JAARVERSLAG
2019

Inhoudsopgave

Naar kloosters en clusters, SKAR in 2019 bestuursverslag	2
De Stichting/Governance	6
Geconsolideerde jaarrekening 2019	8
Geconsolideerde balans per 31/12/2019	8
Geconsolideerde exploitatierekening over 2019	10
Toelichting op de geconsolideerde balans per 31/12/2019	11
Toelichting op de geconsolideerde exploitatierekening over 2019	19
Enkelvoudige jaarrekening 2019	24
Enkelvoudige balans per 31/12/2019	24
Enkelvoudige exploitatierekening over 2019	26
Grondslagen	27
Toelichting op de enkelvoudige balans per 31/12/2019	29
Toelichting op de enkelvoudige exploitatierekening over 2019	35
Niet uit de balans blijkende verplichtingen	40
Gebeurtenissen na balansdatum	41
Overige gegevens	42
Bijlage I: overzicht panden in beheer	43
Bijlage II: kengetallen	44

Consolidatie
De geconsolideerde jaarrekening omvat de cijfers van Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam en haar 100% deelneming in Broedplaatsen Rotterdam B.V.

Verantwoording
Het financiële jaarverslag is samengesteld door Ocean Finance

Naar kloosters en clusters: SKAR in 2019 bestuursverslag

Deze rapportage vertelt een optimistisch verhaal over het afgesloten jaar, maar wordt geschreven te midden van een periode van grote onzekerheid.

Het jaar 2019 markeert opnieuw een jaar van groei voor SKAR. In samenwerking met gemeente Rotterdam zijn zes panden in exploitatie genomen. Daarnaast is De Wasserij aangekocht en ontwikkeld door Broedplaatsen Rotterdam B.V. (in 2018 opgericht als dochteronderneming van SKAR) en is de (verhuur)administratie daarvan belegd bij SKAR. Daarmee zal SKAR in 2020 de verdubbeling van het aantal m2 dat zij als ateliers en werkplekken verhuurt hebben bereikt. Dit zal tevens een verdubbeling van het aantal huurders zijn dat SKAR bedient. Dat zijn cijfers waar SKAR trots op kan zijn.

Tegelijkertijd bestaat grote onzekerheid op het moment dat dit jaarverslag is opgesteld, als gevolg van de effecten van de crisis door de Covid19 pandemie. Voor velen betekent dit grote zorg over hun eigen gezondheid en die van hun naasten, terwijl hun doorgaans toch al lage omzet naar verwachting zware klappen krijgt. We voorzien een zwaar jaar voor onze doelgroep en zullen met behulp van ieders inzet en creativiteit proberen waar mogelijk verlichting te brengen. Toch zal onze blik ook op de lange termijn gericht moeten blijven. De vraag naar betaalbaar vastgoed zal naar verwachting ook na deze crisis hoog blijven. SKAR beschouwt het als haar verantwoordelijkheid om ook langetermijnperspectieven goed in de gaten te blijven houden.

Dan 2019. De gemeente Rotterdam heeft zes panden aan SKAR aangeboden, welke in de tweede helft van 2019 door SKAR zijn aangehuurd (zie verderop). Voor één van de panden is de overdracht tot februari 2020 uitgesteld (adres: Cloese 10), maar de ontwikkeling is in samenwerking met de gemeente in 2019 reeds in gang gezet. Van deze zes panden zijn vijf in de Collectieve Huurovereenkomst opgenomen. Deze panden bevinden zich alle in Rotterdam Zuid en worden in ieder geval tot 2035 door SKAR gehuurd. In samenwerking met toekomstige huurders is voor alle panden een specifiek plan gemaakt, om maatwerk te kunnen bieden die ten goede komt aan de huurders en waardevol is voor het stadsdeel waar het pand zich bevindt. Daarnaast heeft de dochteronderneming van SKAR, Broedplaatsen Rotterdam B.V., het pand De Wasserij aan de Agathastraat 54 gekocht, ontwikkeld en geopend. De eerste ketenbroedplaats van Nederland is hiermee een feit. SKAR blijft namens Broedplaatsen Rotterdam B.V. de exploitatie verzorgen.

Nieuwe panden
1: Van Langendonckstraat 15a: In Lombardijen (Rotterdam Zuid) is een schoolgebouw in gebruik genomen door een nieuw collectief, dat zich richt op podiumkunsten. Onder de naam 'Spot op Zuid' werkt dit collectief met theater en dans, deels ook voor kinderen en makers met een beperking.

2 en 3: Zwartewaalstraat 28/Hoogvlietstraat 25: In de Tarwewijk (Rotterdam Zuid) worden twee gebouwen in één complex (een schoolgebouw en een gymnastiekgebouw in gebruik genomen als het Centre of Urban Arts Rotterdam. In samenwerking met Future in Dance ontwikkelt SKAR hier een plek waar kunstenaars in de opkomende 'Urban Arts' een plek krijgen. Deze doelgroep is voor een groot deel autodidact en kwam daarmee moeilijk in aanmerking voor standaardateliers. Dit gebouw is een rijksmonument.

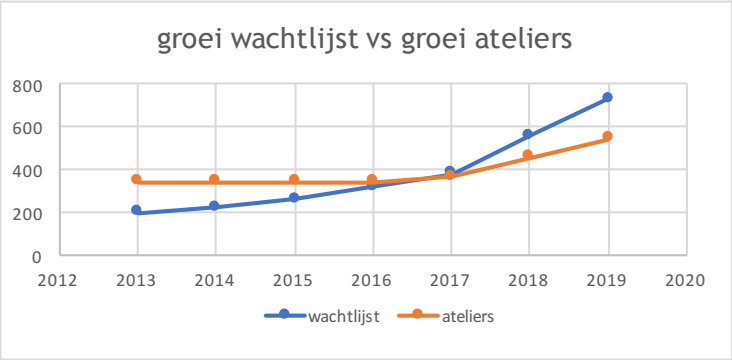
4: Putsebocht 3: In Bloemhof (Rotterdam Zuid) wordt een gebouw ontwikkeld voor jonge kunstenaars. Dit gebeurt in samenwerking met de Willem de Kooning Academie. Het gebouw is exclusief voor kunstenaars en vormgevers die pas (ten hoogste vijf jaar geleden) aan de Willem de Kooning Academie of het Piet Zwart Institute zijn afgestudeerd. Een deel van het programma dat hier wordt gerealiseerd zal in samenwerking met en ten behoeve van de wijken Bloemhof en Afrikaanderwijk geschieden. Dit gebouw is een gemeentelijk monument.

5: Cloese 10: In Hoogvliet (Rotterdam Zuid). Dit gebouw wordt ingezet om huurders die eventueel ook een 'tiny house' willen realiseren op het buitenterrein een plek te geven. Het gaat om kunstenaars en vormgevers die een nieuwe richting willen onderzoeken in hun werk en manier van wonen – de werktitel is Stroming. Ook zal het een onderdeel zijn van de revitalisering van Hoogvliet en in programma een samenwerking zoeken met twee nabijgelegen scholen. Het gebouw is door de vorige huurder slecht onderhouden. Het is evenwel geen monument en zal na de verhuring aan SKAR waarschijnlijk worden gesloopt

6: HBS/ 's Gravendijkwal 58: SKAR onderzoekt sinds 2017 de mogelijkheid om het gebouw de HBS aan de 's Gravendijkwal tot een plek voor de podiumkunsten, in het bijzonder dans en muziek te ontwikkelen. Daarmee wil SKAR de ruimte voor Dansateliers behouden na het vertrek van Conny Jansen Danst uit het gebouw. Ook wil SKAR in samenwerking met Grounds ruimte bieden aan muzikanten.
De behoefte van deze podiumkunstenaars die inmiddels het stadium van talentontwikkeling voorbij zijn aan een plek in de stad is groot – vaak zien zij zich gedwongen de stad te verlaten. De gemeente Rotterdam heeft SKAR drie jaar de tijd gegeven om te onderzoeken of een ontwikkeling van het pand tot broedplaats voor podiumkunsten haalbaar is.

Nieuw beleid
Niettegenstaande deze mooie nieuwe ontwikkelingen is de vraag alleen maar gestegen. Het aantal nieuwe aanmeldingen in 2019 bedroeg 203. Dat is een

stijging ten opzichte van 2018 met 13% en deze vraag overtreft hiermee 2,5 maal het aantal kunstenaars en creatieven dat SKAR in 2019 heeft kunnen plaatsen (76). Dit zijn ontwikkelingen die aandacht verlangen.



SKAR is daarom in 2019 gestart met het actualiseren van haar beleid. Met de notitie 'Van kloosters en clusters, SKAR 2020-2024' heeft zij de contouren van het beleid voor de komende jaren geschetst. De hoofdpunten van het staande beleid, namelijk het duurzaam verzekeren van meer werkplekken en het bieden van maatwerk voor kunstenaar/creatief en stad blijven uiteraard overeind en worden aangescherpt.

Na een lange periode waarin beschikbaarheid van betaalbare werk- (en woon)plekken geen probleem was, is in de afgelopen vijf jaar de stad zo snel gegroeid dat betaalbare ruimte geen vanzelfsprekendheid meer is. Veel informele werkplekken via kraakwacht en andere oplossingen voor tijdelijk beheer verdwijnen, en steeds vaker wenden kunstenaars zich tot SKAR. Sinds 2016 heeft SKAR daarom ingezet op groei: puur cijfermatig gezien is het aantal werkplekken bij SKAR zo goed als verdubbeld. Maar gezien de snelle groei van de vraag schat SKAR in dat in de komende vijf jaar minimaal 50.000 m2 bruto vloeroppervlak extra nodig is.

Maar alleen voorzien in de directe nood is niet voldoende. Het gaat ook om het bieden van duurzame oplossingen. Dat betekent dat SKAR zich moet richten op het toevoegen van kwaliteit, zowel voor de kunstenaars en creatieven als voor de stad. Een belangrijk deel van de kunstenaars en creatieven heeft baat bij plekken waarin de vrije ruimte om te werken maximaal is, vaak in een atelier, soms ook in een gebied: kloosters. Voor een ander deel is juist de verbinding met anderen cruciaal, in plekken waar diverse netwerken voor productie, ontwikkeling en meer gecombineerd worden: clusters. SKAR streeft ernaar om te voorzien in de verschillende behoeften en wensen van kunstenaars en creatieven door kloosters en clusters. Voor de stad is het van belang dat de creativiteit zichtbaar is. En ook dat de creativiteit zich wortelt: goede groei van de stad heeft baat bij kunstenaars en creatieven die in hun plekken investeren en aandacht aan hun omgeving geven.

Het eerste cluster
Sinds 2018 heeft SKAR Broedplaatsen Rotterdam B.V. als 100% dochter, waarbinnen ze nieuwe ontwikkelingen als De Wasserij (Agathastraat 54) heeft ondergebracht. Het gaat om ontwikkelingen waarbij de investeringen die nodig zijn om het gebouw exploiteerbaar te maken hoog zijn en daarmee een groter risico vormen dan de panden die SKAR onder haar beheer heeft. Broedplaatsen Rotterdam B.V. ontwikkelt en exploiteert, en besteedt de verhuring en administratie duurzaam uit aan SKAR. De Wasserij is de 'pilot'. Het pand is geopend op 15 november 2019 en mocht in het openingsweekend al 3.000 bezoekers verwelkomen. Sindsdien hebben diverse groepen kunstenaars/ creatieven zich gemeld met de vraag om ook voor en met hen een cluster te ontwikkelen.

Tot slot. De beginmaanden van 2020 zijn zwaar voor de meeste kunstenaars en creatieven. Wat SKAR kan doen om hen te steunen is om voor zoveel mogelijk van hen de onrust over hun werkplek weg te nemen, door te proberen duurzaam voldoende betaalbare plekken te garanderen, plekken die passen bij hen en die hen de mogelijkheid bieden hun werk optimaal te kunnen doen. Dat zullen we blijven doen. Nu en straks.

Het bestuur van SKAR
Rotterdam, 27-03-2020

K. Boele

W.R.L. Koolhof

M. Kuijl

L. Klinkenberg

P. Maas

De Stichting/governance

Doel van de stichting:
- het verwerven, beheren, exploiteren, bezwaren, huren, verhuren en afstoten van onroerende zaken, alsmede het verwerven, beheren, exploiteren, huren, verhuren van onroerende zaken in eigendom van de gemeente Rotterdam, teneinde te voorzien in betaalbare ruimte voor kunstenaars, ontwerpers en creatief ondernemers in Rotterdam en omstreken; alsmede
- het aanvaarden van erfstellingen onder het voorrecht van boedelbeschrijving en voorts al hetgeen in de ruimste zin met één en ander verband houdt, daartoe behoort en/of daartoe bevorderlijk kan zijn.

De Stichting heeft niet ten doel het maken van winst.
De Stichting past de Governance Code Cultuur toe of de van tijd tot tijd geldende overeenkomstige code.

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 (2e termijn, tot 19-06-2023)
W.R.L. Koolhof	Penningmeester/secretaris (2e termijn, tot 19-06-2023)
M. Kuijl	Algemeen bestuurslid (2e termijn, tot 01-07-2021)
L. Klinkenberg	Algemeen bestuurslid (1e termijn, tot 01-09-2022)
P. Maas	Algemeen bestuurslid (1e termijn, tot 01-05-2023)

Bestuursleden zijn aangesteld voor een termijn van vier jaar. Een bestuurslid kan éénmaal herbenoemd worden. Het bestuur is onbezoldigd en vergadert tenminste viermaal 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 Code Cultuur).
Er zijn in 2019 geen besluiten genomen waarbij tegenstrijdige belangen aanwezig waren.

Nevenfuncties bestuursleden SKAR:
K. Boele: advocaat / partner bij Wybenga advocaten
W.R.L. Koolhof: voorzitter Stichting Academie voor Kunsten en Technische Wetenschappen Rotterdam
M.F. Kuijl: senior adviseur/ partner Sentus B.V.
L. Klinkenberg: directeur Woonbron
P. Maas: Manager Transactiecentrum Stedin

Directie/WNT
De directie van de stichting wordt sinds 1 februari 2016 gevoerd door:
O.E.N. van de Wal.
Zijn aanstelling loopt tot 1 februari 2020; in overleg hebben bestuur en directeur besloten het dienstverband daarna voort te zetten. De bezoldiging van de heer Van de Wal valt binnen de maximaal gestelde normering WNT.
Als nevenfunctie heeft hij het voorzitterschap van Stichting Europan 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 Governance Code Cultuur en volgt alle principes van deze code.

In 2019 hanteerde SKAR het bestuursmodel. Het bestuur heeft ten aanzien hiervan een evaluatie uitgevoerd (deze evaluatie geschiedt jaarlijks). Hierin is geconcludeerd dat het bestuursmodel functioneert en dat de werkverhouding binnen het bestuur, alsmede tussen bestuur en directie goed is. Op enkele punten heeft het bestuur aanbevelingen voor verbetering gedaan.

In 2019 heeft de directie regelmatig overleg gevoerd met belanghebbenden, zowel met huurders (al dan niet via de Ateliercommissie) als met derden (gemeente, vastgoedeigenaren, maatschappelijke instellingen).

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 interne protocollen opgesteld met betrekking tot risicobeheersing en interne controle voor de diverse werkzaamheden van de stichting. Deze protocollen worden gevolgd en zonodig periodiek bijgesteld door SKAR.

De geconsolideerde jaarrekening van SKAR wordt gecontroleerd door accountantskantoor Assist Audit services en advisering.

SKAR maakt sinds 2016 gebruik van Ocean Finance als administratiekantoor.
In 2020 zal een evaluatie plaatsvinden.

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(met vergelijkende cijfers per 31 december 2018)

ACTIVA:	Huidig Boekjaar €	Vorig boekjaar €
Materiele vaste activa		
Gebouwen en terreinen	4.417.234	2.568.699
Egalisatiefonds investeringssubsidie	-281.971	-330.915
Inventaris en website	21.627	22.964
Totale Vaste Activa	4.156.890	2.260.748
Financiele activa		
Deelneming aan Broedplaatsen Rotterdam BV	-	10.000
Lening aan Broedplaatsen BV	-	245.000
Lening Makerdam	17.968	22.460
	17.968	277.460
Vlottende activa		
Vorderingen		
Debiteuren	39.642	17.532
Belastingen en premies soc verzekeringen	164.298	20.584
Overige vorderingen	146.280	217.630
	350.221	255.746
Liquide middelen	363.043	374.353
Totale Activa	4.888.122	3.168.307

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(met vergelijkende cijfers per 31 december 2018)

PASSIVA	Huidig Boekjaar €	Vorig boekjaar €
Algemene reserve	4.615	4.615
Resultaat boekjaar	-53.331	7.240
Bestemmingsreserve	1.697.845	1.690.605
Totale Eigen Vermogen	1.649.129	1.702.460
Voorzieningen	732.964	819.727
Langlopende schulden	2.122.589	342.600
Kortlopende schulden	383.440	303.520
Totale passiva	4.888.122	3.168.307

GECONSOLIDEERDE EXPLOITATIEREKENING OVER 2019

(Met vergelijkende cijfers over 2018)

	Huidig boekjaar €	Begroting €	Vorig boekjaar €
BATEN:			
1 Omzet ateliers	*1.453.175*	*1.350.000*	*1.375.601*
2 Subsidie	*498.973*	*383.500*	*393.500*
3 Overige inkomsten	*3.750*	*4.000*	*23.886*
Totaal baten	*1.955.898*	*1.737.500*	*1.792.987*
Totaal kosten ateliers	*1.368.313*	*1.135.000*	*1.227.423*
4 Afschrijvingen	131.661	*131.000*	124.440
5 Personeelskosten	*244.768*	*217.000*	*228.662*
6 Huisvesting	*27.650*	*28.000*	*25.790*
7 Organisatiekosten	*236.837*	*200.000*	*179.432*
Totaal beheerskosten	509.255	445.000	433.884
Som der lasten	2.009.229	1.711.000	1.785.747
Resultaat	-53.331	26.500	7.240

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

VASTE ACTIVA:

	31/12/2019	31/12/2018
Gebouwen en terreinen		
Aanschafwaarde	3.956.771	3.934.947
Cumulatieve afschrijving	-1.388.072	-1.224.386
	2.568.699	2.710.561
Mutaties		
Investeringen	2.020.846	63.560
Desinvesteringen	-	-41.736
Afschrijvingen desinvesteringen	-	1.175
Afschrijvingen	-172.311	-164.861
	1.848.535	-141.862
Aanschafwaarde	5.977.617	3.956.771
Cumulatieve afschrijving	-1.560.383	-1.388.072
Boekwaarde per 31/12/2019	4.417.234	2.568.699
Egalisatiefonds investeringssubsidies		
Verkrijgingswaarde	-1.325.000	-1.325.000
Cumulatieve afschrijving	994.085	945.141
	-330.915	-379.859
Mutaties		
Investeringen		
Afschrijvingen	48.944	48.944
	48.944	48.944
Verkrijgingswaarde	-1.325.000	-1.325.000
Cumulatieve afschrijving	1.043.029	994.085
Boekwaarde per 31/12/2019	-281.971	-330.915

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 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 hierboven weergegeven.

Inventaris

Verkrijgingswaarde	43.864	42.615
Cumulatieve afschrijving	-20.900	-12.126
	22.964	30.489
Mutaties		
Investeringen	6.957	1.249
Afschrijvingen	-8.294	-8.774
	-1.337	-7.525
Aanschafwaarde	50.821	43.864
Cumulatieve afschrijving	-29.194	-20.900
Boekwaarde per 31/12/2019	21.627	22.964

Triodos Bank en Stichting Droom en Daad hebben leningen verstrekt aan dochtervennootschap Broedplaatsen Rotterdam B.V. De stichting heeft als zekerheid een eerste recht van hypotheek verstrekt aan de kredietverstrekker Triodos Bank op een onroerende zaak. De inschrijving betreft een bedrag van € 300.000. De stichting heeft als zekerheid een eerste recht van hypotheek verstrekt aan de kredietverstrekker Stichting Droom en Daad op een onroerende zaak. De inschrijving betreft een bedrag van € 350.000.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

Financiele activa	31/12/2019	31/12/2018
Vorderingen		
Lening aan Broedplaatsen Rotterdam BV	-	245.000
Lening Makerdam	17.968	22.460

Lening

De lening aan Makerdam betreft een lening van vijf jaar. Ieder jaar wordt 20 % afgelost. De eerste aflossing vond plaats eind 2018, het rentepercentage is 2,5%

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

		31/12/2019	31/12/2018
VLOTTENDE ACTIVA:			
Vorderingen:			
Debiteuren		60.468	39.665
AF: voorziening debiteuren		20.826	22.133
Debiteuren per 31 december	A.	39.642	17.532
Overige vorderingen:			
Belastingen:			
omzetbelasting		164.298	20.584
	B.	164.298	20.584
Te ontvangen posten:			
Nog te factureren omzet		0	5.625
Vooruitbetaald huur RET 1e verdieping		101.811	109.744
Overlopende activa		-	46.630
Waarborgsommen (huur en sleutels)		44.468	55.544
Rente		1	87
	C.	146.280	217.630
Totaal vorderingen A + B + C		350.220	255.746
Liquide middelen:			
ING rekening courant 83138		72.087	202.092
ING rekening courant 7346482		785	726
ING vermogensrekening 83138		150.000	150.976
ING vermogen spaarrekening 83138		20.560	20.559
Triodos rekening courant 039 5664 00		119.611	0
		363.043	374.353

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

	31/12/2019	31/12/2018
ALGEMENE RESERVE:		
Algemene reserve per 1 januari	4.615	4.615
Resultaat	-53.331	7.240
Bestemmingsreserve financiering	1.697.845	1.690.605
	1.649.128	1.702.460
Verloop reserve		
Per 1/1	1.697.845	1.690.605
toevoeging	-	7.240
onttrekking	-53.331	-
Per 31/12	1.644.514	1.697.845
Voorzieningen		
Groot onderhoud gebouwen	732.964	819.727
Stand per 1 januari	819.727	661.357
Dotatie	200.000	235.000
Onttrekking	-286.763	-76.630
Stand per 31 december	732.964	819.727
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen		
Lening BNG	256.950	342.600
Lening Triodosbank	1.165.639	0
Lening Stichting Droom en Daad	700.000	-
	2.122.589	342.600

BNG

Terzake van de lening 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. De aflossing voor het komend boekjaar ad € 85.650 is opgenomen onder Kortlopende schulden.

Triodosbank

De lening van Triodosbank is in 2019 verstrekt aan Broedplaatsen Rotterdam B.V.

De lening van Triodos Bank aan Broedplaatsen Rotterdam B.V. is in hoofdsom groot € 1.510.000. De looptijd van de lening is 20 jaar, de rentevastperiode is 10 jaar, het rentepercentage bedraagt 3,6 %. Als zekerheden ten behoeve van deze lening zijn verstrekt:

Een eerste recht van hypotheek (groot € 1.500.000) op de onroerende zaak Sint Agathastraat 54 te Rotterdam

Een eerste recht van pand op de gehele tegenwoordige en toekomstige bedrijfsinventaris en bedrijfsuitrusting

Een eerste recht van pand op alle huidige en toekomstige rechten jegens derden op bestaande rechtsverhoudingen met derden en rechten uit hoofde van huur/verhuur.

Door aandeelhoudster Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam is een eerste hypotheek (groot € 300.000) verstrekt op een onroerende zaak. De aflossing voor het komend boekjaar ad € 48.000 is opgenomen onder kortlopende schulden.

Lening Stichting Droom en Daad

De lening van Stichting Droom en Daad ad € 700.000 is achtergesteld bij al hetgeen Triodos Bank van de vennootschap tegoed heeft.

De lening van Stichting Droom en Daad aan Broedplaatsen Rotterdam is in hoofdsom groot € 700.000. De looptijd van de lening is 25 jaar, er is geen rente verschuldigd. Als zekerheden ten behoeve van deze lening zijn verstrekt:

- Een tweede recht van hypotheek (groot € 700.000) op de onroerende zaak Sint Agathastraat 54 te Rotterdam

- Een tweede recht van pand op de gehele tegenwoordige en toekomstige bedrijfsinventaris en bedrijfsuitrusting

- Een tweede recht van pand op alle huidige en toekomstige rechten jegens derden op bestaande rechtsverhoudingen met derden en rechten uit hoofde van huur/verhuur.

- Door aandeelhoudster Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam is een eerste hypotheek (groot € 350.000) verstrekt op een onroerende zaak. Daarnaast is een recht van pand op de gehele tegenwoordige en toekomstige bedrijfsinventaris en bedrijfsuitrusting inzake dit pand verstrekt, alsmede een recht van pand op alle huidige en toekomstige rechten jegens derden op bestaande rechtsverhoudingen met derden en rechten uit hoofde van huur/verhuur inzake dit pand.

TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

	31/12/2019	31/12/2018
Kortlopende schulden		
BNG kortlopend 40.104.872	85.650	85.650
Triodosbank kortlopend	48.000	0
Crediteuren	156.957	71.289
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.518	10.737
Overlopende passiva	81.315	135.844
	383.440	303.520
Specificatie overige kortlopende schulden		
Accountantskosten	7.400	5.000
Advieskosten	-	468
Waarborgsommen (per 31/12/2019 gesaldeerd)	-	12.953
Overige transitorische passiva	51.138	86.943
Rente BNG	12.777	20.480
Huur en servicekosten vooruitgefactureerd	10.000	10.000
	81.315	135.844

TOELICHTINGEN OP DE GECONSOLIDEERDE EXPLOITATIEREKENING OVER 2019

	Huidig boekjaar €	Begroting €	Vorig boekjaar €
BATEN:			
Omzet			
- *Huur*	1.162.248	1.350.000	1.089.947
- *Servicekosten*	288.398		285.654
- *Wachtlijsten*	2.529	0	0
	1.453.175	1.350.000	1.375.601
1 Omzet ateliers	1.453.175	1.350.000	1.375.601
- *Subsidie gemeente Rotterdam*	399.500	383.500	393.500
- *Subsidie gemeente Rotterdam overig*	23.302		
- *Subsidie overig*	76.171		
2 Subsidie	498.973	383.500	393.500
- Overige baten	3.750	4.000	23.886
3 Overige inkomsten	3.750	4.000	23.886
Totaal baten	**1.955.898**	**1.737.500**	**1.792.987**

TOELICHTINGEN OP DE GECONSOLIDEERDE EXPLOITATIEREKENING OVER 2019
(vervolg)

	Huidig boekjaar €	Begroting €	Vorig boekjaar €
Kosten ateliers			
- huur derden (waaronder erfpacht)	479.354	460.000	447.303
- financiering	37.345	25.000	21.049
- onderhoud	102.284	75.000	69.483
- algemene kosten panden	104.174	300.000	84.407
- niet verrekenbare btw	21.575		28.389
- servicekosten	320.564	-	246.365
- toevoeging voorziening groot onderhoud	200.000	200.000	235.000
- voorbereidingskosten	111.434	75.000	2.995
- kosten voorgaand jaar	-8.417		92.434
Totaal kosten ateliers	**1.368.313**	**1.135.000**	**1.227.423**

TOELICHTINGEN OP DE GECONSOLIDEERDE EXPLOITATIEREKENING OVER 2019

(vervolg)

LASTEN	Huidig boekjaar €	Begroting €	Vorig boekjaar €
Beheerskosten			
Personeel			
Lonen en salarissen	176.026		163.406
Sociale lasten	22.278		19.417
Pensioen	27.958		24.818
Overige personeelskosten	18.506		21.021
5 Personeelskosten	244.768	217.000	228.662
Overige personeelskosten			
Ziekengeldverzekering	10.017		10.446
Reiskosten woon-werk			
Telefoonkostenvergoeding	1.800		2.056
Cursussen	1.335		2.102
Reis-, representatie en verblijfkosten	4.454		4.049
Inhuur personeel	210		525
Overige uitgaven	690		1.843
	18.506		21.021

Bij de stichting waren in 2019 gemiddeld 2,5 personeelsleden werkzaam, op fulltime basis

Bestuursleden ontvangen geen bezoldiging

Afschrijvingen			
Gebouwen en terreinen	172.311	*170.000*	164.861
Inventaris en website	8.294	*10.000*	8.523
Egalisatiefonds investeringssubsidie	-48.944	*-49.000*	-48.944
4 Afschrijvingen	131.661	*131.000*	124.440

TOELICHTINGEN OP DE GECONSOLIDEERDE EXPLOITATIEREKENING OVER 2019

(vervolg)

	Huidig boekjaar €	Begroting €	Vorig boekjaar €
Huisvesting			
Huur	17.488	28.000	18.253
Gas, water en licht	3.625		2.009
Belastingen en heffingen	1.234		-
Schoonmaak	2.642		2.518
Parkeren	1.662		1.481
Ov huisvesting	999		1.529
6 Huisvesting	27.650	28.000	25.790
Kantoor			
Kantoorbehoeften	1.288		1.645
Porto en telefoon	1.458		794
Automatisering	5.905		6.467
Contributies en abonnementen	1.087		877
Overige kantoorkosten	6.600		1.228
Afschrijving hardware			251
Kantoor	16.338		11.262
Publiciteit			
Publiciteit en marketing	45.582		8.535
Ateliercommissie en SKAR lokaal	11.418		6.385
Organisatie Getting Closer	49.835		0
Publiciteit	106.835		14.920
Overige beheerkosten			
Bestuurskosten	858		1.662
Verzekering	4.402		856
Accountant	9.122		7.240
Administratie	43.000		70.450
Advies	29.246		47.860

Kosten niet verrekenbare btw	22.075		16.655
Boetes	529		695
Bankkosten/rente	1.906		2.912
Overige algemene kosten	2.526		4.920
Beheerkosten	113.664		153.250
7 Organisatiekosten	236.837	200.000	179.432

Resultaat deelneming

Dit betreft het resultaat 2018/2019 van deelneming Broedplaatsen Rotterdam BV.

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(met vergelijkende cijfers per 31 december 2018)

ACTIVA:	Huidig Boekjaar €	Vorig boekjaar €
Materiele vaste activa		
Gebouwen en terreinen	2.429.245	2.568.699
Egalisatiefonds investeringssubsidie	-281.971	-330.915
Inventaris en website	20.554	22.964
Totale Vaste Activa	2.167.828	2.260.748
Financiele activa		
Deelneming Broedplaatsen Rotterdam BV	172.695	10.000
Lening aan Broedplaatsen BV	-	245.000
Lening Makerdam	17.968	22.460
	190.663	277.460
Vlottende activa		
Vorderingen		
Debiteuren	38.661	17.532
Belastingen en premies soc verzekeringen	35.349	20.584
Overige vorderingen	238.684	217.630
	312.694	255.746
Liquide middelen	243.432	374.353
Totale Activa	2.914.617	3.168.307

ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(met vergelijkende cijfers per 31 december 2018)

PASSIVA	Huidig Boekjaar €	Vorig boekjaar €
Algemene reserve	4.615	4.615
Resultaat boekjaar	-53.331	7.240
Bestemmingsreserve	1.697.845	1.690.605
Totale Eigen Vermogen	1.649.128	1.702.460
Voorzieningen	732.964	819.727
Langlopende schulden	256.950	342.600
Kortlopende schulden	275.575	303.520
Totale passiva	2.914.617	3.168.307

ENKELVOUDIGE EXPLOITATIEREKENING OVER 2019

(Met vergelijkende cijfers over 2018)

	Huidig boekjaar €	Begroting €	Vorig boekjaar €
BATEN:			
1 Omzet ateliers	*1.432.402*	*1.350.000*	*1.375.601*
2 Subsidie	*438.811*	*383.500*	*393.500*
3 Overige inkomsten	*15.401*	*4.000*	*23.886*
Totaal baten	*1.886.614*	*1.737.500*	*1.792.987*
Totaal kosten ateliers	*1.316.231*	*1.135.000*	*1.227.423*
4 Afschrijvingen	129.461	*131.000*	124.440
5 Personeelskosten	*244.768*	*217.000*	*228.662*
6 Huisvesting	*27.650*	*28.000*	*25.790*
7 Organisatiekosten	*139.530*	*200.000*	*179.432*
Totaal beheerskosten	411.949	445.000	433.884
Som der lasten	1.857.641	1.711.000	1.785.747
Resultaat SKAR enkelvoudig	28.973		
Resultaat deelneming	*-82.305*		
Resultaat	-53.331	26.500	7.240

GRONDSLAGEN

Grondslagen voor de financiële verslaglegging

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 vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, 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 resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Pensioen ABP

Bij Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR) is sprake van een bij het pensioenfonds ABP ondergebrachte pensioenregeling. Deze pensioenregeling wordt als toegezegde pensioenregeling gekwalificeerd. Verwerking in de jaarrekening van SKAR vindt plaats als toegezegde bijdrageregeling omdat SKAR geen verplichting heeft om aanvullende bijdragen te voldoen, anders dan hogere toekomstige premies, indien sprake is van een tekort bij het pensioenfonds.

Materiële vaste activa

De materiele vaste activa worden gewaardeerd tegen de aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen. De afschrijvingen worden bepaald op basis van een vast percentage van de aanschafwaarde. De hoogte van het afschrijvingspercentage is afhankelijk van de geschatte economische levensduur. De erfpacht wordt afgeschreven in een gelijke periode als waarvoor deze is afgekocht.

Egalisatiefonds investeringssubsidie

Ter financiering van aankoop van panden aan de Ruil-, Insulinde-, Ackersdijk- en Delfgaauwstraat is door de Gemeente Rotterdam een subsidie verstrekt. Voor de verwerving 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 bovengenoemde panden.

Deelneming
SKAR heeft in 2018 een lening verstrekt aan Broedplaatsen Rotterdam BV ter hoogte van € 245.000. Deze is in 2019 omgezet per bestuursbesluit in een storting van agio op bestaande aandelen.

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 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.

Afschrijving materiele 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 en betaalde rente aan derden.

Vorderingen

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

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.

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.

TOELICHTINGEN OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

VASTE ACTIVA:

	31/12/2019	31/12/2018
Gebouwen en terreinen		
Aanschafwaarde	3.956.771	3.934.947
Cumulatieve afschrijving	-1.388.072	-1.224.386
	2.568.699	2.710.561
Mutaties		
Investeringen	30.657	63.560
Desinvesteringen	-	-41.736
Afschrijvingen desinvesteringen	-	1.175
Afschrijvingen	-170.111	-164.861
	-139.454	-141.862
Aanschafwaarde	3.987.428	3.956.771
Cumulatieve afschrijving	-1.558.183	-1.388.072
Boekwaarde per 31/12/2019	2.429.245	2.568.699
Egalisatiefonds investeringssubsidies		
Verkrijgingswaarde	-1.325.000	-1.325.000
Cumulatieve afschrijving	994.085	945.141
	-330.915	-379.859
Mutaties		
Investeringen		
Afschrijvingen	48.944	48.944
	48.944	48.944
Verkrijgingswaarde	-1.325.000	-1.325.000
Cumulatieve afschrijving	1.043.029	994.085
Boekwaarde per 31/12/2019	-281.971	-330.915

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 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 hierboven weergegeven.

Inventaris

Verkrijgingswaarde	43.864	42.615
Cumulatieve afschrijving	-20.900	-12.126
	22.964	30.489
Mutaties		
Investeringen	5.884	1.249
Afschrijvingen	-8.294	-8.774
	-2.410	-7.525
Aanschafwaarde	49.748	43.864
Cumulatieve afschrijving	-29.194	-20.900
Boekwaarde per 31/12/2019	20.554	22.964

Triodos Bank en Stichting Droom en Daad hebben leningen verstrekt aan dochtervennootschap Broedplaatsen Rotterdam B.V. De stichting heeft als zekerheid een eerste recht van hypotheek verstrekt aan de kredietverstrekker Triodos Bank op een onroerende zaak. De inschrijving betreft een bedrag van € 300.000. De stichting heeft als zekerheid een eerste recht van hypotheek verstrekt aan de kredietverstrekker Stichting Droom en Daad op een onroerende zaak. De inschrijving betreft een bedrag van € 350.000.

TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

Financiele activa	31/12/2019	31/12/2018
Deelneming		
Broedplaatsen Rotterdam BV 100%	255.000	10.000
Verloop deelneming:		
op 1/1/2019	10.000	
bij: omzetting lening in agio	245.000	
af: resultaat boekjaar	-82.305	
per 31/12/2019	172.695	
Vorderingen		
Lening aan Broedplaatsen Rotterdam BV	-	245.000
Lening Makerdam	17.968	22.460

Deelname in Broedplaatsen Rotterdam BV

Op 16 november 2018 heeft SKAR de vennootschap Broedplaatsen Rotterdam BV opgericht. Het eerste boekjaar van de vennootschap 2018-2019 omvat de periode 16 november 2018 tot en met 31 december 2019.

Ten behoeve van de ontwikkeling van De Wasserij (Agathastraat 54) door Broedplaatsen Rotterdam BV heeft SKAR in 2018 € 245.000 aan eigen middelen als lening ingezet. Per bestuursbesluit van 10-12-2019 is deze lening omgezet in een storting van agio op bestaande aandelen.

Lening

De lening aan Makerdam betreft een lening van vijf jaar. Ieder jaar wordt 20 % afgelost. De eerste aflossing vond plaats eind 2018, het rentepercentage is 2,5%

TOELICHTINGEN OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(vervolg)

		31/12/2019	31/12/2018
VLOTTENDE ACTIVA:			
Vorderingen:			
Debiteuren		59.487	39.665
AF: voorziening debiteuren		20.826	22.133
Debiteuren per 31 december	A.	38.661	17.532
Overige vorderingen:			
Belastingen:			
omzetbelasting		35.349	20.584
	B.	35.349	20.584
Te ontvangen posten:			
Nog te factureren omzet		0	5.625
Vooruitbetaald huur RET 1e verdieping		101.811	109.744
Overlopende activa		-	46.630
Waarborgsommen (huur en sleutels)		44.468	55.544
Rente		0	87
Rekening courant Broedplaatsen		92.404	0
	C.	238.684	217.630
Totaal vorderingen A + B + C		312.694	255.746
Liquide middelen:			
ING rekening courant 83138		72.087	202.092
ING rekening courant 7346482		785	726
ING vermogensrekening 83138		150.000	150.976
ING vermogen spaarrekening 83138		20.560	20.559
		243.432	374.353

TOELICHTINGEN OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(vervolg)

	31/12/2019	31/12/2018
ALGEMENE RESERVE:		
Algemene reserve per 1 januari	4.615	4.615
Resultaat	-53.331	7.240
Bestemmingsreserve financiering	1.697.845	1.690.605
	1.649.128	1.702.460
Verloop reserve		
Per 1/1	1.697.845	1.690.605
toevoeging	-	7.240
onttrekking	-53.331	-
Per 31/12	1.644.514	1.697.845
Voorzieningen		
Groot onderhoud gebouwen	732.964	819.727
Stand per 1 januari	819.727	661.357
Dotatie	200.000	235.000
Onttrekking	-286.763	-76.630
Stand per 31 december	732.964	819.727
Schulden aan kredietinstellingen		
BNG	256.950	342.600
Stand per 1 januari	342.600	428.250
aflossing	-85.650	-85.650
Stand per 31 december	256.950	342.600

Kortlopende schulden		
BNG kortlopend 40.104.872	85.650	85.650
Crediteuren	138.036	71.289
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.518	10.737
Overlopende passiva	40.371	135.844
	275.575	303.520

Specificatie overige kortlopende schulden		
Accountantskosten	7.400	5.000
Advieskosten	-	468
Waarborgsommen (per 31/12/2019 gesaldeerd)	-	12.953
Overige transitorische passiva	10.194	86.943
Rente BNG	12.777	20.480
Huur en servicekosten vooruitgefactureerd	10.000	10.000
	40.371	135.844

TOELICHTINGEN OP DE ENKELVOUDIGE EXPLOITATIEREKENING OVER 2019

	Huidig boekjaar €	Begroting €	Vorig boekjaar €
BATEN:			
Omzet			
- *Huur*	1.147.582	1.350.000	1.089.947
- *Servicekosten*	282.291		285.654
- *Wachtlijsten*	2.529	0	0
	1.432.402	1.350.000	1.375.601
1 Omzet ateliers	1.432.402	1.350.000	1.375.601
- *Subsidie gemeente Rotterdam*	402.309	383.500	393.500
- *Subsidie overig*	36.502		
2 Subsidie	438.811	383.500	393.500
Werkzaamheden tbv Broedplaatsen	11.651		23.886
- Overige baten	3.750	4.000	
3 Overige inkomsten	15.401	4.000	23.886
Totaal baten	**1.886.614**	**1.737.500**	**1.792.987**

TOELICHTINGEN OP DE ENKELVOUDIGE EXPLOITATIEREKENING OVER 2019
(vervolg)

	Huidig boekjaar €	Begroting €	Vorig boekjaar €
Kosten ateliers			
- huur derden (waaronder erfpacht)	479.354	460.000	447.303
- financiering	17.987	25.000	21.049
- onderhoud	100.134	75.000	69.483
- algemene kosten panden	101.317	300.000	84.407
- niet verrekenbare btw	21.575		28.389
- servicekosten	294.511	-	246.365
- afschrijvingen	178.405	180.000	
- egalisatiefonds investeringssubsidie	-48.944	-49.000	
- toevoeging voorziening groot onderhoud	200.000	200.000	235.000
- voorbereidingskosten	109.770	75.000	2.995
- kosten voorgaand jaar	-8.417		92.434
Totaal kosten ateliers	**1.445.692**	**1.266.000**	**1.227.423**

TOELICHTINGEN OP DE ENKELVOUDIGE EXPLOITATIEREKENING OVER 2019

(vervolg)

LASTEN	Huidig boekjaar €	Begroting €	Vorig boekjaar €
Beheerskosten			
Personeel			
Lonen en salarissen	176.026		163.406
Sociale lasten	22.278		19.417
Pensioen	27.958		24.818
Overige personeelskosten	18.506		21.021
5 Personeelskosten	244.768	217.000	228.662
Overige personeelskosten			
Ziekengeldverzekering	10.017		10.446
Reiskosten woon-werk			
Telefoonkostenvergoeding	1.800		2.056
Cursussen	1.335		2.102
Reis-, representatie en verblijfkosten	4.454		4.049
Inhuur personeel	210		525
Overige uitgaven	690		1.843
	18.506		21.021

Bij de stichting waren in 2019 gemiddeld 2,5 personeelsleden werkzaam, op fulltime basis

Bestuursleden ontvangen geen bezoldiging

Afschrijvingen			
Gebouwen en terreinen	170.111	*170.000*	164.861
Inventaris en website	8.294	*10.000*	8.523
Egalisatiefonds investeringssubsidie	-48.944	*-49.000*	-48.944
4 Afschrijvingen	129.461	*131.000*	124.440

TOELICHTINGEN OP DE ENKELVOUDIGE EXPLOITATIEREKENING OVER 2019

(vervolg)

	Huidig boekjaar €	Begroting €	Vorig boekjaar €
Huisvesting			
Huur	17.488	28.000	18.253
Gas, water en licht	3.625		2.009
Belastingen en heffingen	1.234		-
Schoonmaak	2.642		2.518
Parkeren	1.662		1.481
Ov huisvesting	999		1.529
6 Huisvesting	27.650	28.000	25.790
Kantoor			
Kantoorbehoeften	1.288		1.645
Porto en telefoon	1.458		794
Automatisering	5.905		6.467
Contirbuties en abonnementen	1.087		877
Overige kantoorkosten	6.600		1.228
Afschrijving hardware			251
Kantoor	16.338		11.262
Publiciteit			
Publiciteit en marketing	12.864		8.535
Ateliercommissie en SKAR lokaal	11.418		6385
Publiciteit	24.281		14.920
Overige beheerkosten			
Bestuurskosten	858		1.662
Verzekering	873		856
Accountant	9.122		7.240
Administratie	38.800		70.450
Advies	24.304		47.860
Kosten niet verrekenbare btw	22.075		16.655
Boetes	529		695

Bankkosten/rente	1.781		2.912
Overige algemene kosten	569		4.920
Beheerkosten	98.911		153.250
7 Organisatiekosten	139.531	200.000	179.432

Resultaat deelneming -82.305
Dit betreft het resultaat 2018/2019 van deelneming Broedplaatsen Rotterdam BV.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN:
Huurverplichtingen

Voor de navolgende panden heeft de stichting huurverplichtingen:

pand	Huur per jaar in €
Borgerstraat 24	20.959
Bornerveld 169	23.268
Cillershoekstraat 1	6.101
Delftsestraat 25	41.416
Gantelstraat 14-16	54.000
Hildegardisstraat 15	4.904
Hildegardisstraat 8	38.258
Hoogvlietstraat	4.932
Koningsveldestraat 14	28.862
Koraalstraat 17	3.804
Mauritsstraat 167	5.473
Nesserdijk 406	3.249
Pootstraat 41	9.272
Pootstraat 43	4.153
Putsebocht 3	10.998
RET Sluisjesdijk	11.520
Ruivenstraat 39	37.722
Schaepmanstraat 23	2.438
Spanjaardstraat 23	15.917
Stadhuisplein 9-15	66.869
Teilingerstraat 120	16.437
Van der Sluysstraat 158, 162, 164, 190, 194,196,198	21.323
Van Langendonckstraat	3.466
Zwartewaalstraat 28	24.990
totaal	**460.331**

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Covid-19

Begin 2020 is in Nederland ten volle het besef gekomen welke impact de uitbraak van het Covid-19-virus op de samenleving heeft. Voor zover wij nu kunnen overzien heeft dit een beperkte impact op de activiteiten van SKAR. De huurders van SKAR worden naar verwachting wel ten volle geconfronteerd met de gevolgen van de uitbraak, onder meer als gevolg van de maatregelen van de overheid. Het is daarom mogelijk dat een aantal huurders tijdelijk niet of in het geheel niet aan de huurverplichtingen kan voldoen. SKAR zal op gepaste wijze huurders zoveel mogelijk tegemoetkomen en individueel regelingen gaan treffen indien noodzakelijk.

Door onze goede vermogens- en liquiditeitspositie kan een eventueel negatief resultaat naar verwachting worden opgevangen.

Bovendien onderzoeken we de mogelijkheden een beroep te doen op de regelingen die in het leven zijn geroepen door de overheid, zoals bijvoorbeeld de tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkbehoud.

Het bestuur van SKAR
Rotterdam, 27-03-2020

K. Boele

W.R.L. Koolhof

M. Kuijl

L. Klinkenberg

P. Maas

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepalingen omtrent de resultaatbepaling.

Artikel 9b.
Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt door het bestuur een balans en staat van baten en lasten over het geeidnigede boekjaar opgemaakt.

Resultaatbestemming

Het bestuur besluit om het negatieve restultaat over 2019 ad € 53,331 in mindering te brengen op de bestemmingsreserve.

OVERZICHT PANDEN IN BEHEER

Op het moment van samenstelling van dit rapport zijn de navolgende panden in beheer bij de stichting; langdurig beheer staat voor een huurcontract van ten minste 10 jaar. Kortlopend beheer staat voor een huurcontract tot 10 jaar.

1	Agathastraat 54 / Wasserij	eigendom BV broedplaatsen/ langdurig beheer SKAR
2	Ackersdijkstraat 20 en Delfgaauwstraat 38	Eigendom SKAR
3	Berkelselaan 44 A+B	Eigendom SKAR
4	Drievriendenstraat 26	Eigendom SKAR
5	Heer Daniëlstraat 29	Eigendom SKAR
6	Insulindestraat 279	Eigendom SKAR
7	Keilestraat 3	Eigendom SKAR
8	Lambertusstraat 104	Eigendom SKAR
9	Lange Hilleweg 235	Eigendom SKAR
10	Oranjeboomstraat 109	Eigendom SKAR
11	Ruilstraat 32	Eigendom SKAR
12	Vinkenstraat 70	Eigendom SKAR
13	Bergweg (voormalige schuilgelegenheid)	langdurig beheer
14	Borgerstraat 24	langdurig beheer
15	Cloese 10 (geleverd in 2020)	langdurig beheer
16	Hildegardisstraat 15	langdurig beheer
17	Hildegardisstraat 8	langdurig beheer
18	Koningsveldestraat	langdurig beheer
19	Koraalstraat 17	langdurig beheer
20	Mauritsstraat 167	langdurig beheer
21	Nesserdijk 406	langdurig beheer
22	Pootstraat 41	langdurig beheer
23	Pootstraat 43	langdurig beheer
24	Putsebocht 3	langdurig beheer
25	Sluisjesdijk 2 / RET	langdurig beheer
26	Ruivenstraat 39	langdurig beheer
27	Schaepmanstraat 23	langdurig beheer
28	Van der Sluysstraat 158	langdurig beheer
29	Van Langendonckstraat 15a	langdurig beheer
30	Zwartewaalstraat 28/ Hoogvlietstraat 25	langdurig beheer
31	Bornerveld 169	kortlopend beheer
32	Cillershoekstraat 1	kortlopend beheer
33	Delftsestraat 25	kortlopend beheer
34	Gantelstraat 14-16	kortlopend beheer
35	‘s Gravendijkwal/HBS	kortlopend beheer
36	Spanjaardstraat	kortlopend beheer
37	Stadhuisplein 9 - 15	kortlopend beheer
38	Teilingerstraat 130	kortlopend beheer

KENGETALLEN

SKAR heeft een groei in de hoeveelheid ruimte die ze verhuurt gerealiseerd in 2019. Hieronder staat wat SKAR verhuurt aan netto m2 (pure atelierruimten, algemene ruimten zijn niet meegerekend).

De oppervlakte van De Wasserij is gecorrigeerd: nu de ruimtes zijn ontwikkeld is duidelijk welk deel van De Wasserij daadwerkelijk verhuurbaar is; waar in 2018 nog uitgegaan moest worden van een Bruto Vloeroppervlak van 3.500 m2 is in 2019 de netto verhuurbare ruimte vastgesteld op 2.760 m2. Het totaal aantal m2 is daarmee gecorrigeerd met 720m2 (een verschil van 4%).

ontwikkeling	2019		2018		2017		2016	
SKAR netto verhuurd	m2	%	m2	*%*	m2	*%*	m2	*%*
eigendom*	11.762	37%	9.069	*33%*	9.069	*39%*	9.069	*50%*
langlopend beheer	10.218	32%	10.326	*38%*	6.159	*27%*	4.903	*27%*
kortlopend beheer	10.078	31%	7.786	*29%*	7.786	*34%*	4.344	*24%*
totaal	**32.058**		**27.181**		**23.014**		**18.316**	
groei tov 2015		*88%*		*57%*		*33%*		*6%*

inclusief st Agathastraat (in eigendom van 100% deelneming Broedplaatsen Rotterdam BV