

Broedplaatsen Rotterdam

Broedplaatsen Rotterdam B.V.

te Rotterdam

Rapport inzake de jaarrekening 2023



Inhoudsopgave

Resultaten	3
Fiscale positie	4
Jaarrekening	5
Balans per 31 december 2023	6
Winst- en verliesrekening over 2023	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 € 10.932, tegenover € -18.234 over 2022. Ter analyse van het resultaat dient de volgende opstelling, die is ontleend aan de winst- en verliesrekening.

	2023		2022	
	€	%	€	%
Netto-omzet	280.977	100,0	235.617	100,0
Overige bedrijfsopbrengsten	1.695	0,6	6.093	2,6
Kosten ateliers	-202.136	-71,9	-190.446	-80,8
Brutomarge (brutobedrijfsresultaat)	80.536	28,7	51.264	21,8
Afschrijvingen en waardeverminderingen	53.690	19,1	52.780	22,4
Overige bedrijfskosten	16.883	6,0	17.579	7,5
Som der indirecte kosten	70.573	25,1	70.359	29,9
Bedrijfsresultaat	9.963	3,5	-19.095	-8,1
Financiële baten en lasten	969	0,3	861	0,4
Resultaat	10.932	3,9	-18.234	-7,7



Fiscale positie

Verschuldigde vennootschapsbelasting

Het belastbaar bedrag is als volgt te berekenen:

<i>Berekening belastbaar bedrag</i>	2023
	€
Resultaat voor belastingen	10.932
Belastbaar resultaat	10.932
Uit voorgaande jaren verrekenbaar verlies (carry forward)	-10.932
Belastbaar bedrag	-

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 2023 zijn hieronder opgenomen:

<i>Voorwaarts verrekenbare verliezen</i>	Stand 1 januari 2023	Compensatie in boekjaar	Stand 31 december 2023
	€	€	€
2018/2019	90.350	-10.932	79.418
2020	113.479	-	113.479
2021	29.995	-	29.995
2022	18.234	-	18.234
Totaal verrekenbare verliezen	252.058	-10.932	241.126
<i>Verrekenbare vennootschapsbelasting</i>			
Latente belastingvorderingen	19,00	% van 241.126	45.814
Niet in de balans verwerkt			-45.814
Latente belastingvorderingen in balans			-

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 2023

Activa

(Na voorstel resultaatbestemming)

	€	31 dec 2023	€	31 dec 2022	€
<i>Vaste activa</i>					
Materiële vaste activa (1)		1.952.906		1.985.859	
<i>Vlottende activa</i>					
<i>Vorderingen (2)</i>					
Handelsdebiteuren	39.717		60.820		
Aandeelhouders en deelnemingen	73.629		38.104		
Overlopende activa	9.643		27.857		
		122.989		126.781	
Liquide middelen (3)		29.632		27.810	
Totaal		2.105.527		2.140.450	



Passiva

(Na voorstel resultaatbestemming)

		31 dec 2023		31 dec 2022
	€	€	€	€
<i>Eigen vermogen (4)</i>				
Aandelenkapitaal	10.000		10.000	
Agio	245.000		245.000	
Overige reserves	-219.031		-229.963	
		35.969		25.037
Voorzieningen (5)		15.000		-
Langlopende schulden (6)		1.952.270		2.003.180
<i>Kortlopende schulden (7)</i>				
Schulden aan banken	50.910		49.077	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.637		12.732	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.696		10.366	
Overlopende passiva	36.045		40.058	
		102.288		112.233
Totaal		2.105.527		2.140.450



Winst- en verliesrekening over 2023

	€	2023 €	€	2022 €
Netto-omzet	280.977		235.617	
Overige bedrijfsopbrengsten	1.695		6.093	
Kosten ateliers	-202.136		-190.446	
Brutomarge (8)		80.536		51.264
Afschrijvingen en waardeverminderingen (9)	53.690		52.780	
<i>Overige bedrijfskosten (10)</i>				
Algemene kosten	16.883		17.579	
Som der indirecte kosten		70.573		70.359
Bedrijfsresultaat		9.963		-19.095
Financiële baten en lasten (11)		969		861
Resultaat voor belastingen		10.932		-18.234
Resultaat na belastingen		10.932		-18.234



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 (50 jaar).

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

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.

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)

	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Bedrijfsgebouwen, -terreinen en verbouwingen		
Erfpacht	450.788	460.588
Gebouwen	1.335.448	1.364.147
Investerings pand in eigendom	165.965	159.973
	<u>1.952.201</u>	<u>1.984.708</u>
Inventaris	705	1.151
Totaal	<u><u>1.952.906</u></u>	<u><u>1.985.859</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 2023</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.126.748	2.229	2.128.977
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-142.040	-1.078	-143.118
	<u>1.984.708</u>	<u>1.151</u>	<u>1.985.859</u>
<i>Mutaties 2023</i>			
Investerings	20.737	-	20.737
Afschrijvingen	-53.244	-446	-53.690
	<u>-32.507</u>	<u>-446</u>	<u>-32.953</u>
<i>Boekwaarde 31 december 2023</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.147.485	2.229	2.149.714
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-195.284	-1.524	-196.808
	<u>1.952.201</u>	<u>705</u>	<u>1.952.906</u>

Toelichting

De WOZ-waarde van het pand in eigendom bedraagt per jaareinde 2023 € 1.944.000 (waardepeildatum 1-1-2022). De WOZ-waarde bedroeg per jaareinde 2022 € 1.871.000 (waardepeildatum 1-1-2021).



Vorderingen (2)

	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Huurdebiteuren	56.017	70.420
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-16.300	-9.600
	<u>39.717</u>	<u>60.820</u>
Aandeelhouders en deelnemingen		
R/c Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR)	73.629	38.104
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde kosten	-	11.857
Nog te ontvangen servicekosten huurders	-	16.000
Nog te ontvangen bedragen	9.643	-
	<u>9.643</u>	<u>27.857</u>
Totaal	<u><u>122.989</u></u>	<u><u>126.781</u></u>

Toelichting

R/c Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR)

Over de rekening-courant met Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR) wordt 2% rente berekend (2022: 2%). Omtrent zekerheden en aflossingen is vooralsnog niets overeengekomen.

Nog te ontvangen servicekosten huurders

De ontvangen subsidie noodsteun van de gemeente Rotterdam in SKAR wordt aangewend om de afrekeningen servicekosten voor de huurders te compenseren. Derhalve is de post nog te ontvangen servicekosten huurders eind 2023 nihil.

Liquide middelen (3)

	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Banktegoeden		
Triodos Bank N.V.	29.632	27.810
	<u>29.632</u>	<u>27.810</u>
Totaal	<u><u>29.632</u></u>	<u><u>27.810</u></u>

Toelichting

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.



Eigen vermogen (4)

	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Aandelenkapitaal	10.000	10.000
Agio	245.000	245.000
Overige reserves	-219.031	-229.963
Totaal	<u>35.969</u>	<u>25.037</u>

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

	Aandelen- kapitaal	Agio	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand 1 januari 2023	10.000	245.000	-229.963	25.037
<i>Mutaties 2023</i>				
Resultaat boekjaar	-	-	10.932	10.932
	-	-	10.932	10.932
Stand 31 december 2023	<u>10.000</u>	<u>245.000</u>	<u>-219.031</u>	<u>35.969</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.

Voorzieningen (5)

	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Voorziening groot onderhoud	15.000	-
Totaal	<u>15.000</u>	<u>-</u>



Voorziening groot onderhoud

Het verloop van de post is als volgt:

Voorziening groot onderhoud

	2023	2022
	€	€
Stand 1 januari	-	-
Dotatie van voorziening	15.000	-
Stand 31 december	15.000	-

Langlopende schulden (6)

	31 dec 2023	31 dec 2022
	€	€
Achtergestelde leningen		
Stichting Droom en Daad	700.000	700.000
Schulden aan banken		
Triodos bank	1.252.270	1.303.180
Totaal	1.952.270	2.003.180

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 (aangegaan in 2019) in hoofdsom groot € 700.000 is achtergesteld en aflossingsvrij bij al hetgeen Triodos Bank van de Broedplaatsen Rotterdam B.V. tegoed heeft.

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.



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 aandeelhoudster 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	50.910	222.599	1.029.671	3,60	
Totaal	<u>50.910</u>	<u>222.599</u>	<u>1.729.671</u>		

Kortlopende schulden (7)

	<u>31 dec 2023</u>	<u>31 dec 2022</u>
	€	€
Schulden aan banken		
Hypotheek Triodos - kortlopend deel	50.910	49.077
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.637	12.732
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Omzetbelastingenschulden	7.696	10.366
Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	22.011	20.051
Borg sleutels	2.420	2.545
Schuld aan de huurdersverenigingen	1.773	2.334
Overige transitorische passiva	9.841	15.128
	<u>36.045</u>	<u>40.058</u>
Totaal	<u>102.288</u>	<u>112.233</u>



Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Investeringsverplichtingen

De organisatie is een investeringsverplichting aangegaan ter grootte van € 11.364 inzake groot onderhoud en verduurzaming.

Niet in de balans opgenomen activa

Voorwaardelijke activa

Voorwaardelijk recht op verliescompensatie

Op balansdatum is een voorwaardelijk recht op verliescompensatie voor een bedrag van € 241.126 (2022: € 252.058) niet opgenomen. Verrekening met toekomstige fiscale winsten kan in beginsel onbeperkt plaatsvinden.



Toelichting op winst- en verliesrekening

Omzet en brutomarge (8)

	2023	2022
	€	€
Netto-omzet		
Omzet ateliers - huur	178.709	149.881
Servicekosten	79.016	85.451
Bijdrage noodsteun servicekosten SKAR	23.252	-
Overige omzet	-	285
	<u>280.977</u>	<u>235.617</u>
Overige bedrijfsopbrengsten		
Overige ontvangen subsidies	-	214
Overige opbrengsten	1.695	5.879
	<u>1.695</u>	<u>6.093</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	<u>282.672</u>	<u>241.710</u>
Kosten ateliers		
Financieringslasten	47.079	48.783
Dotatie voorziening groot onderhoud	15.000	-
Algemene kosten panden	37.789	31.154
Servicekosten	102.268	98.645
Overige kosten	-	9.917
Onderhoud en inrichtingskosten	-	1.947
	<u>202.136</u>	<u>190.446</u>
Brutomarge (brutobedrijfsresultaat)	<u>80.536</u>	<u>51.264</u>

Afschrijvingen en waardeverminderingen (9)

	2023	2022
	€	€
Afschrijving op materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en verbouwingen	53.244	52.334
Inventaris	446	446
Totaal	<u>53.690</u>	<u>52.780</u>



Overige bedrijfskosten (10)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Algemene kosten		
Kosten verhuur	11.651	11.651
Organisatiekosten	5.232	5.928
Totaal	<u><u>16.883</u></u>	<u><u>17.579</u></u>

Financiële baten en lasten (11)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Rentebaten aandeelhouders en deelnemingen		
R/c Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR)	969	861
Financiële baten en lasten (saldo)	<u><u>969</u></u>	<u><u>861</u></u>



Overige toelichtingen

Werknemers

Toelichting gemiddeld aantal werknemers

Bij de vennootschap zijn geen werknemers in dienst (2022: geen).

Resultaatbestemming

Resultaatbestemming

De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022 vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming

De directie stelt aan de algemene vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 10.932 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Ondertekening

Rotterdam, 18 maart 2024

Naam

Handtekening

Het bestuur van de vennootschap is Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam,
vertegenwoordigd door de volgende bestuursleden:

T.C.M. Neeleman

P. Maas

L. Klinkenberg

C.H. Bok

C. Bugdaci

A. Danopoulos