerealiseerd groot onderhoud	-111.874	-310.959
Bij: Dotatie voorziening	275.000	275.000
Saldo per 31 december	587.601	424.475

De voorziening groot onderhoud is gecreëerd om een duidelijker scheiding aan te kunnen brengen tussen regulier en klein onderhoud ten opzichte van groot onderhoud. De stichting heeft een meerjaren onderhoudsplan opgesteld, waarbij wordt aangegeven welke investeringen in de komende jaren moeten worden gepleegd.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de langlopende schulden gedurende het boekjaar is als volgt:

	31-12-2015	Dotatie aan de kortlopende aflossingsverplichting van de langlopende schulden	31-12-2016
Bank Nederlandse Gemeenten 40.104872	599.550	85.650	513.900

Een nadere specificatie van de leningen Bank Nederlandse Gemeenten is als volgt:

	Rentepercentage	Hoofdsom	Cumulatieve aflossing t/m 31 december 2016	Schuld per 31-12-2016
Bank Nederlandse Gemeenten 40.104872	4,20	856.500	269.950	599.550

Ter zake van de leningen van de Bank Nederlandse Gemeenten heeft de gemeente Rotterdam zich onvoorwaardelijk garant gesteld. De in 2010 afgesloten lening ad € 856.500 met een rente van 4,2% wordt in tien jaarlijkse termijnen van € 85.650 afgelost, vanaf 8 februari 2014.

10. AFLOSSINGSVERPLICHTING LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de aflossingsverplichting langlopende schulden gedurende het boekjaar is als volgt:

	31-12-2015	Toevoeging 2016	Aflossing 2016	31-12-2016
Bank Nederlandse Gemeenten 40.104872	85.650	85.650	-85.650	85.650

11. VOORUITGEFACTUREERD

	31-12-2016	31-12-2015
Huren	70.366	69.653
Servicekosten	18.024	15.973
	88.390	85.626

Dit betreft de in december 2016 vooruit gefactureerde huren en servicekosten voor de maand januari 2017.

12. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2016	31-12-2015
Pseudo-premie	0	11.545
Pensioenpremies en loonheffing	10.542	4.766
Omzetbelasting	21.575	25.562
	32.117	41.873

13. OVERLOPENDE PASSIVA

	31-12-2016	31-12-2015
Vakantiegeldverplichting	6.144	1.647
Vakantiedagenverplichting	2.308	1.450
Accountantskosten	5.000	5.000
Administratiekosten	5.000	5.000
Rente Bank Nederlandse Gemeenten	23.083	26.380
Overige schulden en overlopende passiva	30.794	38.270
	72.329	77.747

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

HUURVERPLICHTINGEN

Voor de navolgende panden heeft de stichting huurverplichtingen:

	Huur per jaar
Borgerstraat	20.793
Delftsestraat 25	40.863
Hildegardisstraat 8	37.954
Hildegardisstraat 15	4.865
Koraalstraat 17	3.774
Mauritsstraat 167	5.413
Nesserdijk 406	3.223
Pootstraat 41 (zolder)	9.199
Pootstraat 43	4.120
Schaepmanstaat	2.451
Schonebergerweg 45	3.562
Stadhuisplein 9-15	22.413
Stationsplein 45	19.912
Teilingerstraat 130	34.903
Van der Sluysstraat 158	21.154
	234.599

Toelichting op de resultatenrekening

14. OPBRENGSTEN ATELIERS

	2016	2015
Huurbaten	853.914	848.530
Servicekosten	187.744	138.944
	1.041.658	987.474

15. SUBSIDIES

	2016	2015
Subsidie Gemeente Rotterdam (kenmerk SUB.13.05.00183.SBSA)	383.500	383.500
Subsidie Gemeente Rotterdam (Stadsontwikkeling) (kenmerk 12/9727)	0	0
	383.500	383.500

16. FINANCIERINGSBATEN

	2016	2015
Rentebaten	3.152	5.727
Rentelasten	-942	-899
	2.210	4.828

17. OVERIGE BATEN

	2016	2015
Bijdragen atelierwachtlijst	3.943	4.104
	3.943	4.104

18. PERSONEELSKOSTEN

	2016	2015
Lonen en salarissen	131.769	97.934
Sociale lasten	15.187	8.809
Pensioenen	17.251	9.646
Reiskosten woon-werk	688	930
Arbodienst	184	346
Ziekengeldverzekering	6.201	6.154
Overige personeelskosten	12.442	55.728
	183.722	179.547

De leden van het bestuur hebben in 2016 geen vacatiegeld ontvangen.
De beloning van de bestuurder valt binnen de maximaal gestelde normering WNT (ERU 179.000).

Voor de WNT is een separate verantwoording opgesteld.

19. HUISVESTINGKOSTEN

	2016	2015
Huur	19.889	19.791
Elektra-, verwarmings- en parkeerkosten, belastingen en heffingen	3.899	2.837
Servicekosten	488	515
Onderhoud en reparatie	1.787	4.080
Schoonmaakkosten	2.740	2.585
Overige	320	315
	29.123	30.123

20. ORGANISATIEKOSTEN

	2016	2015
Kantoorbenodigdheden	2.157	1.183
Porto en vracht	1.373	1.367
Telefoon en fax	580	585
Publiciteit	2.858	13.066
Abonnementen en contributies	390	1.629
Automatisering	28.263	19.368
Internet en website	3.626	2.229
Bestuur-, reis- en representatiekosten	6.499	14.051
Personeels- financiële- administratie- en accountantskosten	70.407	60.677
Juridische- advies- en beleidskosten	32.267	12.029
Overige algemene kosten	4.556	9.221
	152.976	135.405

21. KOSTEN ATELIERS

	2016	2015
Huren	218.899	186.607
Onderhoud	120.464	160.458
Inspectiekosten derden m.b.t. onderhoud	8.044	8.894
Financieringskosten	25.481	29.078
Gas-, water-, elektra- en servicekosten	129.659	126.642
Belastingen, gemeentelijke heffingen en reinigingskosten	50.437	54.757
Assuranties	20.316	20.175
Afschrijvingen	117.128	121.001
Vrijval egalisatiefonds investeringssubsidie	-48.944	-48.944
Mutatie voorziening oninbare debiteuren	7.477	5.100
	648.961	663.768

Controleverklaring

Bijlagen:

Overzicht panden in beheer

Op het moment van samenstelling van dit rapport zijn de navolgende panden in beheer bij de stichting:

Ackersdijkstraat 20 en Delfgaauwstraat 38	Eigendom SKAR
Berkelselaan 44 A+B	Eigendom SKAR
Heer Daniëlstraat 29	Eigendom SKAR
Insulindestraat 279	Eigendom SKAR
Keilestraat 3	Eigendom SKAR
Lange Hilleweg 235	Eigendom SKAR
Ruilstraat 32	Eigendom SKAR
Vinkenstraat 70	Eigendom SKAR
Drievriendenstraat 26	Eigendom SKAR
Lambertusstraat 104	Eigendom SKAR
Oranjeboomstraat 109	Eigendom SKAR
Borgerstraat 24	langdurig beheer
Hildegardisstraat 8	langdurig beheer
Hildegardisstraat 15	langdurig beheer
Koraalstraat 17	langdurig beheer
Mauritsstraat 167	langdurig beheer
Nesserdijk 406	langdurig beheer
Pootstraat 41	langdurig beheer
Pootstraat 43	langdurig beheer
Schonebergerweg 45	langdurig beheer
Van der Sluysstraat 158	langdurig beheer
Bergweg (voormalige schuilgelegenheid)	langdurig beheer
Teilingerstraat 130	kortlopend beheer
Delftsestraat 25	kortlopend beheer
Schaepmanstraat 23	kortlopend beheer
Stadhuisplein 9 - 15	kortlopend beheer

Naast panden in eigendom heeft SKAR langdurig en kortlopend beheerde panden. Langdurig beheerde panden zijn voor een periode van 10 jaar en langer in beheer van SKAR. Hier voert SKAR het onderhoud op uit. Kortlopend beheerde panden zijn panden met een contract van ten hoogste enkele jaren. SKAR heeft hier geen onderhoudsverplichting.

Overzicht materiële vaste activa

	Jaar van aanschaf	Aanschaf- waarde	Boekwaarde per 31 december 2015	Investerings 2016	Afschrijving 2016	Boekwaarde per 31 december 2016
ACKERSDIJKSTRAAT						
Grond	2004	544.800	544.800		0	544.800
Gebouw	2004	288.613	120.253		14.431	105.924
Inrichting en verbouwing	2003	4.559	0		0	0
Inrichting en verbouwing	2004	274.912	0		0	0
		1.112.884	665.053		14.431	650.624
Berkelselaan						
Gebouw	1991	165.630	0		0	0
Inrichting	2003	59.892	0		0	0
		225.522	0		0	0
Borgerstraat						
Inrichting en verbouwing	2013	59.784	44.341		5.978	38.361
Heer Daniëlstraat						
Gebouw	1997	224.745	0		0	0
Inrichting en verbouwing	1998	68.067	0		0	0
Inrichting en verbouwing	2006	31.072	1.037		1.037	0
		323.884	1.037		1.037	0
Drievriendenstraat						
Erfpacht	2002	104.400	75.167		2.088	73.079
Gebouw	1997	140.642	0		0	0
		245.042	75.167		2.088	73.079
Hildegardisstraat						
Inrichting en verbouwing	2000	75.024	0		0	0
Transporteren		2.042.140	785.598	0	23.534	762.064

	Jaar van aanschaf	Aanschaf- waarde	Boekwaarde per 31 december 2015	Investeringen 2016	Afschrijving 2016	Boekwaarde per 31 december 2016
Transport		2.042.140	785.598	0	23.534	762.064
INSULINDESTRAAT						
Erfpacht	2003	88.500	67.555		1.770	65.785
Gebouw	2003	128.797	52.591		6.440	46.152
Inrichting en verbouwing	2003	104.319	0		0	0
Inrichting en verbouwing	2004	87.762	0		0	0
		409.378	120.146		8.210	111.937
KEILESTRAAT						
Erfpacht	2009	574.677	494.224		11.493	482.729
Gebouw	2009	865.651	652.063		43.283	608.780
		1.440.328	1.146.287		54.776	1.091.509
LAMBERTUSSTRAAT						
Erfpacht	2002	97.126	70.980		1.943	69.038
Gebouw	2002	72.883	23.840		3.644	20.196
		170.009	94.820		5.587	89.234
LANGE HILLEWEG						
Gebouw	1997	184.275	-		-	-
Inrichting en verbouwing	1997	82.342	-		-	-
Inrichting en verbouwing	1999	148.457	-		-	-
		415.074	0		0	0
ORANJEBOOMSTRAAT						
Erfpacht	2002	89.304	65.888		1.786	64.101
Gebouw	2002	65.986	22.730		3.299	19.429
		155.290	88.618		5.085	83.530
POOTSTRAAT 41						
Inrichting en verbouwing	2005	60.871	0		0	0
Transporteren		4.693.090	2.235.469	0	97.192	2.138.274

	Jaar van aanschaf	Aanschafwaarde	Boekwaarde per 31 december 2015	Investerings 2016	Afschrijving 2016	Boekwaarde per 31 december 2016
Transporteren		4.693.090	2.235.469	0	97.192	2.138.274
RUILSTRAAT						
Grond	2001	89.200	89.200		0	89.200
Gebouw	2001	345.864	109.525		17.293	92.232
Inrichting en verbouwing	2002	83.350	0		0	0
Inrichting en verbouwing	2004	40.956	0		0	0
		559.370	198.725		17.293	181.432
SCHONEBERGERWEG						
Inrichting en verbouwing	1998	124.790	0		0	0
VINKENSTRAAT						
Gebouw	1996	89.689	0		0	0
WEENA						
Inrichting en inventarissen	2004	25.746	0			0
Inrichting en inventarissen	2014	8.333	6.187		1.667	4.520
Hardware en ict	2015	4.880	4.105		976	3.129
		38.959	10.292		2.643	7.649
TOTAAL		5.505.898	2.444.483	0	117.128	2.327.355

