

Broedplaatsen Rotterdam

Broedplaatsen Rotterdam B.V.

te Rotterdam

Rapport inzake de jaarrekening 2024



Inhoudsopgave

Resultaten	3
Fiscale positie	4
Jaarrekening	5
Balans per 31 december 2024	6
Winst- en verliesrekening over 2024	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 € 7.102, tegenover € 10.932 over 2023. Ter analyse van het resultaat dient de volgende opstelling, die is ontleend aan de winst- en verliesrekening.

	2024		2023	
	€	%	€	%
Netto-omzet	281.293	100,0	280.977	100,0
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-	1.695	0,6
Kosten ateliers	-206.762	-73,5	-202.136	-71,9
Brutomarge (brutobedrijfsresultaat)	74.531	26,5	80.536	28,7
Afschrijvingen en waardeverminderingen	55.112	19,6	53.690	19,1
Overige bedrijfskosten	13.267	4,7	16.883	6,0
Som der indirecte kosten	68.379	24,3	70.573	25,1
Bedrijfsresultaat	6.152	2,2	9.963	3,5
Financiële baten en lasten	950	0,3	969	0,3
Resultaat	7.102	2,5	10.932	3,9



Fiscale positie

Verschuldigde vennootschapsbelasting

Het belastbaar bedrag is als volgt te berekenen:

<i>Berekening belastbaar bedrag</i>	2024
	€
Resultaat voor belastingen	7.102
Belastbaar resultaat	7.102
Uit voorgaande jaren verrekenbaar verlies (carry forward)	-7.102
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 2024 zijn hieronder opgenomen:

<i>Voorwaarts verrekenbare verliezen</i>	Stand 1 januari 2024	Compensatie in boekjaar	Stand 31 december 2024
	€	€	€
2018/2019	79.418	-7.102	72.316
2020	113.479	-	113.479
2021	29.995	-	29.995
2022	18.234	-	18.234
Totaal verrekenbare verliezen	241.126	-7.102	234.024
<i>Verrekenbare vennootschapsbelasting</i>			
Latente belastingvorderingen	19,00 % van	234.024	44.465
Niet in de balans verwerkt			-44.465
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 2024

Activa

(Na voorstel resultaatbestemming)

		31 dec 2024		31 dec 2023
	€	€	€	€
<i>Vaste activa</i>				
Materiële vaste activa (1)		1.926.056		1.952.906
<i>Vlottende activa</i>				
<i>Vorderingen (2)</i>				
Handelsdebiteuren	28.921		39.717	
Aandeelhouders en deelnemingen	22.338		73.629	
Overlopende activa	3		9.643	
		51.262		122.989
Liquide middelen (3)		64.705		29.632
Totaal		2.042.023		2.105.527



Passiva

(Na voorstel resultaatbestemming)	31 dec 2024		31 dec 2023	
	€	€	€	€
<i>Eigen vermogen (4)</i>				
Aandelenkapitaal	10.000		10.000	
Agio	245.000		245.000	
Overige reserves	-211.929		-219.031	
		43.071		35.969
Voorzieningen (5)		35.103		15.000
Langlopende schulden (6)		1.899.664		1.952.270
<i>Kortlopende schulden (7)</i>				
Schulden aan banken	52.673		50.910	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.004		7.637	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.774		7.696	
Overlopende passiva	4.734		36.045	
		64.185		102.288
Totaal		2.042.023		2.105.527



Winst- en verliesrekening over 2024

		2024		2023
	€	€	€	€
Netto-omzet	281.293		280.977	
Overige bedrijfsopbrengsten	-		1.695	
Kosten ateliers	-206.762		-202.136	
Brutomarge (8)		74.531		80.536
Afschrijvingen en waardeverminderingen (9)	55.112		53.690	
<i>Overige bedrijfskosten (10)</i>				
Algemene kosten	13.267		16.883	
Som der indirecte kosten		68.379		70.573
Bedrijfsresultaat		6.152		9.963
Financiële baten en lasten (11)		950		969
Resultaat voor belastingen		7.102		10.932
Resultaat na belastingen		7.102		10.932



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 Wasserie' 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.

Informatie met betrekking tot de continuïteit

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. Op grond van de vermogenspositie, begroting 2025 en andere informatie is er geen aanleiding om deze veronderstelling los te laten.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Broedplaatsen Rotterdam B.V. zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.



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 bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.



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 2024	31 dec 2023
	€	€
Bedrijfsgebouwen, -terreinen en verbouwingen		
Erfpacht	440.988	450.788
Gebouwen	1.306.749	1.335.448
Investerings pand in eigendom	178.059	165.965
	<u>1.925.796</u>	<u>1.952.201</u>
Inventaris	260	705
Totaal	<u><u>1.926.056</u></u>	<u><u>1.952.906</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 2024</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>
<i>Mutaties 2024</i>			
Investerings	28.262	-	28.262
Afschrijvingen	-54.667	-445	-55.112
	<u>-26.405</u>	<u>-445</u>	<u>-26.850</u>
<i>Boekwaarde 31 december 2024</i>			
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.175.747	2.229	2.177.976
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-249.951	-1.969	-251.920
	<u><u>1.925.796</u></u>	<u><u>260</u></u>	<u><u>1.926.056</u></u>

Toelichting

De WOZ-waarde van het pand in eigendom bedraagt per jaareinde 2023 € 1.965.000 (waardepeildatum 1-1-2023). De WOZ-waarde bedroeg per jaareinde 2022 € 1.944.000 (waardepeildatum 1-1-2022).



Vorderingen (2)

	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Huurdebiteuren	52.121	56.017
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-23.200	-16.300
	<u>28.921</u>	<u>39.717</u>
 Aandeelhouders en deelnemingen		
R/c Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR)	22.338	73.629
 Overlopende activa		
Nog te ontvangen bedragen	-	9.643
Vordering op huurdersverenigingen	3	-
	<u>3</u>	<u>9.643</u>
 Totaal	<u><u>51.262</u></u>	<u><u>122.989</u></u>

Toelichting

R/c Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR)

Over de rekening-courant met Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR) wordt 2% rente berekend (2023: 2%). Omtrent zekerheden en aflossingen is vooralsnog niets overeengekomen.

Liquide middelen (3)

	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Banktegoeden		
Triodos Bank N.V.	64.705	29.632
 Totaal	<u><u>64.705</u></u>	<u><u>29.632</u></u>

Toelichting

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.



Eigen vermogen (4)

	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Aandelenkapitaal	10.000	10.000
Agio	245.000	245.000
Overige reserves	-211.929	-219.031
Totaal	43.071	35.969

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

	Aandelen- kapitaal	Agio	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand 1 januari 2024	10.000	245.000	-219.031	35.969
<i>Mutaties 2024</i>				
Resultaat boekjaar	-	-	7.102	7.102
	-	-	7.102	7.102
Stand 31 december 2024	10.000	245.000	-211.929	43.071

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 2024	31 dec 2023
	€	€
Voorziening groot onderhoud	35.103	15.000
Totaal	35.103	15.000



Voorziening groot onderhoud

Het verloop van de post is als volgt:

Voorziening groot onderhoud

	2024	2023
	€	€
Stand 1 januari	15.000	-
Dotatie van voorziening	25.000	15.000
Gebruik van voorziening	-4.897	-
Stand 31 december	35.103	15.000

Langlopende schulden (6)

	31 dec 2024	31 dec 2023
	€	€
Achtergestelde leningen		
Stichting Droom en Daad	700.000	700.000
Schulden aan banken		
Triodos bank	1.199.664	1.252.270
Totaal	1.899.664	1.952.270

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	52.673	230.337	969.327	3,60	
Totaal	<u>52.673</u>	<u>230.337</u>	<u>1.669.327</u>		

Kortlopende schulden (7)

	<u>31 dec 2024</u>	<u>31 dec 2023</u>
	€	€
Schulden aan banken		
Hypotheek Triodos - kortlopend deel	52.673	50.910
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.004	7.637
<i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>		
Omzetbelastingenschulden	3.774	7.696
Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	-	22.011
Borg sleutels	2.370	2.420
Schuld aan de huurdersverenigingen	-	1.773
Overige transitorische passiva	2.364	9.841
	<u>4.734</u>	<u>36.045</u>
Totaal	<u>64.185</u>	<u>102.288</u>

Toelichting

Vooruit ontvangen huren

Per 2025 heeft Broedplaatsen Rotterdam B.V. besloten om de prolongatie uit te brengen op de 1e van de betreffende huurmaand. Voorheen werd de nota op de laatste dag van de voorgaande maand gedateerd. Gevolg hiervan is dat er geen post vooruit ontvangen huren meer is opgenomen in de balans.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Investeringsverplichtingen

De organisatie is per jaareinde geen investeringsverplichting aangegaan.



Niet in de balans opgenomen activa

Voorwaardelijke activa

Voorwaardelijk recht op verliescompensatie

Op balansdatum is een voorwaardelijk recht op verliescompensatie voor een bedrag van € 234.024 (2023: € 241.126) niet opgenomen. Verrekening met toekomstige fiscale winsten kan in beginsel onbeperkt plaatsvinden.



Toelichting op winst- en verliesrekening

Omzet en brutomarge (8)

	2024	2023
	€	€
Netto-omzet		
Omzet ateliers - huur	195.012	178.709
Servicekosten	83.281	79.016
Bijdrage noodsteun servicekosten SKAR	3.000	23.252
	<u>281.293</u>	<u>280.977</u>
Overige bedrijfsopbrengsten		
Overige opbrengsten	-	1.695
	<u>281.293</u>	<u>282.672</u>
Som der bedrijfsopbrengsten	281.293	282.672
Kosten ateliers		
Servicekosten	101.907	102.268
Aanloopkosten	5.150	-
Financiering	45.313	47.079
Dotatie voorziening groot onderhoud	25.000	15.000
Algemene kosten panden	29.392	37.789
	<u>206.762</u>	<u>202.136</u>
	<u>74.531</u>	<u>80.536</u>
Brutomarge (brutobedrijfsresultaat)	74.531	80.536

Afschrijvingen en waardeverminderingen (9)

	2024	2023
	€	€
Afschrijving op materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en verbouwingen	54.667	53.244
Inventaris	445	446
	<u>55.112</u>	<u>53.690</u>
Totaal	55.112	53.690



Overige bedrijfskosten (10)

	2024	2023
	€	€
Algemene kosten		
Kosten verhuur	11.651	11.651
Organisatiekosten	1.616	5.232
Totaal	13.267	16.883

Financiële baten en lasten (11)

	2024	2023
	€	€
Rentebaten aandeelhouders en deelnemingen		
R/c Stichting Kunstaccommodatie Rotterdam (SKAR)	950	969
Financiële baten en lasten (saldo)	950	969



Overige toelichtingen

Werknemers

Toelichting gemiddeld aantal werknemers

Bij de vennootschap zijn geen werknemers in dienst (2023: geen).

Resultaatbestemming

Resultaatbestemming

De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023 vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel resultaatbestemming

De directie stelt aan de algemene vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 7.102 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Ondertekening

Rotterdam, 12 maart 2025

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