

Broedplaatsen Rotterdam

Broedplaatsen Rotterdam B.V.

te Rotterdam

Rapport inzake de jaarrekening 2022



Inhoudsopgave

Resultaten	3
Fiscale positie	4
Jaarrekening	5
Balans per 31 december 2022	6
Winst- en verliesrekening over 2022	8
Algemene toelichting	9
Grondslagen voor financiële verslaggeving	10
Toelichting op balans	12
Toelichting op winst- en verliesrekening	18
Overige toelichtingen	20



Resultaten

Ontwikkeling resultaat

De verslagperiode is afgesloten met een resultaat van € -18.234, tegenover € -29.995 over 2021. Ter analyse van het resultaat dient de volgende opstelling, die is ontleend aan de winst- en verliesrekening.

	2022		2021	
	€	%	€	%
Netto-omzet	235.617	100,0	180.355	100,0
Overige bedrijfsopbrengsten	6.093	2,6	245	0,1
Kosten ateliers	-190.446	-80,8	-155.107	-86,0
Brutomarge (brutobedrijfsresultaat)	51.264	21,8	25.493	14,1
Afschrijvingen en waardeverminderingen	52.780	22,4	42.200	23,4
Overige bedrijfskosten	17.579	7,5	13.288	7,4
Som der indirecte kosten	70.359	29,9	55.488	30,8
Bedrijfsresultaat	-19.095	-8,1	-29.995	-16,6
Financiële baten en lasten	861	0,4	-	-
Resultaat	-18.234	-7,7	-29.995	-16,6



Fiscale positie

Verschuldigde vennootschapsbelasting

Het belastbaar bedrag is als volgt te berekenen:

<i>Berekening belastbaar bedrag</i>	<u>2022</u>
	€
Resultaat voor belastingen	-18.234
Belastbaar bedrag	<u><u>-18.234</u></u>

Verrekenbare verliezen

Fiscale verliezen uit boekjaren die beginnen op 1 januari 2013 of later, zijn vanaf 2022 onbeperkt voorwaarts verrekenbaar met eventuele toekomstige fiscale winsten. De nog te verrekenen verliezen ultimo 2022 zijn hieronder opgenomen:

<i>Voorwaarts verrekenbare verliezen</i>	<u>Stand 1 januari 2022</u>	<u>Verlies in boekjaar</u>	<u>Stand 31 december 2022</u>
	€	€	€
2018/2019	90.350	-	90.350
2020	113.479	-	113.479
2021	29.995	-	29.995
2022	-	18.234	18.234
Totaal verrekenbare verliezen	<u><u>233.824</u></u>	<u><u>18.234</u></u>	<u><u>252.058</u></u>
<i>Verrekenbare vennootschapsbelasting</i>			
Latente belastingvorderingen	19,00	% van 252.058	47.891
Niet in de balans verwerkt			-47.891
Latente belastingvorderingen in balans			<u><u>-</u></u>

Deze latente vordering is voorzichtigheidshalve niet opgenomen op de balans maar staat in de jaarrekening vermeld als niet in de balans opgenomen activa.



JAARREKENING



Balans per 31 december 2022

Activa

(Na voorstel resultaatbestemming)

	€	31 dec 2022	€	31 dec 2021	€
<i>Vaste activa</i>					
Materiële vaste activa (1)			1.985.859		2.038.639
<i>Vlottende activa</i>					
<i>Vorderingen (2)</i>					
Handelsdebiteuren	60.820			20.746	
Aandeelhouders en deelnemingen	38.104			52.206	
Belastingvorderingen	-			562	
Overlopende activa	27.857			-	
			126.781		73.514
Liquide middelen (3)			27.810		62.088
Totaal			2.140.450		2.174.241



Passiva

(Na voorstel resultaatbestemming)

	€	31 dec 2022	€	31 dec 2021	€
<i>Eigen vermogen (4)</i>					
Aandelenkapitaal	10.000		10.000		
Agio	245.000		245.000		
Overige reserves	-229.963		-211.729		
		25.037		43.271	
Langlopende schulden (5)		2.003.180		2.052.430	
<i>Kortlopende schulden (6)</i>					
Schulden aan banken	49.077		47.200		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12.732		5.632		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.366		4.915		
Overlopende passiva	40.058		20.793		
		112.233		78.540	
Totaal		2.140.450		2.174.241	



Winst- en verliesrekening over 2022

	2022		2021	
	€	€	€	€
Netto-omzet	235.617		180.355	
Overige bedrijfsopbrengsten	6.093		245	
Kosten ateliers	-190.446		-155.107	
Brutomarge (7)		51.264		25.493
Afschrijvingen en waardeverminderingen (8)	52.780		42.200	
<i>Overige bedrijfskosten (9)</i>				
Algemene kosten	17.579		13.288	
Som der indirecte kosten		70.359		55.488
Bedrijfsresultaat		-19.095		-29.995
Financiële baten en lasten (10)		861		-
Resultaat voor belastingen		-18.234		-29.995
Resultaat na belastingen		-18.234		-29.995



Algemene toelichting

Naam rechtspersoon	Broedplaatsen Rotterdam B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Zetel rechtspersoon	Rotterdam
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel	73125792
Basisgrondslagen	Commercieel

Belangrijkste activiteiten

De locatie 'De Wasserij' is een broedplaats voor innovatieve mode in Rotterdam die wordt geëxploiteerd door Broedplaatsen Rotterdam B.V., een 100% dochter van SKAR. De activiteiten van Broedplaatsen Rotterdam B.V., statutair gevestigd te Rotterdam bestaan voornamelijk 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.

Locatie feitelijke activiteiten

De onderneming verricht haar activiteiten vanuit de locatie in Rotterdam.



Grondslagen voor financiële verslaggeving

Algemeen

Algemene grondslagen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Algemene grondslagen voor waardering activa en passiva

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.

Algemene grondslagen bepaling resultaat

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.

Grondslagen voor waardering activa

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. De erfpacht wordt afgeschreven in een gelijke periode als waarvoor deze is afgekocht.

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn:

<i>Activa</i>	<i>aantal jaar</i>
Erfpacht	50
Gebouwen	20
Investerings gebouwen	10
Inventaris	5

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.

Vorderingen

De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening.



Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor waardering passiva

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Grondslagen voor bepaling resultaat

Netto-omzet

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 en waardeverminderingen

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Overige bedrijfskosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.



Toelichting op balans

Materiële vaste activa (1)

	<u>31 dec 2022</u>	<u>31 dec 2021</u>
	€	€
Bedrijfsgebouwen, -terreinen en verbouwingen		
Erfpacht	460.588	470.400
Gebouwen	1.364.147	1.392.856
Investerings pand in eigendom	159.973	173.786
	<u>1.984.708</u>	<u>2.037.042</u>
Inventaris	1.151	1.597
Totaal	<u><u>1.985.859</u></u>	<u><u>2.038.639</u></u>

Onderstaand overzicht geeft het verloop van de materiële vaste activa gedurende het boekjaar weer:

	Bedrijfs- gebouwen, -terreinen en verbouwingen	Inventaris	Totaal
	€	€	€
<i>Boekwaarde 1 januari 2022</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.126.748	2.229	2.128.977
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-89.706	-632	-90.338
	<u>2.037.042</u>	<u>1.597</u>	<u>2.038.639</u>
<i>Mutaties 2022</i>			
Afschrijvingen	-52.334	-446	-52.780
	<u>-52.334</u>	<u>-446</u>	<u>-52.780</u>
<i>Boekwaarde 31 december 2022</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.126.748	2.229	2.128.977
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-142.040	-1.078	-143.118
	<u><u>1.984.708</u></u>	<u><u>1.151</u></u>	<u><u>1.985.859</u></u>



Toelichting

De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn:

<i>Activa</i>	<i>aantal jaar</i>
Erfpacht	50
Gebouwen	20
Investerings gebouwen	10
Inventaris	5

De WOZ-waarde van het pand in eigendom bedraagt in 2022 € 1.871.000 (waarde peildatum 1-1-2021).
De WOZ-waarde bedroeg in 2021 € 1.871.000.

Vorderingen (2)

	31 dec 2022	31 dec 2021
	€	€
Huurdebiteuren	70.420	23.346
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-9.600	-2.600
	<u>60.820</u>	<u>20.746</u>
Aandeelhouders en deelnemingen		
R/c Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR)	38.104	52.206
<i>Belastingvorderingen</i>		
Omzetbelasting	-	562
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	11.857	-
Nog te ontvangen servicekosten huurders	16.000	-
	<u>27.857</u>	<u>-</u>
Totaal	<u><u>126.781</u></u>	<u><u>73.514</u></u>

Toelichting

Huurdebiteuren

De incassorun van huurdebiteuren van december (voor een bedrag van ongeveer € 15.000) heeft begin januari 2023 plaatsgevonden. De gecorrigeerde debiteurenstand na de vertraagde incassorun bedraagt ongeveer € 55.000.

R/c Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR)

Over de rekening-courant met Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR) wordt 2% (2021: geen) rente berekend. Omtrent zekerheden en aflossingen is vooralsnog niets overeengekomen.



Liquide middelen (3)

	<u>31 dec 2022</u>	<u>31 dec 2021</u>
	€	€
Banktegoeden		
Triodos Bank N.V.	27.810	62.088
Totaal	<u>27.810</u>	<u>62.088</u>

Toelichting

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

De incassorun van huurdebiteuren van december (voor een bedrag van ongeveer € 15.000) begin januari 2023 plaatsgevonden in plaats van eind december. De gecorrigeerde bankstand na de vertraagde incassorun bedraagt ongeveer € 43.000.



Eigen vermogen (4)

	31 dec 2022	31 dec 2021
	€	€
Aandelenkapitaal	10.000	10.000
Agio	245.000	245.000
Overige reserves	-229.963	-211.729
Totaal	<u>25.037</u>	<u>43.271</u>

Onderstaand overzicht geeft het verloop van het eigen vermogen gedurende het boekjaar weer:

	Aandelen- kapitaal	Agio	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand 1 januari 2022	10.000	245.000	-211.729	43.271
<i>Mutaties 2022</i>				
Resultaat boekjaar	-	-	-18.234	-18.234
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-18.234</u>	<u>-18.234</u>
Stand 31 december 2022	<u>10.000</u>	<u>245.000</u>	<u>-229.963</u>	<u>25.037</u>

Aandelenkapitaal

Het geplaatst kapitaal van de vennootschap bedraagt € 10.000, verdeeld in 10.000 gewone aandelen van een nominale waarde van € 1 per gewoon aandeel.

Agio

Het agio omvat de opbrengsten uit de uitgifte van aandelen voor zover deze hoger zijn dan het nominale bedrag van de aandelen.

Langlopende schulden (5)

	31 dec 2022	31 dec 2021
	€	€
Achtergestelde leningen		
Stichting Droom en Daad	700.000	700.000
Schulden aan banken		
Triodos bank	1.303.180	1.352.430
Totaal	<u>2.003.180</u>	<u>2.052.430</u>



Toelichting

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de 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 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.

Hypotheek Triodos

De lening van Triodos Bank is in hoofdsom groot € 1.510.000. De looptijd van de lening is 20 jaar, de rentevast periode 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 aandeelhouder Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam is een eerste hypotheek (groot € 300.000) verstrekt op een onroerende zaak.

<i>Langlopende schuld</i>	<i>Looptijd < 1 jaar</i>	<i>Tussen 1 en 5 jaar</i>	<i>Looptijd > 5 jaar</i>	<i>Rente %</i>	<i>Toelichting rente</i>
Lening stichting Droom en Daad	-	-	700.000	-	rente is nihil
Hypotheek Triodos bank	49.077	214.615	1.088.565	3,60	
Totaal	<u>49.077</u>	<u>214.615</u>	<u>1.788.565</u>		



Kortlopende schulden (6)

	31 dec 2022	31 dec 2021
	€	€
Schulden aan banken		
Hypotheek Triodos - kortlopend deel	49.077	47.200
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	12.732	5.632
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Omzetbelastingsschulden	10.366	4.915
Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	20.051	6.465
Borg sleutels	2.545	2.325
Schuld aan de huurdersverenigingen	2.334	325
Overige transitorische passiva	15.128	11.678
	<u>40.058</u>	<u>20.793</u>
Totaal	<u>112.233</u>	<u>78.540</u>

Niet in de balans opgenomen activa

Voorwaardelijke activa

Voorwaardelijk recht op verliescompensatie

Op balansdatum is een voorwaardelijk recht op verliescompensatie voor een bedrag van € 252.058 (2021: € 233.824) niet opgenomen. Verrekening met toekomstige fiscale winsten kan in beginsel onbeperkt plaatsvinden.



Toelichting op winst- en verliesrekening

Omzet en brutomarge (7)

	2022	2021
	€	€
Netto-omzet		
Omzet ateliers - huur	149.881	133.272
Servicekosten	85.451	45.759
Overige omzet	285	1.324
	<u>235.617</u>	<u>180.355</u>
Overige bedrijfsopbrengsten		
Overige ontvangen subsidies	214	245
Overige opbrengsten	5.879	-
	<u>6.093</u>	<u>245</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>241.710</u>	<u>180.600</u>
Kosten ateliers		
Financieringslasten	48.783	50.428
Algemene kosten panden	31.154	38.286
Servicekosten	98.645	66.393
Overige kosten	9.917	-
Onderhoud en inrichtingskosten	1.947	-
	<u>190.446</u>	<u>155.107</u>
Brutomarge (brutobedrijfsresultaat)	<u><u>51.264</u></u>	<u><u>25.493</u></u>

Afschrijvingen en waardeverminderingen (8)

	2022	2021
	€	€
Afschrijving op materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen, -terreinen en verbouwingen	52.334	58.904
Bedrijfsgebouwen, -terreinen en verbouwingen (correctie vorig jaar)	-	-17.150
Inventaris	446	446
Totaal	<u><u>52.780</u></u>	<u><u>42.200</u></u>

Toelichting afschrijvingen

Vorig boekjaar (2021) heeft er een correctie plaatsgevonden op de afschrijvingen 2020 van het pand € 17.150, dit betrof een bate.



Overige bedrijfskosten (9)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Algemene kosten		
Kosten verhuur	11.651	11.651
Organisatiekosten	5.928	1.637
Totaal	<u>17.579</u>	<u>13.288</u>

Financiële baten en lasten (10)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Rentebaten aandeelhouders en deelnemingen		
R/c Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR)	861	-
Financiële baten en lasten (saldo)	<u>861</u>	<u>-</u>



Overige toelichtingen

Werknemers

Toelichting gemiddeld aantal werknemers

Bij de vennootschap zijn geen werknemers in dienst (2021: geen).

Resultaatbestemming

Resultaatbestemming

De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021 vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming

De directie stelt aan de algemene vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € -18.234 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

Ondertekening

Rotterdam, 13 maart 2023

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Rechtspersoon</i>	<i>Handtekening</i>
K. Kwast - Boele	Bestuurder	Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam	
W.R.L. Koolhof	Bestuurder	Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam	
P. Maas	Bestuurder	Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam	
L. Klinkenberg	Bestuurder	Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam	
T.C.M. Neeleman	Bestuurder	Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam	
C. Bok	Bestuurder	Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam	