

Aan het bestuur van
Broedplaatsen Rotterdam BV
Postbus 1995
3000 BZ Rotterdam

Jaarrekening 2021

Relatiebeheerder:
Datum opmaken:

Esther Schulte
17 maart 2022

Broedplaatsen Rotterdam BV
Postbus 1995
3000 BZ Rotterdam

Kenmerk

Datum

17-03-2022

Geacht bestuur,

Hierbij brengen wij verslag uit over het boekjaar 2021 met betrekking tot uw besloten vennootschap.

Opdracht

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2021 van uw besloten vennootschap, waarin de balans met tellingen van € 2.174.241 en de winst-en-verliesrekening sluitende met een resultaat na belastingen van € -29.995, zijn opgenomen.

Ocean Finance
Esther Schulte

Inhoudsopgave	Pagina	
1	Algemeen	1
2	Jaarrekening	2
2.1	<i>Balans per 31-12-2021</i>	2
2.2	<i>Winst-en-verliesrekening 2021</i>	4
3	Grondslagen van de jaarrekening	5
3.1	<i>Algemene toelichtingen</i>	5
3.2	<i>Algemene grondslagen</i>	5
3.3	<i>Grondslagen voor de balanswaardering activa</i>	6
3.3.1	<i>Materiële vaste activa</i>	6
3.3.2	<i>Vorderingen</i>	6
3.4	<i>Grondslagen voor de balanswaardering passiva</i>	6
3.4.1	<i>Schulden</i>	6
3.5	<i>Grondslag voor de resultaatbepaling</i>	6
3.6	<i>Toelichting activa</i>	7
3.6.1	<i>Materiële vaste activa</i>	7
3.6.2	<i>Vorderingen</i>	8
3.6.3	<i>Liquide middelen</i>	8
3.7	<i>Toelichting passiva</i>	9
3.7.1	<i>Eigen vermogen</i>	9
3.7.2	<i>Schulden</i>	10
3.8	<i>Toelichting winst-en-verliesrekening</i>	12
3.8.1	<i>Bedrijfsopbrengsten</i>	12
3.8.2	<i>Inkoopkosten en uitbesteed werk</i>	12
3.8.3	<i>Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa</i>	12
3.8.4	<i>Overige bedrijfskosten</i>	12
4	Vaststelling en ondertekening	13

1 Algemeen

Gegevens van de rechtspersoon

Statutaire naam	Broedplaatsen Rotterdam
Handelsnamen	Broedplaatsen Rotterdam
Rechtsvorm	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
KvK-nummer	73125792
Classificatie op basis van de wettelijke groottecriteria	Micro
Zetel van de rechtspersoon (statutaire vestigingsplaats)	Rotterdam
Start- en einddatum boekjaar	01-01-2021 t/m 31-12-2021
Start- en einddatum voorgaand boekjaar	01-01-2020 t/m 31-12-2020

Adresgegevens

Adres	Sint Agathastraat 54
Postcode	3037SH
Plaats	Rotterdam
Regio	ZH - Zuid-Holland
Land	Nederland

Eigenschappen rapportage

E-mailadres contactpersoon	olof@skar-ateliers.nl
Balans voor of na resultaatbestemming	Na resultaatbestemming
Type grondslag	Fiscaal
Niveau van rapporteren	Enkelvoudig
Type winst-en-verliesrekening	Categoriaal

2 Jaarrekening

2.1 Balans per 31-12-2021

Na resultaatbestemming

Activa	31-12-2021		31-12-2020	
	€	€	€	€
Materiële vaste activa				
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	2.037.042		2.078.795	
Andere vaste bedrijfsmiddelen	1.597		2.042	
		2.038.639		2.080.837
Vorderingen				
Vorderingen op handelsdebiteuren	20.746		6.994	
Kortlopende vorderingen op groepsmaatschappijen	52.206		54.607	
Belastingvorderingen	562		26.183	
		73.514		87.784
Liquide middelen		62.088		79.203
Totaal activa		2.174.241		2.247.824

Passiva	31-12-2021		31-12-2020	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	10.000		10.000	
Agio	245.000		245.000	
Overige reserves	-211.729		-181.734	
		43.271		73.266
Langlopende schulden				
Langlopende schulden aan banken	1.352.430		1.384.857	
Langlopende overige schulden	700.000		700.000	
		2.052.430		2.084.857
Kortlopende schulden				
Kortlopende schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.632		14.996	
Kortlopende schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	4.915		0	
Kortlopende overlopende passiva	14.003		3.866	
Kortlopende overige schulden	53.990		70.839	
		78.540		89.701
Totaal passiva		2.174.241		2.247.824

2.2 Winst-en-verliesrekening 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Bedrijfsopbrengsten				
Opbrengsten uit het verlenen van diensten	179.031		100.587	
Overige bedrijfsopbrengsten	245		71.504	
		179.276		172.091
Inkoopkosten en uitbesteed werk				
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	153.783		141.737	
		-153.783		-141.737
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	42.200		45.939	
		-42.200		-45.939
Overige bedrijfskosten				
Verkoop gerelateerde kosten	0		264	
Algemene kosten	13.288		83.580	
		-13.288		-83.844
Resultaat na belastingen		-29.995		-99.429

3 Grondslagen van de jaarrekening

3.1 Algemene toelichtingen

Belangrijkste activiteiten

De activiteiten van Broedplaatsen Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, bestaan voornamelijk uit:

- De Wasserij is een broedplaats voor innovatieve mode in Rotterdam.

De activiteiten van BV Broedplaatsen Rotterdam bestaan vooral uit:

- a. het in eigendom of beperkt recht verwerven, ontwikkelen en exploiteren van tot creatieve ruimten bestemde onroerende zaken in Rotterdam en omstreken;
- b. het oprichten van, het deelnemen in, het samenwerken met, het financieren van, het zich op andere wijze interesseren bij, het voeren van beheer en van het bestuur over en het geven van adviezen en het verlenen van diensten aan andere vennootschappen en ondernemingen;
- c. het lenen en uitlenen van gelden, het aantrekken van gelden en in het algemeen het aangaan van financiële transacties en het aangaan van daarmee samenhangende overeenkomsten;
- d. het zich (mede)verbinden voor en het stellen van zekerheid voor verplichtingen van Groepsmaatschappijen en derden;
- e. het beleggen van vermogen in (hypothecaire) schuldvorderingen, registergoederen, valuta, effecten en vermogenswaarden in het algemeen;
- f. het exploiteren en verhandelen van patenten, merkrechten, vergunningen, know how en andere industriële en intellectuele eigendomsrechten; en voorts het verrichten van al hetgeen met het bovenstaande in de ruimste zin verband houdt of daaraan bevorderlijk kan zijn.

Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

3.2 Algemene grondslagen

Beschrijving van de standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

Bij de verslaglegging is Titel 9 BW 2 toegepast.

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.

3.3 Grondslagen voor de balanswaardering activa

3.3.1 Materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen en terreinen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar betreffende paragraaf.

In afwijking van de beschreven waarderingsgrondslag wordt ten aanzien van vennootschapsbelastingplichtige deelnemingen bij de waardering van bedrijfsgebouwen en -terreinen rekening gehouden met de fiscale wet- en regelgeving omtrent afschrijvingen. Verhuurde onroerende zaken (niet in eigen gebruik) worden daarbij afgeschreven tot de geldende WOZ-waarde is bereikt.

Kosten van herstel en groot onderhoud

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.

3.3.2 Vorderingen

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

3.4 Grondslagen voor de balanswaardering passiva

3.4.1 Schulden

Overlopende passiva

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

3.5 Grondslag voor de resultaatbepaling

Algemene resultaatbepaling

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.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

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

Overige bedrijfskosten

Dit betreft de ontvangen en betaalde rente aan derden.

3.6 Toelichting activa

3.6.1 Materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen en -terreinen

	<i>Kosten aanschaf</i>	<i>Restwaarde</i>	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Bedrijfsgebouwen	1.434.927	0	1.392.856	1.289.365
Terreinen	490.000	0	470.400	480.200
Verbouwingen	321.083	0	173.786	309.230
			<u>2.037.042</u>	<u>2.078.795</u>
				2021
Historische kostprijs per 1 januari				2.078.795
Som der afschrijvingen en waardeverminderingen per 1 januari				<u>0</u>
Boekwaarde per 1 januari				<u><u>2.078.795</u></u>
<i>Mutaties</i>				
Afschrijvingen				-41.753
				<u>-41.753</u>
Historische kostprijs per 31 december				2.078.795
Som der afschrijvingen en waardeverminderingen 31 december				<u>-41.753</u>
Boekwaarde per 31 december				<u><u>2.037.042</u></u>

Andere vaste bedrijfsmiddelen

	<i>Kosten aanschaf</i>	<i>Restwaarde</i>	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Inventaris	2.229	0	1.597	2.042
			<u>1.597</u>	<u>2.042</u>
				<u>2021</u>
Historische kostprijs per 1 januari				2.042
Som der afschrijvingen en waardeverminderingen per 1 januari				<u>0</u>
Boekwaarde per 1 januari				<u><u>2.042</u></u>
<i>Mutaties</i>				
Afschrijvingen				<u>-445</u>
				<u><u>-445</u></u>
Historische kostprijs per 31 december				2.042
Som der afschrijvingen en waardeverminderingen 31 december				<u>-445</u>
Boekwaarde per 31 december				<u><u>1.597</u></u>

3.6.2 Vorderingen

Vorderingen op handelsdebiteuren

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Huurdebiteuren	20.746	6.994
	<u>20.746</u>	<u>6.994</u>

Kortlopende vorderingen op groepsmaatschappijen

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Rekening courant SKAR	52.206	54.607
	<u>52.206</u>	<u>54.607</u>

Belastingvorderingen

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Te vorderen BTW	562	26.183
	<u>562</u>	<u>26.183</u>

3.6.3 Liquide middelen

Liquide middelen

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Triodos rekening courant	62.088	79.203
	<u>62.088</u>	<u>79.203</u>

3.7 Toelichting passiva

3.7.1 Eigen vermogen

Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Normale aandelen	10.000	10.000
	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	2021	
		<u>10.000</u>
Stand per 1 januari		<u>10.000</u>
Stand per 31 december		<u><u>10.000</u></u>

Agio

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Agioreserve	245.000	245.000
	<u>245.000</u>	<u>245.000</u>
	2021	
		<u>245.000</u>
Stand per 1 januari		<u>245.000</u>
Stand per 31 december		<u><u>245.000</u></u>

Overige reserves

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Overige reserves	-211.729	-181.734
	<u>-211.729</u>	<u>-181.734</u>
	2021	
		<u>-181.734</u>
Stand per 1 januari		<u>-181.734</u>
Allocatie van het resultaat		<u>-29.995</u>
Stand per 31 december		<u><u>-211.729</u></u>

3.7.2 Schulden

Langlopende schulden

Triodosbank

De lening van Triodos Bank 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
- Een eerste recht van pand op alle huidige 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.

Langlopende schulden aan banken

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Hoofdsom hypotheeken	1.399.630	1.384.857
Kortlopend deel	-47.200	0
	<u>1.352.430</u>	<u>1.384.857</u>
		<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari		1.384.857
Aflossingen		-32.427
Boekwaarde per 31 december		<u><u>1.352.430</u></u>

Langlopende overige schulden

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Lening Droom en Daad	700.000	700.000
	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
		<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari		700.000
Boekwaarde per 31 december		<u><u>700.000</u></u>

Kortlopende schulden aan leveranciers en handelskredieten

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.632	14.996
	<u>5.632</u>	<u>14.996</u>

Kortlopende schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Af te dragen BTW	683	0
Afdrachten btw	4.232	0
	<hr/>	<hr/>
	4.915	0

Kortlopende overlopende passiva

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Nog te betalen andere kosten	14.003	3.866
	<hr/>	<hr/>
	14.003	3.866

Kortlopende overige schulden

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Kortlopende leningen-schulden-verplichtingen	6.465	69.474
Schuld aan vereniging	325	1.365
Kortlopend deel Triodos	47.200	0
	<hr/>	<hr/>
	53.990	70.839

Langlopende achtergestelde schulden

Lening 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 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 aandeelhouder 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.

3.8 Toelichting winst-en-verliesrekening

3.8.1 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit het verlenen van diensten

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Omzet ateliers - huur	133.272	69.680
Servicekosten	45.759	30.907
	<u>179.031</u>	<u>100.587</u>

Overige bedrijfsopbrengsten

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Overige ontvangen subsidies	245	71.504
	<u>245</u>	<u>71.504</u>

3.8.2 Inkoopkosten en uitbesteed werk

Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Financieringslasten	50.429	45.931
Algemene kosten panden	36.961	28.011
Servicekosten	66.393	67.795
	<u>153.783</u>	<u>141.737</u>

3.8.3 Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Afschrijvingen op materiële vaste activa

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Afschrijvingen bedrijfsgebouwen	41.754	45.753
Afschrijvingen inventaris	446	186
	<u>42.200</u>	<u>45.939</u>

3.8.4 Overige bedrijfskosten

Verkoop gerelateerde kosten

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Publiciteit en marketing	0	264
	<u>0</u>	<u>264</u>

Algemene kosten

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Betalingsverschillen	0	8
Algemene kosten	0	29.108
Kosten verhuur	11.651	11.651
Organisatiekosten	1.637	42.813
	<u>13.288</u>	<u>83.580</u>

4 Vaststelling en ondertekening

Datum opmaak jaarrekening 17-03-2022

Datum vaststelling jaarrekening 17-03-2022

Ondertekening jaarrekening

Rotterdam, 17 maart 2022 Handtekening

P. Maas
Bestuurder (huidig)

Rotterdam, 17 maart 2022 Handtekening

K. Boele-Kwast
Bestuurder (huidig)

Rotterdam, 17 maart 2022 Handtekening

W.R.L. Koolhof
Bestuurder (huidig)

Rotterdam, 17 maart 2022 Handtekening

T.C.M. Neeleman
Bestuurder (huidig)

Rotterdam, 17 maart 2022 Handtekening

L. Klinkenberg
Bestuurder (huidig)

Rotterdam, 17 maart 2022 Handtekening

M.F. Kuijl
Bestuurder (huidig)