

FINANCIEEL JAARVERSLAG 2021

van

STICHTING SINT VINCENTIUS VAN PAULO HAARLEM

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:



RSM Netherlands
datum: May12, 2022.....

INHOUDSOPGAVE

Blz.	3	ALGEMENE GEGEVENS
Blz.	4 t/m 5	BALANS PER 31 DECEMBER 2021
		EXPLOITATIEREKENING 2021
Blz.	6 t/m 9	TOELICHTING BALANS
Blz.	10 t/m 12	TOELICHTING EXPLOITATIEREKENING
Blz.	13	BIJLAGE I KALE HUREN PER MAAND
Blz.	14	CONTROLEVERKLARING

ALGEMENE GEGEVENS

Stichting Sint Vincentius van Paulo Haarlem

gevestigd te Haarlem

Emauslaan 6

2012 PH. Haarlem

Doelstelling

De Stichting Sint Vincentius van Paulo Haarlem is op 30 september 2004 opgericht en heeft ten doel:

Het toevertrouwde vermogen te beheren en in stand te houden en uit het jaarlijks rendement giften en donaties te doen aan projecten van instellingen, die - vanuit de inspiratie van het christelijke geloof en levensovertuiging - gericht zijn op het opsporen en lenigen van de geestelijke en maatschappelijke noden van individuen en groepen van personen teneinde daardoor in solidariteit met de samenleving mede te werken aan de bevordering van het algemeen welzijn. Dit alles in de meest ruime zin van het woord.

In het bijzonder komen de giften en donaties ten goede aan projecten van de Vincentiusvereniging Haarlem en van de Stichting Stem in de Stad, beide gevestigd in Haarlem.

Door de belastingdienst is de Stichting Sint Vincentius van Paulo Haarlem aangemerkt als een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).
Bestuursleden ontvangen geen bestuursvergoeding.

Samenstelling bestuur:

mw. A.A.F. Donders	voorzitter
dhr. H.L.H.M. Custers	secretaris
dhr. H.A.J. Moné	penningmeester
mw. C.M. van Oerle-Sneekes	bestuurslid
dhr. J.A. Hulscher	bestuurslid

Overige gegevens:

RSIN/Fiscaal nummer 813988834
Kamer van Koophandel 34213937

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:



BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Materiële vaste activa	3.846.000	3.550.800
Kosten renovatieproject	3.535.881	3.572.017
Effectenportefeuille	341.769	287.043
Kortlopende vorderingen	3.431	7.010
Liquide middelen	60.536	44.788
	<u>7.787.617</u>	<u>7.461.658</u>
	<u><u>7.787.617</u></u>	<u><u>7.461.658</u></u>

EXPLOITATIEREKENING 2021

BATEN	2021	Begroting	2020
	€	2021	€
		€	€
Huren	213.438	220.000	213.076
Bijdrage servicekosten	27.635	30.000	23.728
Effectenportefeuille (dividend en koersresultaat)	54.874	9.000	-
	<u>295.946</u>	<u>259.000</u>	<u>236.804</u>
Waardeverandering onroerend goed	295.200	-	55.800
	<u>591.146</u>	<u>259.000</u>	<u>292.604</u>
	<u><u>591.146</u></u>	<u><u>259.000</u></u>	<u><u>292.604</u></u>

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:



BALANS PER 31 DECEMBER 2021

PASSIVA	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Eigen vermogen	3.977.269	3.627.672
Voorzienen	107.013	99.616
Hypothecaire leningen	3.544.836	3.594.372
Kortlopende schulden	158.499	139.998
	<hr/>	<hr/>
	7.787.617	7.461.658
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

EXPLOITATIEREKENING 2021

LASTEN	2021	Begroting	2020
	€	2021	€
		€	€
Beheerkosten	10.648	10.500	7.885
Effectenportefeuille (dividend en koersresultaat)	-	-	13.974
Kosten onroerend goed	71.435	79.000	79.133
Servicekosten	27.635	30.000	23.728
Rente	55.411	55.500	59.724
Afschrijvingen	36.136	35.600	36.009
Giften	38.400	38.400	37.700
Algemene kosten	1.885	3.000	90
Resultaat uit exploitatie	54.398	7.000	21.437-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	295.946	259.000	236.804
Waardeverandering onroerend goed	295.200	-	55.800
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	591.146	259.000	292.604
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:


SF


RSM

5

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

Gebouwen	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
	3.846.000	3.550.800

De gebouwen zijn per 31 december 2005 "om niet" overgedragen door de Vincentiusvereniging Haarlem.

Het betreft de panden:	WOZ-waarde	Balanswaarde per
	01-01-2021	31-12-2021
	€	€
Nieuwe Groenmarkt 20	570.000	342.000
Nieuwe Groenmarkt 20A	422.000	253.200
Nieuwe Groenmarkt 22	837.000	502.200
Nieuwe Groenmarkt 22A	650.000	390.000
Nieuwe Groenmarkt 24	132.000	79.200
Nieuwe Groenmarkt 24 rood	568.000	340.800
Zoetestraat 11A	474.000	284.400
Zoetestraat 11B	516.000	309.600
Zoetestraat 13A	329.000	197.400
Zoetestraat 13B	357.000	214.200
Zoetestraat 15 rood	429.000	257.400
Zoetestraat 17	204.000	122.400
Zoetestraat 17 rood	433.000	259.800
Zoetestraat 19 rood	489.000	293.400
	<u>6.410.000</u>	<u>3.846.000</u>

De balanswaarde bedraagt 60% van de WOZ-waarde, ofwel € 3.846.000.

De verzekerde waarde bedraagt € 7.712.104.

Renovatie	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Kosten architect/adviseurs	486.559	486.559
Bouwkosten	2.547.344	2.547.344
Technische installaties	269.391	269.391
Overige kosten	359.447	359.447
Restauratie pand Nieuwe Groenmarkt 22a	344.243	344.243
Bijdrage Stichting Hoogtepunt in kosten 2 Fokuswoningen	117.000-	117.000-
Afschrijving renovatiekosten	354.102-	317.966-
	<u>3.535.881</u>	<u>3.572.017</u>

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:



Aan de architect, de heer ir. J. Slangen, is in 2007 opdracht gegeven voor het maken van een schetsontwerp voor de renovatie van het Vincentiuscomplex, waarbij met name het programma van eisen van het oecumenisch centrum Stem in de Stad en de bouw van een ADSL-post met twee appartementen voor lichamelijk gehandicapten voor een Fokusproject een voornamelijk rol speelden.

November 2007 is het voorlopig ontwerp bij de gemeente ingediend.

De kosten van verbouwing van de gebouwen en van het architectenbureau zijn vanaf 2006 geactiveerd.

In mei 2010 is met de verbouw gestart. In augustus 2011 zijn de eerste nieuwe appartementen in de Zoetestraat nr 11 en 13 opgeleverd waaronder de twee Fokusappartementen.

In september heeft Stem in de Stad de nieuwe huisvesting in gebruik genomen en het wijkcentrum is in oktober weer volledig met de activiteiten gestart.

In 2013 is de restauratie van de bovenwoning Nieuwe Groenmarkt 22A voltooid evenals de Stiltekapel ten behoeve van Stem in de Stad.

Op 15 april 2013 is de bovenwoning Nieuwe Groenmarkt 24 rood gereedgekomen en verhuurd.

De begane grond van Nieuwe Groenmarkt 24 is per 1 mei 2013 door Stem in de Stad betrokken.

De totale kosten van het project bedragen afgerond € 4.000.000,-.

De afschrijving op de renovatiekosten is gelijk aan de aflossingen op de NRF-lening en de hypothecaire lening van de Rabobank van € 700.000.

Effecten	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Hoofbosch Beleggingsfonds	341.769	287.043
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

De effecten zijn gewaardeerd op marktwaarde.

Vorderingen op korte termijn	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Terug te ontvangen dividendbelasting	147	151
Overige kortlopende vorderingen	3.284	6.859
	<hr/>	<hr/>
	3.431	7.010
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Liquide middelen	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Rabobank Zuid-Kennemerland - zakelijke rekening	59.861	34.114
Rabobank Zuid-Kennemerland - bedrijfsspaarrekening	675	10.674
	<hr/>	<hr/>
	60.536	44.788
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:



PASSIVA

Eigen vermogen	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Saldo per 1 januari	3.627.672	3.593.309
Exploitatieresultaat 2021/2020	349.598	34.363
Saldo per 31 december	<u>3.977.269</u>	<u>3.627.672</u>
Voorzieningen	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Groot onderhoud	107.013	99.616
Saldo per 1 januari	99.616	
BIJ: Dotatie	35.000	
AF: Onttrekkingen	<u>27.603</u>	
Saldo per 31 december	<u>107.013</u>	
Schulden op lange termijn	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Hypothecaire lening Rabobank	136.689	150.021
Hypothecaire lening Rabobank/renovatie	345.300	372.900
Lening Sint Jacobs Godshuis 2%	1.605.000	1.605.000
Lening Sint Jacobs Godshuis 1%	680.000	680.000
Renteloze lening St. Hoogtepunt	583.000	583.000
Lening Nationaal Restauratiefonds	194.847	203.451
	<u>3.544.836</u>	<u>3.594.372</u>

Bij de Rabobank Zuid Kennemerland is per 30 maart 2006 een nieuwe lening afgesloten tot een bedrag van € 400.000.

Het rentepercentage bedraagt 4,7% met een renteherziening in april 2017 naar 2,85%.

De lineaire lening wordt in 30 jaar afgelost.

De hypothecaire lening Rabobank/renovatie bedraagt € 700.000. Het betreft een lineaire lening met een looptijd van 25 jaar en een rentepercentage ad 4,1% met een renteherziening in maart 2015 naar 3,35% e in september 2020 naar 2,25%.

Het Sint Jacobs Godshuis heeft een tweetal leningen verstrekt, te weten:

- een lening van € 1.550.000 tegen een rente van 2% met een uitgestelde aflossingsverplichting, Met ingang van 2015 is deze lening verhoogd met € 55.000.
- een lening van € 680.000 met een rente van 1% en een uitgestelde aflossingsverplichting.

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:



De lening van St. Hoogtepunt is een renteloze lening met uitgestelde aflossingsverplichting.
Deze lening zal worden afgelost als het vermogen dit toestaat.

In maart 2012 heeft het Nationaal Restauratiefonds een annuïtaire lening verstrekt van € 281.552 met een rente van 1,5% voor de restauratie van Nieuwe Groenmarkt 22A.

Schulden op korte termijn	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aflossing leningen	49.537	49.467
Crediteuren (vnl. energienota's en gift Stem id Stad)	66.268	67.286
Rente Sint Jacobs Godshuis	37.250	17.800
Waarborgsommen	5.445	5.445
	<hr/>	<hr/>
	158.499	139.998
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEREKENING 2021

BATEN

	2021	Begroting	2020
	€	€	€
Huren	213.438	220.000	213.076

Voor een specificatie van de huren zie bijlage I.

	2021	Begroting	2020
	€	€	€
Bijdrage servicekosten	27.635	30.000	23.728

	2021	Begroting	2020
	€	€	€
Effectenportefeuille	54.874	9.000	-
Dividend, rente en koersresultaat			

LASTEN

Beheerkosten	2021	Begroting	2020
	€	2021 €	€
Kosten makelaar	5.967	5.500	3.203
Accountantskosten	4.681	5.000	4.681
	<u>10.648</u>	<u>10.500</u>	<u>7.885</u>

De kosten van de makelaar betreffen de kosten inzake huurinning en -administratie en toezicht onderhoud

Effectenportefeuille	2021	Begroting	2020
	€	2021 €	€
Dividend, rente en koersresultaat	-	-	13.974

Kosten onroerend goed	2021	Begroting	2020
	€	2021 €	€
Dotatie voorziening groot onderhoud	35.000	35.000	33.000
Klein onderhoud	15.445	12.500	17.065
Belastingen	12.218	12.000	11.870
Verzekeringen	7.154	17.000	16.323
Energieverbruik en water	6-	500	-
Overige kosten (o.a. schoonmaken en KPN)	1.624	2.000	874
	<u>71.435</u>	<u>79.000</u>	<u>79.133</u>

Servicekosten	2021	Begroting	2020
	€	2021 €	€
Servicekosten	27.635	30.000	23.728

Rentelasten	2021	Begroting	2020
	€	2021 €	€
Lening Rabobank 2,85%	4.543	4.800	4.942
Lening Rabobank 3,35%	8.846	8.700	12.634
Lening Sint Jacobs Godshuis 2%	32.100	32.100	32.100
Lening Sint Jacobs Godshuis 1%	6.800	6.800	6.800
Lening Nationaal Restauratiefonds 1,5%	3.121	3.100	3.248
	<u>55.411</u>	<u>55.500</u>	<u>59.724</u>

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:

Afschrijvingskosten	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Afschrijving renovatiekosten	36.136	35.600	36.009
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Giften	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Vincentiusvereniging	5.600	5.600	5.500
Stem in de Stad	31.800	31.800	31.200
Overige giften	1.000	1.000	1.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	38.400	38.400	37.700
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Algemene kosten	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Algemene kosten	1.822	1.500	27
Bankkosten	63		62
Overige kosten	-	1.500	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.885	3.000	90
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Exploitatieresultaat	2021	Begroting 2021	2020
	€	€	€
Resultaat uit exploitatie	54.398	7.000	21.437-
Waardeverandering onroerend goed	295.200	-	55.800
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	349.598	7.000	34.363
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Gewaarmerkt voor
identificatiedoelinden door:



Bijlage I Huren

		Huur 2021
Woningen:		
Nieuwe Groenmarkt 20A		€ 10.476,37
Nieuwe Groenmarkt 22A		€ 21.115,98
Nieuwe Groenmarkt 24 rood		€ 9.107,80
Zoetestraat 11A		€ 9.360,12
Zoetestraat 11B		€ 9.364,20
Zoetestraat 13A		€ 9.047,52
Zoetestraat 13B		€ 8.203,32
Zoetestraat 15 rood		€ 5.068,80
Zoetestraat 17 rood		€ 5.732,64
Zoetestraat 19 rood		€ <u>10.262,76</u>
		€ 97.739,51
Overig:		
Nieuwe Groenmarkt 20	Stichting Haarlem Effect	€ 45.565,68
Nieuwe Groenmarkt 22	Stem in de Stad	€ 62.687,28
Nieuwe Groenmarkt 24	Stem in de Stad	€ 7.445,52
Zoetestraat 19	Vereniging Vincentius, kledingmagazijn	€ -
		€ <u>115.698,48</u>
		€ 213.437,99

Signature: 
[sander.fokker \(May 12, 2022 17:28 GMT+2\)](mailto:sander.fokker@rsm.nl)

Email: sfokker@rsmnl.nl

Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden door:


SF


RSM

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het bestuur van Stichting Vincentius van Paulo

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening van Stichting Vincentius van Paulo te Haarlem gecontroleerd.

Naar ons oordeel zijn de in dit jaarverslag opgenomen financiële overzichten per 31 december 2021 van Stichting Vincentius van Paulo in alle van materieel belang zijnde aspecten opgesteld in overeenstemming met de door de entiteit gekozen en beschreven grondslagen, zoals uiteengezet in de toelichting van de jaarrekening.

De financiële overzichten bestaan uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de exploitatierekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis van ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de financiële overzichten'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Vincentius van Paulo zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de basis voor financiële verslaggeving en beperking in gebruik en verspreidingskring

Wij vestigen de aandacht op de toelichting van het financieel verslag waarin de basis voor financiële verslaggeving uiteen is gezet. Het financieel verslag is opgesteld met als doel het bestuur van Stichting Vincentius van Paulo in staat te stellen te voldoen aan de financiële eindverantwoording. Hierdoor is het financieel jaarverslag mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Onze controleverklaring is derhalve uitsluitend bestemd voor het bestuur van Stichting Vincentius van Paulo en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de financiële overzichten

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de financiële overzichten in overeenstemming met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de financiële overzichten mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de financiële overzichten

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze financiële overzichten nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de financiële overzichten afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de financiële overzichten staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de financiële overzichten en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de financiële overzichten de onderliggende transacties en gebeurtenissen zonder materiële afwijkingen weergeven.

Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amsterdam, 12 mei 2022

RSM Netherlands Accountants N.V.



drs. S.F. Fokker
Registeraccountant