



Administratiekantoor
Gerrits

jaarrekening
kvk nr 41223921
RSIN 0094 67 555 ANBI

2019

Stichting Antroposofisch Centrum Haarlem



Administratiekantoor
Gerrits

Stichting Antroposofisch Centrum Haarlem
T.a.v. Het bestuur van de Stichting
Prinsen Bolwerk 3B
2011 MA HAARLEM

Ingevolge uw opdracht tot het samenstellen van de jaarrekening van de Stichting
breng ik hierbij rapport uit over het boekjaar 2019

A. ALGEMEEN

Administratie

Ingevolge uw opdracht hebben wij de in dit rapport opgenomen jaarrekening over 2019 van
Stichting Antroposofisch Centrum Haarlem te Haarlem samengesteld, op basis van de
door u verstrekte gegevens.

De verantwoordelijkheid voor de juistheid en volledigheid van die gegevens en voor de
daarop gebaseerde jaarrekening berust bij u.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen verklaren wij ons gaarne bereid.

Hoogachtend,

Administratiekantoor Gerrits

K.J. Dingenouts

A Wateringweg 125 • 2031 EG • Haarlem T 023 751 10 11 F 023 751 10 12

E info@administratiekantoorgerrits.nl • www.administratiekantoorgerrits.nl

BTW NL8571.56.470.B01 | KvK 67740650 | BANK NL07 INGB 0009 0684 24 | RECHTSVORM Maatschap



Inhoud

Inhoudsopgave

Jaarverslag

Jaarrekening

Balans per 31 december 2019

Winst en verliesrekening 2019

Overige gegevens

- Financiële verantwoording
- Gebeurtenissen na balansdatum

Bijlage (geen deel uitmakende van de jaarrekening)

- Bijdrage werkgemeenschap en bestede onderzoekskosten nieuwbouw

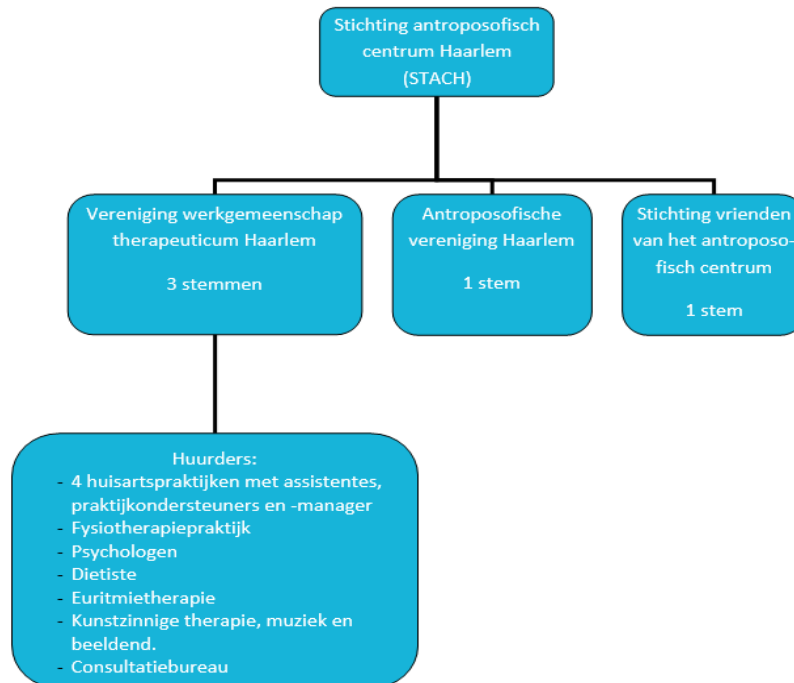


Jaarverslag

De Stichting Antroposofisch Centrum Haarlem (STACH) komt voort uit de Stichting Gebouwenfonds voor het Therapeuticum Haarlem opgericht op 10 mei 1984, door middel van de akte van algehele statutenwijziging van 22 januari 2014, zoals getekend bij Notaris J.H.M. Prevoo te Haarlem. Op 27 november 2015 zijn de statuten aangepast bij Notaris Grafhorst te Haarlem.

Op 21 juli 2016 heeft de belastingdienst aan de stichting de ANBI-status verleend, met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2015.

De Stichting Antroposofisch Centrum Haarlem is een stichting met een raad van toezicht. De onderlinge samenhang met gelieerde organisaties is als volgt schematisch weer te geven:



Het hierboven afgebeelde samenwerkingsverband heeft in 2014 een uitgebreid ondernemingsplan opgesteld, met als kerndoel om de antroposofische krachten in Haarlem en omstreken, nog verder te bundelen en zo de groei van de zorg in de brede betekenis ervan te kunnen verwezenlijken. Een belangrijk onderdeel van het plan is de in 2018 met trots voltooide nieuwbouw van het Antroposofisch Centrum Haarlem.



In juli 2018 is het nieuwbouwpand feestelijk geopend en in gebruik genomen.
2019 is het eerste volledige jaar dat het pand met plezier gebruikt is door de huurders.

VAN DAM HUIS

Centrum voor antroposofie en gezondheidszorg





Haarlem, 29 februari 2020

Stichting Antroposofisch Centrum Haarlem
Het bestuur

Mw. A.M. Kraakman (voorzitter)

Dhr. C.A. Zwart (penningmeester)

Dhr. R van der Ploeg (secretaris)



Balans per 31.12.2019

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
ACTIVA	€	€
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Grond en fundering	480.192	480.192
Gebouw casco	1.259.016	1.284.931
Gebouw interieur	1.133.641	1.196.300
Inventaris	<u>22.050</u>	<u>19.533</u>
	<u>2.894.899</u>	<u>2.980.956</u>
Financiële vaste activa		
Waarborgsom hypotheek	100.000	100.000
Vlottende activa		
overige vorderingen	75.000	61.866
Liquide middelen	139.254	118.287
	<u><u>3.209.153</u></u>	<u><u>3.261.109</u></u>



Balans per 31.12.2019

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
PASSIVA	€	€
Eigen vermogen	1.332.255	1.340.286
Onderhoudsvoorziening	18.000	5.833
Langlopende schulden		
Hypotheken	1.712.764	1.719.196
Bouwstenen leningen	<u>47.911</u>	<u>47.911</u>
	1.760.675	1.767.107
Flottende passiva		
Investeringsverplichtingen	57.079	126.945
Vooruitontvangen investeringsbijdrage	0	0
Kortlopende schulden en overlopende passiva	<u>41.144</u>	<u>20.938</u>
	98.223	147.883
	<u><u>3.209.153</u></u>	<u><u>3.261.109</u></u>
	0	0

Dit verslag is vastgesteld en goedgekeurd in de vergadering van het bestuur en de raad van toezicht op 10 maart 2020.

Haarlem, 29 februari 2020

Stichting Antroposofisch Centrum Haarlem
Het bestuur

Mw. A.M. Kraakman (voorzitter)

Dhr. C.A. Zwart (penningmeester)

Dhr. R van der Ploeg (secretaris)



Winst en verliesrekening van 2019

	01.01.2019 31.12.2019	01.01.2018 31.12.2018
	€	€
Omzet		
Huur opbrengsten oude pand	0	23.244
Huur opbrengsten nieuwe pand	172.500	89.375
Service kosten opbrengsten	0	9.003
Overige opbrengsten	3.187	180
	<u>175.687</u>	<u>121.802</u>
Directe kosten		
Huurkosten tijdelijk pand	0	28.000
Afschrijving pand	68.703	28.940
Dotatie onderhoudsvoorziening	12.167	5.833
Exploitatiekosten pand	43.364	21.285
Zakelijke lasten en verzekeringen	7.397	5.667
	<u>131.631</u>	<u>89.725</u>
Exploitatie resultaat pand	<u>44.056</u>	<u>32.077</u>
Overige indirecte kosten		
Bedrijfskosten	3.714	6.856
	<u>40.342</u>	<u>25.221</u>
Financiële baten en lasten		
Rente lasten	48.373	20.710
Rente baten	0	224
	<u>48.373</u>	<u>20.486</u>
Resultaat voor belastingen	<u><u>-8.031</u></u>	<u><u>4.735</u></u>



Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening

Grondslagen van de financiële verslaggeving

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de voorschriften van Titel 9 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en de overige van toepassing zijnde richtlijnen en besluiten

Doelstelling van de stichting, leden en bestuur

2.1. De stichting heeft ten doel:

- a. Het bevorderen en mogelijk maken van de uitoefening van gezondheidszorg in ruime zin en antroposofische geneeskunde in het bijzonder, geïnspireerd door daarbij horende geesteswetenschappelijke inzichten;
- b. het bevorderen en initiëren van het antroposofisch werk in Haarlem en omstreken, onder meer door het geven en/of ter beschikking stellen van informatie, voorlichting en literatuur over het antroposofische gedachtegoed en het organiseren en verzorgen van daarmee samenhangende voordrachten en bijeenkomsten;
- c. het verrichten van hetgeen met het onder a en b omschreven doel in de ruimste zin verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, waaronder het verschaffen en in stand houden van de nodige huisvesting en ruimtelijke voorzieningen.

2.2 De stichting tracht haar doel te verwezenlijken met gebruikmaking van haar vermogen en voorts met alle wettelijke middelen die voor het bereiken van dat doel bevorderlijk kunnen zijn.

2.3 De stichting beoogt niet het maken van winst.

De raad van toezicht van de Stichting bestaat uit:

- Vereniging Werkgemeenschap Haarlem (tevens de huurdersgroep)
- Stichting Antroposofische Gemeenschap Haarlem
- Vriendenstichting Antroposofisch Centrum te Haarlem

Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste drie leden en kiest uit zijn midden een secretaris, een voorzitter en een penningmeester. Bestuursleden worden voor vier jaar benoemd.

Boekjaar

Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december en omvat twaalf kalendermaanden.

Grondslagen van waardering van activa en passiva

Tenzij anders wordt vermeld, worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde.

Materiele vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs verminderd met afschrijvingen dan wel tegen duurzaam lagere waarde. Op de andere vaste bedrijfsmiddelen wordt lineair afgeschreven over de economische gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde.



Vorderingen

De vorderingen opgenomen onder de vlottende activa hebben een resterende looptijd van minder dan een jaar. De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van de noodzakelijk geachte waardecorrecties in verband met oninbaarheid.

Kortlopende schulden

De schulden opgenomen onder de vlottende passiva hebben een resterende looptijd van minder dan een jaar. De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

De grondslagen van resultaatbepaling hangen nauw samen met de grondslagen van waardering van activa en passiva. Baten en lasten zijn toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Omzet

Onder omzet wordt verstaan de van huurders ontvangen huur en bijdragen in de servicekosten.

Directe kosten

De directe kosten bestaan voornamelijk uit de exploitatiekosten van het verhuurde pand.



ACTIVA

Materiele vaste activa

Het verloop van de materiele vaste activa in het boekjaar is als volgt weer te geven:

<u>Prinsen Bolwerk 3B Haarlem</u>	<u>fundering en grond</u>	<u>casco bouw</u>	<u>interieur bouw</u>	<u>inventaris</u>	<u>totaal</u>
Aanschaffingswaarde per 1 januari	480.192	1.295.729	1.213.132	20.843	3.009.896
Aanschaffingen boekjaar	0		-23.409	6.055	-17.354
Aanschaffingswaarde per 31 december	480.192	1.295.729	1.189.723	26.898	2.992.542
Cumulatieve afschrijvingen per 1 januari	0	10.798	16.832	1.310	28.940
Afschrijvingen boekjaar	0	25.915	39.250	3.538	68.703
Cumulatieve afschrijvingen per 31 december	0	36.713	56.082	4.848	97.643
Boekwaarde per 1 januari	480.192	1.284.931	1.196.300	19.533	2.980.956
Boekwaarde per 31 december	480.192	1.259.016	1.133.641	22.050	2.894.899

In juli 2018 is het pand na een feestelijke opening in gebruik genomen.

Op de aanschafwaarde van de grond ad € 480.192 wordt niet afgeschreven.

De afschrijvingspercentages per jaar zijn als volgt:

- op casco bouw 2,00%
- op interieur bouw 3,33%
- op inventaris 10-20%



	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Financiële vaste activa		
<u>Waarborgsom hypotheek</u>		
Waarborgsom hypotheek Triodos Bank NV	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

Conform artikel 7.23 van de kredietovereenkomst met Triodos Bank NV, dient er een Debt Service Reserve Account te worden aangehouden door Kredietnemer van € 100.000, waarop pandrecht verleend is aan Triodos Bank NV. Als het kredietratio DSCR weer hoger is dan de norm van 1.2 , zal de borgsom weer vrij opneembaar worden.

Overige vorderingen

Nog te ontvangen bijdrage investering in inrichting nieuwbouw	0	58.827
Lening Artsenmaatschap inzake 50% van energie-installatie	75.000	0
Rente lening Moore aandeel Artsenmaatschap	<u>0</u>	<u>3.039</u>
Nog te ontvangen bijdrage investering in inrichting nieuwbouw	<u>75.000</u>	<u>61.866</u>

Liquide middelen

ING Bank NV	266	331
Triodos Bank NV	138.205	117.173
Triodos Bank NV spaarrekening	100.783	100.783
Opgenomen onder borgsom hypotheek	<u>-100.000</u>	<u>-100.000</u>
	<u>139.254</u>	<u>118.287</u>

De liquide middelen zijn vrij opneembaar, met uitzondering van € 100.000 die als waarborgsom dient voor de verstrekte hypotheeken door Triodos Bank NV.

PASSIVA

Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen van de Stichting zijn als volgt weer te geven:

Kapitaal		<u>stichtings kapitaal</u>
Stand per 1 januari		1.340.286
Resultaat boekjaar		<u>-8.031</u>
Stand per 31 december		<u>1.332.255</u>



De Stichting Antroposofische Gemeenschap Haarlem heeft haar oude pand in Haarlem verkocht en de verkoopopbrengst in 2016 ingebracht in de Stichting Antroposofisch Centrum Haarlem voor een bedrag van € 470.000. De Stichting Antroposofische Gemeenschap Haarlem is medegebruiker van het nieuwbouwpand.

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<u>Onderhoudsvoorziening</u>		
Stand per 1 januari	5.833	0
Verricht onderhoud	0	0
Dotatie	<u>12.167</u>	<u>5.833</u>
Stand per 31 december	<u><u>18.000</u></u>	<u><u>5.833</u></u>

De onderhoudsvoorziening wordt gevormd ten behoeve van het benodigde onderhoud aan het pand Prinsen Bolwerk 3B te Haarlem. De dotatie bedraagt 1% van de bouwkosten en zal jaarlijks getoetst worden aan het onderhoudsplan voor middenlangetermijn en geïndexeerd worden voor de bouwkostenontwikkeling.

Hypotheke en bouwdepot

De stichting heeft ten behoeve van het nieuwbouwpand in aanbouw de volgende hypothecaire leningen verkregen bij Triodos Bank NV c.s.:

Het verloop in de hypothecaire leningen in 2018 is als volgt:

	Lening A <u>Overbrugging</u>	Lening B <u>Regulier</u>	Lening C <u>Groen</u>	Lening D <u>Aanvulling</u>	<u>Totaal</u>
Oorspronkelijke hoofdsom	600.000	765.000	765.000	300.000	2.430.000
Restsom aflossingsvrij	0	216.000	216.000	15.000	447.000
Aflossen in aantal kwartaal termijnen		72	72	76	
Kwartaal aflossingstermijn (vanaf oktober 2018)		7.625	7.625	3.750	
Jaarrente (start)	2,60%	3,00%	2,70%	3,00%	
Rente vaste periode	3	7	10	20	
Looptijd lening (maximaal)	5	20	20	20	
Stand per 1 januari	0	757.375	757.375	204.446	1.719.196
Opgenomen gelden				69.568	69.568
Aflossingen		-30.500	-30.500	-15.000	-76.000
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>726.875</u>	<u>726.875</u>	<u>259.014</u>	<u>1.712.764</u>
In bouwdepot per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>22.236</u>	<u>22.236</u>



Als zekerheden zijn verstrekt aan Triodos Bank NV c.s.:

Hypothecaire inschrijving op Prinsen Bolwerk 3B te Haarlem ad. € 2.430.000 vermeerderd met 37,5% voor rente en kosten.

Stille verpanding van huurpenningen van het pand Prinsen Bolwerk 3B te Haarlem, van zowel de Stichting Antroposofisch Centrum Haarlem als van de (onder)huurders van Vereniging Werkgemeenschap Therapeuticum Haarlem.

Tijdelijke verpanding borgsom ad €100.000 van het banksaldo.

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<u>Bouwstenen leningen</u>		
Stand per 1 januari	47.911	47.911
Aflossingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u><u>47.911</u></u>	<u><u>47.911</u></u>

De bouwstenen leningen betreffen door de relaties van het samenwerkingsverband Antroposofisch Centrum Haarlem beschikbaar gestelde geldmiddelen ten behoeve van de huisvesting. De looptijd is niet vastgelegd en rente is niet overeengekomen. Onderpand is niet verstrekt.

Vlottende passiva

Investeringsverplichtingen

Anneemsom aannemer Nat & Zoon BV	54.480	124.346
Overige te betalen bouwverplichtingen	<u>2.599</u>	<u>2.599</u>
	<u><u>57.079</u></u>	<u><u>126.945</u></u>
De stand van het bouwdepot per 31 december is	<u><u>22.236</u></u>	<u><u>91.804</u></u>



	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<u>Kortlopende schulden en overlopende passiva</u>		
Te besteden bijdrage ontwikkeling nieuwbouw	0	16.982
Aflossingsverplichting hypotheek 4e kwartaal	19.000	0
Rente hypotheek 4e kwartaal	12.139	0
WOZ belasting	3.200	0
Energie en water	1.400	0
Bank kosten	82	81
Schoonmaakkosten	2.000	700
Administratiekosten	1.300	1.300
Borgsommen huurders	1.050	900
Overige kosten	973	975
	<u>41.144</u>	<u>20.938</u>

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Met de huurders van het nieuwbouwpand zijn huurovereenkomsten gesloten voor een jaarbedrag van van € 170.000, inclusief bijdrage servicekosten. De huur is geïndexeerd.



Winst en verliesrekening van 2019

Omzet

De omzet bestaat uit huuropbrengsten en servicekosten ontvangen van de Vereniging Werkgemeenschap Therapeuticum Haarlem voor het pand aan het Prinsen Bolwerk 3B te Haarlem en tot juli 2018 nog voor het oude pand.

Ontvangen en doorbetaalde huur en servicekosten	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ontvangen huur oude pand Prinsen Bolwerk 12	0	23.244
Ontvangen huur nieuwe pand Prinsen Bolwerk 3B (v/a augustus 2018)	142.500	59.375
Ontvangen huurbijdrage werkgemeenschap	30.000	30.000
Ontvangen servicekosten	0	9.003
Overige huur opbrengsten	3.187	180
	<u>175.687</u>	<u>121.802</u>

Vanaf 2018 is De Vereniging Werkgemeenschap Therapeuticum Haarlem de hoofdhuurder. De Vereniging heeft huurovereenkomsten gesloten met de leden, de artsen en therapeuten.

Directe kosten

<u>Afschrijvingen</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Afschrijving Pand Prinsen Bolwerk 3B te Haarlem	65.165	27.630
Afschrijving inventaris	3.538	1.310
	<u>68.703</u>	<u>28.940</u>

Omdat het nieuwe pand in augustus 2018 in gebruik is genomen wordt vanaf die maand afgeschreven op het pand.

<u>Exploitatiekosten pand</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tijdelijke huur Prinsen Bolwerk 12 te Haarlem	0	28.000
Schoonmaakkosten	26.578	12.952
Energie en water	13.640	4.321
Internet	1.147	0
Onderhoud	1.999	0
Verhuiskosten	0	3.527
Overige huisvestingskosten	0	485
	<u>43.364</u>	<u>21.285</u>



<u>Zakelijke laste en verzekeringen</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
OZB belasting en zakelijke lasten	4.719	4.686
Verzekeringen	<u>2.678</u>	<u>981</u>
	<u>7.397</u>	<u>5.667</u>

Overige indirecte kosten

<u>Overige bedrijfskosten</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bestuurskosten	250	2.262
Administratiekosten	1.803	1.859
Internet en software	182	0
Bankkosten	329	236
Kantoorartikelen	0	17
Drukwerk	259	2.206
Website	212	59
Kleine aanschaffingen	0	0
overige kosten	<u>679</u>	<u>217</u>
	<u>3.714</u>	<u>6.856</u>

Rente lasten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rente hypotheek Triodos Bank lening B	18.648	9.674
Rente hypotheek Triodos Bank lening C	23.468	10.200
Rente hypotheek Triodos Bank lening D	<u>6.257</u>	<u>836</u>
	<u>48.373</u>	<u>20.710</u>

De betaalde rente tijdens de bouw in 2018 en ervoor is geactiveerd als bouwrente.



OVERIGE GEGEVENS

Financiële verantwoording

De algemene bestuursvergadering beslist over de bestemming van een overschot en de eventuele aanzuivering van een tekort in het verslagjaar.

Vooruitlopend op het besluit van de algemene bestuursvergadering, is het overschot/tekort van het boekjaar verrekend met het eigen vermogen van de stichting.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen van belang te melden in jaarrekeningtechnische zin.



BIJLAGE (geen deel uitmakend van de jaarrekening)

Bijdrage werkgemeenschap en bestede onderzoekskosten nieuwbouw

	€
Stand per 1 januari 2015	32.506
Bijdrage onderzoekskosten en initiatie bouw door werkgemeenschap 2015	30.000
Bestede onderzoeks- en initiatiekosten:	
- Koert financieel plan en financieringsaanvraag	2.904
- ABZV adviesbureau zorgvastgoed	2.087
- Copijn advies	1.815
- Overige uitgaven	<u>2.212</u>
	9.018
Nog te besteden per 31 december 2015	<u>53.488</u>
Bijdrage onderzoekskosten en initiatie bouw door werkgemeenschap 2016	30.000
Bestede onderzoeks- en initiatiekosten:	
- Koert financieel plan en financieringsaanvraag	3.500
- Terreinvoorzieningen en Copijn advies	11.410
- offerte- en taxatiekosten	<u>726</u>
	15.636
Nog te besteden per 31 december 2016	<u>67.852</u>
Bijdrage onderzoekskosten en initiatie bouw door werkgemeenschap 2017	30.000
Bestede onderzoeks- en initiatiekosten:	
- kosten advocaat bouwvergunning	5.818
- hertaxatie ABZV	<u>980</u>
	6.798
Nog te besteden per 31 december 2017	<u>91.054</u>
(naar volgende bladzijde)	



	<u>€</u>
Van vorige bladzijde	91.054
Bijdrage SAG bouwkosten en inrichting	43.950
Bestede kosten:	
- Bijdrage aan nieuwbouwkosten	100.000
- Bouwrente	10.996
- Vieringen	<u>7.025</u>
	118.021
Nog te besteden per 31 december 2018	<u><u>16.983</u></u>
In 2019 verrekend met de bouwkosten	16.983
Stand per 31 december 2019	<u><u>0</u></u>

De werkgemeenschap, tevens de huurder van de nieuwbouw, heeft gelden bijeen gebracht voor de voorloop- en onderzoekskosten m.b.t. de haalbaarheid en het initiëren van de nieuwbouw. Een overschot zal ten goede komen aan de nieuwbouw.