

NLV

Jaarverslag 2024

Hoogoorddreef | Amsterdam

NEDERLANDS
VASTGOED

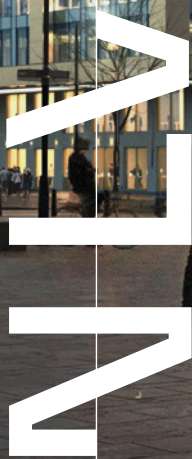


Inhoudsopgave

1	Directieverslag	3
1.1	Voorwoord en terugblik	4
1.2	Financiële resultaten management organisatie	11
1.3	Vooruitkijkend naar 2025	11
1.4	Governance, risk en compliance	12
2	Verslag van de Raad van Commissarissen	19
3	Jaarrekening	24
3.1	Balans per 31 december 2024	25
3.2	Winst- en verliesrekening over 2024	26
3.3	Kasstroomverzicht over 2024	27
3.4	Toelichting bij de jaarrekening	28
4	Overige gegevens	42
4.1	Statutaire regeling inzake de winstbestemming	43
4.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	44

1. Directieverslag

NEDERLANDS
VASTGOED



1.1. Voorwoord en terugblik 2024

Op 1 januari 2024 is NLV na een projectfase van een jaar van start gegaan. NLV is opgericht door Stichting Pensioenfonds Rail & OV en Stichting Pensioenfonds Metaal & Techniek om hun direct Nederlands vastgoed met meer focus en efficiëntie te beheren. De twee afdelingen die tot op dat moment zorgdroegen voor het beheren van het Nederlands vastgoed van deze partijen zijn door middel van de Wet overgang van onderneming (OvO) samengevoegd.

Terugkijkend heeft NLV een geweldig eerste jaar gehad, waarin meer is bereikt dan eerst voor mogelijk gehouden. Niet alleen heeft NLV gedurende dit jaar voor haar klanten boven de gemiddelde trends in de markt nieuw vastgoed verkregen, daarnaast is ook hard gewerkt aan het vormgeven van NLV als vastgoedvermogensbeheerder.

Vormgeven NLV

De nadruk voor 2024 lag op het beheren van de portefeuilles van de klanten in de nieuwe NLV-omgeving en het integreren en harmoniseren van processen en systemen van de twee latende organisaties. Gedurende het jaar zijn veel van de harmonisatie werkzaamheden tot afronding gekomen. Er is aan verschillende transformatie projecten gewerkt zoals het harmoniseren van de property management activiteiten en het taxatieproces alsook het verder inrichten van de IT-doelarchitectuur. Zo verlopen de externe taxaties nu volledig via het Reaturn TM systeem. Het harmoniseren van de processen van de latende organisaties heeft tot gevolg gehad dat NLV een efficiëntieslag heeft kunnen maken door processen op eenzelfde wijze uit te voeren.

Bovendien heeft NLV in 2024 belangrijke stappen gezet met de inrichting van een solide interne beheersingsomgeving en het risicobeheersingssysteem. Daarmee is het fundament gelegd om risicomanagement integraal binnen de organisatie toe te passen en de kwaliteit van haar dienstverlening te waarborgen. Eind 2024 heeft NLV een ISAE 3402 type I verklaring ontvangen.

Tevens heeft NLV haar Maatschappelijk Verantwoord Beleggingsbeleid (MVB) in 2024 vastgesteld. In dit beleid heeft NLV opgenomen hoe zij bij het beheren van haar portefeuilles een bijdrage kan leveren aan het milieu, de mens en de maatschappij.

Gedurende het jaar heeft de directie gewerkt aan het opstellen van een ondernemingsplan. Dit meerjarenplan gaat in op de missie, visie en strategie van NLV en zal de basis vormen voor doelstellingen voor na de harmonisatie fase. Het ondernemingsplan is door de RvC goedgekeurd en tevens met de aandeelhouders van NLV afgestemd.

Missie, visie en strategie

NLV wil dé innovatieve vastgoedvermogensbeheerder zijn met een focus op direct Nederlands vastgoed voor Nederlandse pensioenfonds door middel van discretionaire mandaten. Door een sterke focus op kwaliteit en maatwerk, en het ontbreken van een primair winstoogmerk, kan NLV zich volledig richten op het realiseren van een verantwoord rendement voor pensioendeelnemers, het creëren van huurderstevredenheid en een duurzame samenleving. Door investeringen te doen in hoogwaardig en duurzaam vastgoed draagt NLV bij aan een positief langetermijneffect op zowel de vastgoedportefeuille als de maatschappij.

NLV streeft langetermijndoelstellingen na op het gebied van groei, de vastgoedportefeuilles en de bedrijfscultuur. NLV streeft naar een beheerste groei om de toenemende kosten te kunnen blijven dekken, om te blijven voldoen aan wet- en regelgeving en om de ESG-standaarden te kunnen verhogen. Deze groei wordt gefaciliteerd door commitments van bestaande klanten, een positieve NAV waardeontwikkeling op basis van meerjarenplannen, het aantrekken van nieuwe pensioenfondsen en het ontwikkelen van (nieuwe) cross-sell producten.

Daarnaast staat het behalen van een solide financiële performance op de vastgoedportefeuilles hoog in het vaandel alsook het realiseren van maatschappelijke doelstellingen onder andere op het gebied van duurzaamheid: klimaatmitigatie en klimaat adaptatie.

NLV streeft hierbij naar een cultuur van betrokkenheid, samenwerking en persoonlijke ontwikkeling. Door het werken aan de betrokken- en bevlogenheid van medewerkers, werkt NLV aan een organisatie waar medewerkers zich gewaardeerd voelen, gemotiveerd zijn en trots zijn om deel van uit te maken.

Personeel en Remuneratie

Het eerste jaar van NLV stond in het teken van het professionaliseren van de interne organisatie en het bouwen aan een gezamenlijke cultuur. Het bouwen aan een nieuwe organisatie vergt nieuwe procedures, werkwijzen en het bevorderen van cohesie en samenwerking. NLV heeft hierin belangrijke stappen gezet en ligt op koers om haar ambities waar te maken.

NLV heeft haar directie gecompleteerd met Wim Wensing die per 1 november 2024 is gestart als Chief Investment Officer (CIO). Wim brengt een schat aan kennis en ervaring op het gebied van vastgoed met zich mee, en is met zijn kennis en als mens een waardevolle aanwinst voor NLV en haar klanten. Daarnaast is hij voorzitter van de IVBN, de branchevereniging van institutionele en professionele vastgoedinvesteerders in Nederland.

Per 1 januari 2024 had NLV 54 medewerkers in vaste dienst (27 oud-MN, 19 oud-Rail & OV, 8 direct bij NLV in dienst). In de loop van het jaar hebben 25 medewerkers vanuit oud-MN en 19 medewerkers vanuit oud-Rail & OV de arbeidsovereenkomst van NLV getekend. Twee oud-MN medewerkers zijn met vervroegd pensioen gegaan. Op 31 december 2024 had NLV 65 medewerkers in vaste dienst.

In 2024 zijn er 14 vaste functies ingevuld waaronder de Chief Investment Officer (CIO), Financial Risk Manager, Manager Finance & Control en HR Manager. Deze functies dragen bij aan continuïteit en het verder bouwen aan de organisatie.

Medewerkers

65

Medewerkers

67%

Man

33%

Vrouw

Verzuim

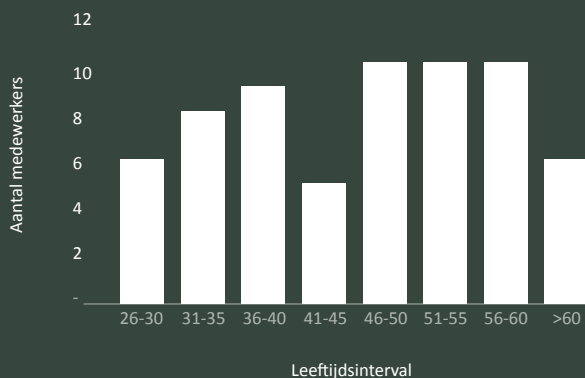
1,41%

Ziekteverzuim

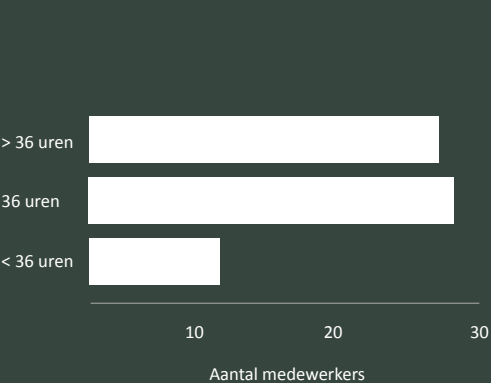
0,038

Meldingsfrequentie

Leeftijdsopbouw medewerkers



Contracturen per medewerker



Cultuur

De cultuur bij NLV is er een van betrokkenheid, samenwerking en persoonlijke ontwikkeling. Voor medewerkers vanuit de latende organisaties is de overgang naar NLV een stap geweest. De directie was zich hier terdege van bewust en heeft de medewerkers ondersteund bij deze transitie. Om de communicatie en integratie te optimaliseren, maakt NLV gebruik van een open kantoortuin in het WTC Den Haag waar ook de directie plaatsneemt op de open werkvloer om de benaderbaarheid te vergroten.

Gedurende het jaar heeft NLV de verschillende culturen meer bij elkaar gebracht. Inmiddels is er meer cohesie in de NLV cultuur, worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd, zoals lunches, borrels en kennissessies, en werkt NLV actief aan haar kernwaarden: bevoegdheid, professionaliteit en maatschappelijke betrokkenheid.

Naast het bouwen aan betrokkenheid en samenwerking binnen de organisatie, speelt persoonlijke ontwikkeling een belangrijke rol bij NLV. In 2024 heeft NLV de eerste versie van het opleidingsbeleid opgesteld. Het opleidingsbeleid richt zich op de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers en benadrukt het belang van continue professionele ontwikkeling en het bevorderen van een leercultuur binnen de organisatie.

Diversiteit

NLV streeft naar een organisatie waarin diversiteit, gelijkheid en inclusie centraal staan. Iedere medewerker wordt gewaardeerd en gerespecteerd, met gelijke kansen voor iedereen, ongeacht achtergrond, geslacht, leeftijd of persoonlijke kenmerken. Het streven naar diversiteit komt ook tot uiting in een inclusief wervings- en selectiebeleid dat gericht is op het aantrekken van een divers personeelsbestand.

Performance Management

NLV heeft in 2024 de basis gelegd voor een professionele performance management cyclus. Gedurende het jaar is er tweemaal een vlootschouw uitgevoerd. In het laatste kwartaal van 2024 heeft deze vlootschouw plaatsgevonden aan de hand van een '9 box grid'-analyse. Er zijn nog stappen te zetten in het hebben van een professioneel performance management systeem, maar NLV is trots op de gemaakte vooruitgang.

Beloningsbeleid NLV

Het algemene beloningsbeleid van NLV is ontworpen om een verantwoord en integer beloningsbeleid te waarborgen. Hoewel de onderneming niet valt onder de Wet op het financieel toezicht (Wft), heeft NLV besloten om vrijwillig te voldoen aan vergelijkbare richtlijnen. Het beloningsbeleid is van toepassing op alle medewerkers van NLV, met uitzondering van de directie waarvoor een apart bezoldigingsbeleid geldt.

Binnen NLV is er, met uitzondering van een incentive voor het succesvol aanbrengen van nieuwe NLV collega's, geen variabele beloning.

Ten aanzien van de beloningen laat NLV ten minste eens in de drie jaar door een extern bureau een benchmark uitvoeren aan de hand van een inschaling van de toegekende vaste beloning ten opzichte van een relevante peer-groep.

Impact individuele cao's

NLV is niet gebonden aan een cao. De medewerkers vanuit de latende organisaties zijn wel verbonden aan een cao. Als gevolg van de wet Overgang van Onderneming (OvO) zijn deze cao's meegekomen naar NLV. NLV heeft de arbeidsvoorwaarden waar de medewerkers van MN en Rail & OV onder OvO recht op hadden, overgenomen in de arbeidsvoorwaarden van NLV of gecompenseerd. Hierdoor is geen enkele medewerker er op achteruit gegaan. Toekomstige wijzigingen in de cao's hebben geen impact meer voor NLV, omdat inmiddels alle medewerkers een NLV contract hebben.

Beloningsbeleid directie

NLV hanteert voor de directie geen variabele beloning. Ondanks dat NLV geen variabele beloning kent, hebben de directie en RvC wel resultaatafspraken gemaakt. Deze afspraken zijn er om de organisatorische doelstellingen en het waarborgen van transparantie en verantwoording te bevorderen.

Bezoldigingen van directie en commissarissen

Beloning van het boekjaar 2024	2024
	€
Bezoldiging van directie	
Vast	523.841
Pensioenlasten	73.735
Totaal bezoldiging	597.576
Bezoldiging van commissarissen	80.000
Totaal bezoldiging commissarissen	80.000

Terugkijkend op 2024 willen wij als directie de medewerkers van NLV bedanken voor hun harde werk in het vormgeven van NLV, en de aandeelhouders en klanten voor hun voortdurend vertrouwen in NLV.

Markt- en portefeuille-ontwikkelingen

Marktontwikkelingen

De Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt heeft in 2024 een herstel laten zien¹. Het beleggingsvolume lag met EUR 11,3 miljard zo'n 38% hoger dan het jaar daarvoor. Vooral de woningbeleggingssector was verantwoordelijk voor de groei door een toename van de transacties van uitpondportefeuilles en grote nieuwbouwprojecten. Ook de logistieke sector kende groei. De groei werd vooral mogelijk gemaakt door binnenlandse particuliere en institutionele investeerders. De buitenlandse investeerders mijden de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt als gevolg van een verslechterd investeringsklimaat.

¹ Real Estate Market Outlook 2025, CBRE.

Voor 2025 is een verdere groei voorzien van de beleggingsvolumes. Naar verwachting blijft de belangstelling voor de woningmarkt groot. Ook voor winkels en kantoren wordt een licht herstel voorzien, waarbij de primaire focus zal liggen op hoogwaardig duurzaam vastgoed op A-locaties². De schaarste gaat verder toenemen voor gewilde gebouwen en locaties in verschillende sectoren. Aan de andere kant neemt de liquiditeit in de markt toe, mede als gevolg van de gedaalde rente, met als gevolg een hogere druk op de prijzen van de kwalitatief goede projecten.

Portefeuille-ontwikkelingen

NLV draagt zorg voor het managen van klantenportefeuilles in de sectoren wonen, winkels en kantoren op basis van discretionaire mandaten. Het beheer van de klantenportefeuilles wordt binnen NLV gedaan op basis van de specifieke wensen van de klanten en rekening houdend met integraal risicomanagement voor portefeuille opbouw, datamodellen, ESG impact en overige maatschappelijke ontwikkelingen.

Een voorstel voor een eerste acquisitie in zorgvastgoed voor de aankoop van 25 kleinschalige verpleeghuizen (ruim 500 appartementen) voor mensen met dementie is afgerond. De verpleeghuizen zijn nog in ontwikkeling en zullen naar verwachting de komende drie jaren gefaseerd worden opgeleverd. Deze voor NLV nieuwe sub-sector past erg goed bij het maatschappelijk karakter van onze organisatie.



² Nederlandse vastgoedmarkt toont veerkracht in 2024, verdere groei verwacht in 2025, JLL.

Met actief asset management wist NLV goede operationele resultaten te boeken. En op het gebied van acquisitie was NLV succesvol. De focus lag daarbij vooral op woningen. In totaal zijn er 718 woningen (vier projecten) aangekocht en is de koopovereenkomst van één project met 246 woningen nagenoeg afgerond. De projecten liggen allemaal op goede locaties in Amsterdam, Rotterdam en Hoofddorp. Vier van de vijf gebouwen hebben commerciële ruimtes zodat er aantrekkelijke voorzieningen voor de toekomstige bewoners gerealiseerd kunnen worden. Er zijn drie kleinere solitaire winkelprojecten verkocht. Dit aantal bleef achter bij de doelstelling omdat de winkelmarkt het afgelopen jaar nog relatief zwak was.

Afgelopen jaar zijn er drie woningprojecten opgeleverd, te weten:

Concorde te Utrecht (215 woningen), *Vechthuis* te Utrecht (67 woningen) en *Castanea* te Alphen a/d Rijn (60 woningen).



Wet- en regelgeving

Daarnaast heeft ook op het gebied van wet- en regelgeving de tijd niet stil gestaan. De maatschappelijke, politieke en juridische uitdagingen voor de woningmarkt vragen veel aandacht en zorgen nog steeds voor onzekerheid op bepaalde punten. Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur (WBH) in werking getreden. Het doel van de WBH is om een nieuw middenhuursegment te creëren, naast het sociale huursegment en de vrije sector huur, en zo te zorgen voor meer betaalbare huurwoningen. Door het woningwaarderingsstelsel van toepassing te verklaren op dit middenhuursegment regelt de wet dat de huurprijs past bij de kwaliteit van de woning. De WBH zet bovendien in op uitbreiding van de huurprijsbescherming van de sociale huursector naar ook het middensegment. Als gevolg van de WBH is de huursector verder gereguleerd. Het puntenstelsel is aangepast en de huren in het middensegment zijn gemaximeerd. Kortom de WBH heeft een behoorlijke impact op een deel van de woningmarkt als geheel.

De Hoge Raad heeft een belangrijke uitspraak gedaan omtrent het huurprijswijzigingsbeding in de huurovereenkomsten. Het huurprijswijzigingsbeding bestaat uit een vaste indexatie conform de consumentenprijsindex (CPI) en een optioneel ophogingsbeding van in de praktijk 1% tot 5%. Een aantal kantonrechters had eerder geoordeeld dat het hele huurprijswijzigingsbeding oneerlijk was omdat de huurder vanwege het ophogingsbeding onvoldoende zekerheid had over de huurprijs. In de uitspraak heeft de Hoge Raad geoordeeld dat een huurprijswijzigingsbeding dat voorziet in een jaarlijks toe te passen opslag op de huurprijs van maximaal 3% bovenop de consumentenprijsindex (CPI), in het algemeen niet een oneerlijk beding is. De markt is opgelucht met deze uitspraak van de Hoge Raad. NLV zal consistent de markontwikkelingen blijven volgen en zich blijven inzetten voor duurzame en betaalbare woningen.

1.2. Financiële resultaten management organisatie

NLV B.V. heeft in het afgelopen jaar EUR 17,3 miljoen aan opbrengsten gegenereerd. De bedrijfslasten bedroegen dit jaar EUR 14,7 miljoen. Het resultaat over 2024 bedroeg EUR 2,1 miljoen na belastingen. Dit is een toename in vergelijking met vorig jaar als gevolg van het operationeel gaan van de organisatie per 1 januari 2024.

Met een totale balans van EUR 15,0 miljoen en een eigen vermogen van EUR 7,3 miljoen bedraagt de solvabiliteit 49%.

De directie doet een voorstel voor resultaatbestemming aan de algemene vergadering van aandeelhouders waarin de jaarrekening ter vaststelling voorligt. De directie stelt voor om het resultaat over het boekjaar volledig toe te voegen aan de overige reserve en geen uitkering aan de aandeelhouders te doen.

1.3. Vooruitkijkend naar 2025

Naar verwachting zet de positieve trend op de vastgoedmarkt zich in 2025 door, zij het omgeven met een aantal onzekerheden. Ondanks dat de inflatie in de eurozone richting de doelstelling van 2% gaat, blijft de inflatie in Nederland relatief hoog.

Omdat de ECB naar de rente in de eurozone kijkt, verlaagt zij actief de rente en is het de verwachting dat zij hier in 2025 mee doorgaat. De lagere rente draagt niet bij aan die andere

doelstelling om de relatief hoge Nederlandse inflatie te verlagen. Er is inmiddels een motie aangenomen om de gevolgen voor de inflatie mee te wegen in het financieel-economisch beleid.

Voor 2025 wordt een aanhoudende economische groei verwacht, mede ondersteund door een herstel van de consumptie, sterke loonstijgingen en een licht lagere inflatie. De geopolitieke onrust vormt hierin wel een risico. De ontwikkelingen in de Verenigde Staten en de invoer van protectionistische maatregelen hebben een negatief effect op de wereldhandel en zorgen voor onzekerheid. Dit kan in potentie leiden tot een stijging van de inflatie die per saldo weer zorgt voor hogere rentes en een lagere economische groei.

Daarnaast heeft wet- en regelgeving een belangrijk aandeel in de ontwikkeling van de vastgoedsector. De afgelopen jaren was er veel onzekerheid in de sector rondom de stapeling van regulering, waaronder de Wet betaalbare huur. Inmiddels is er meer duidelijkheid gekomen en kunnen eventuele restricties beter worden ingeprijsd. Maar eventuele nieuwe regulering kan opnieuw zorgen voor onzekerheid.

De invoer van het nieuwe pensioenstelsel biedt voor NLV een mooie kans. Onder het nieuwe pensioenstelsel is het mogelijk dat pensioenfondsen hun allocatie naar (direct) vastgoed verhogen. Dit kan NLV helpen in het aantrekken van nieuwe klanten, dan wel de uitbreiding van het mandaat voor bestaande klanten.

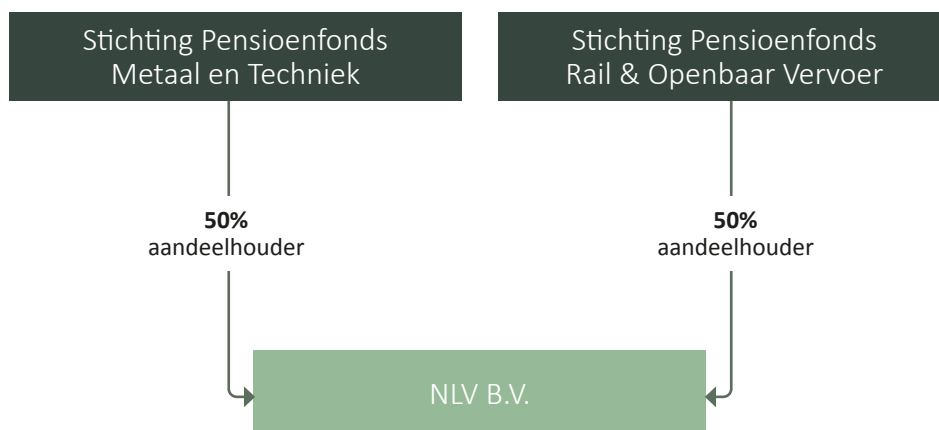
Kortom, lagere rentes, economische groei en het nieuwe pensioenstelsel bieden kansen, terwijl inflatie, wet- en regelgeving en geopolitieke risico's aandacht vereisen.

In 2025 zal NLV haar harmonisatieactiviteiten afronden, werken aan verdere verbeteringen in de processen en systemen, en het blijven verkrijgen van hoogwaardig vastgoed voor haar klanten. Wij hebben het volste vertrouwen dat NLV gebruik weet te maken van de kansen en uitdagingen die er liggen en dat 2025 een prachtig jaar wordt waarin NLV klaar is voor een nieuwe fase van groei.

1.4. Governance, risk en compliance

Juridische structuur NLV B.V.

NLV B.V. (NLV) is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd in Den Haag. NLV heeft twee aandeelhouders welke elk een gelijk belang van 50% in de vennootschap hebben. In de onderstaande figuur is de juridische structuur weergegeven.



Directie en samenstelling

De statutaire directieleden zijn collectief verantwoordelijk voor het dagelijkse bestuur van NLV en de algemene bedrijfsvoering. De directie van NLV bestaat uit drie leden: de Chief Executive Officer (CEO), de Chief Financial & Risk Officer (CFRO) en de Chief Investment Officer (CIO). De statutaire directieleden worden benoemd door de Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) op voordracht van de Raad van Commissarissen (RvC) van NLV. De directie wordt bijgestaan door de Corporate Secretary.

Naam	Nationaliteit	Geslacht	Positie	Jaar van eerste benoeming	Huidige looptijd contract
Jan Willem Siekman	Nederlandse	Man	CEO	2023	2023-2027
Rianne Vedder	Nederlandse	Vrouw	CFRO	2023	2023-2027
Wim Wensing	Nederlandse	Man	CIO	2024	2024-2028

Raad van Commissarissen

De directie van NLV legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC houdt toezicht op het beleid van de directie, de algemene zaken binnen NLV en verstrekt advies of goedkeuring met betrekking tot vooraf gespecificeerde onderwerpen. De RvC bestaat uit drie leden, die worden benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De RvC wordt bijgestaan door de Corporate Secretary.

Aandeelhouders

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA) wordt ten minste eenmaal per jaar gehouden om de activiteiten van NLV in het afgelopen jaar en het jaarverslag te bespreken, de jaarrekening vast te stellen, decharge te verlenen aan de leden van de directie en om de leden van de RvC decharge te verlenen voor hun toezicht.

De vergadering kan ook de benoeming van de leden van de RvC en de statutaire directeuren behandelen. Goedkeuring van de AvA is vereist voor besluiten die een materiële impact hebben op de strategie of het risicoprofiel van NLV. De aandeelhouders zijn in 2024 vier keer bij elkaar gekomen, waarvan twee AvA's en twee aandeelhoudersoverleggen. De directie en RvC zijn hierbij aanwezig geweest.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) beschermt de belangen van de werknemers van NLV. Dit doet de OR onder andere door gebruik te maken van zijn advies- en instemmingsrecht. De OR vergadert twee wekelijks (en aanvullend bij bijzondere omstandigheden). De OR heeft een zittingsduur van drie jaar, waarna de leden tegelijk aftreden en nieuwe verkiezingen plaatsvinden.

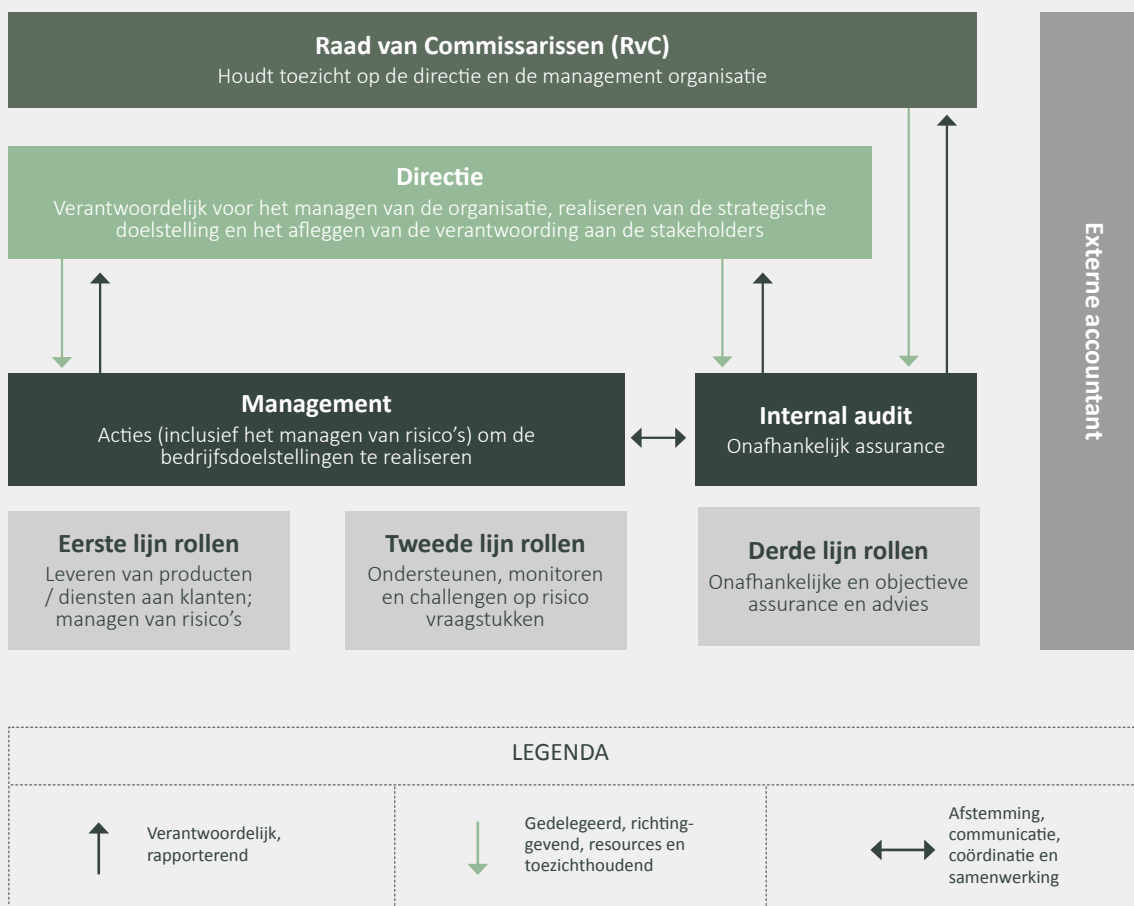
Externe accountant

Voordat de jaarrekening van NLV ter vaststelling aan de AvA wordt voorgelegd, wordt deze gecontroleerd door de externe accountant. De AvA heeft de bevoegdheid om de externe accountant te benoemen. De Raad van Commissarissen draagt de externe accountant voor ter benoeming of herbenoeming door de AvA. De rol en reikwijdte van de externe accountant, samen met het honorarium van de accountant, worden vastgesteld door de RvC. De externe accountant rapporteert zijn controlebevindingen in het accountantsverslag. Voorafgaand aan de AvA, waarin de jaarrekening ter vaststelling wordt aangeboden, wordt de jaarrekening besproken met de RvC in aanwezigheid van de externe accountant.

Governance structuur

NLV hanteert het Three Lines-model³ (zie figuur hieronder). Dit model draagt bij aan een versterking van de cultuur, het nemen van verantwoordelijkheid voor integraal risicomanagement en interne beheersing.

Figuur 2: Three Lines-Model NLV



³ Op 20 juli 2020 publiceerde IIA Global het nieuwe 'Three Lines Model'. Dit model is een belangrijke update van het bekende, veel gebruikte en in sommige sectoren zelfs verplichte 'Three Lines of Defense'-model. Voor veel organisaties én functies is dit model een belangrijke leidraad bij het inrichten van de governance.

Rol eerste lijn: de eerste lijn zijn alle medewerkers en afdelingen niet zijnde Risk & Compliance (tweede lijn) en Internal Audit (derde lijn). De eerste lijn is eigenaar van de risico's die gerelateerd zijn aan de activiteiten van NLV en daarmee primair verantwoordelijk voor de beheersing van deze risico's.

Rol tweede lijn: de tweede lijn, zijnde de afdeling Risk & Compliance, ondersteunt de eerste lijn. De tweede lijn monitort de beheersing van risico's door de eerste lijn en challengeert de eerste lijn daarbij op haar verantwoordelijkheden. De tweede lijn adviseert de directie over de inrichting van het risicobeheersingsraamwerk en monitort de juiste en volledige naleving ervan.

Rol derde lijn: de derde lijn bestaat uit de Internal Audit functie⁴. Internal Audit is verantwoordelijk voor het verlenen van onafhankelijke, objectieve zekerheid door het uitvoeren van audits.

Aansluitend bewaken de interne en externe toezichthouders⁵ de naleving op wet- en regelgeving en geeft de externe accountant aanvullende zekerheid over de gepresenteerde jaarrekening en bedrijfsresultaten, waarbij gesteund wordt op het interne beheersingsraamwerk van NLV.

Risicoprofiel

NLV hanteert een Risk & Compliance Management Framework (RCMF) om haar risicoprofiel en dat van haar mandaatklanten ('klanten') te beheren. Bij het risicoprofiel van de mandaatklanten wordt daarnaast rekening gehouden met de portefeuilledoelstellingen en afspraken zoals overeengekomen in de vermogensbeheerovereenkomst (VBOK). Het RCMF helpt NLV bij het identificeren en beheren van alle materiële risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

Risicostrategie

NLV beschouwt deugdelijk en robuust risicomanagement als een voorwaarde voor goede interne beheersing. Dit draagt ook bij aan het behouden en verbeteren van vertrouwen van klanten. Door bewust en gecontroleerd risico te nemen, probeert NLV een optimale balans te vinden tussen risico en rendement, hierbij rekening houdend met de belangen van klanten, aandeelhouders en andere belanghebbenden. NLV wil alleen risico's nemen die zij verantwoord vindt en toetst dit als onderdeel van het besluitvormingsproces.

Risicobereidheid

NLV heeft, als onderdeel van de risico governance, de risicobereidheid gedefinieerd, waarbij rekening wordt gehouden met de geldende 'investment guidelines' en mandaatrestricties van de klanten. De risicobereidheid beschrijft in welke mate NLV deze risico's bereid is te nemen of wenst te beperken bij het nastreven van de missie, visie en de daarvan afgeleide strategische doelstellingen.

⁴ NLV is van mening dat een eigen interne audit functie gelet op de huidige context van NLV nog niet in verhouding staat tot de aard, reikwijdte en omvang van de activiteiten van NLV. Deze functie zal derhalve worden uitbesteed.

⁵ NLV is momenteel niet vergunningplichtig en dient daarom te voldoen aan een beperkt aantal externe (toezichts)vereisten. Deze volgen met name uit de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). NLV wil in het belang van haar klanten zoveel mogelijk aan de standaarden voldoen voor beheerders van beleggingsinstellingen.

Risicocultuur

NLV vindt het belangrijk dat sprake is van een veilige, gestructureerde en transparante werkomgeving waarin medewerkers zich bewust zijn van de risico's, interne en externe vereisten en hun rol en verantwoordelijkheden in de organisatie ten behoeve van de dienstverlening aan de klanten. NLV streeft dan ook naar een cultuur waarin medewerkers op elk niveau risico's op de juiste manier beheersen als onderdeel van hun dagelijkse werkzaamheden. Tijdens kennissessies hebben Risk & Compliance presentaties gegeven over onder andere het van toepassing zijnde beleid, het incident managementproces en het ISAE framework. Daarnaast heeft Compliance, in samenwerking met het KYC/CDD-team, meerdere KYC/CDD-trainingen gegeven om medewerkers bewust te maken van de geldende regelgeving en interne procedures. Om de normen en waarden te verduidelijken die de integriteit van de bedrijfsvoering waarborgen, ondertekenen medewerkers jaarlijks de Gedragscode.

Risicotaxonomie

De risicotaxonomie van NLV definieert de materiële risicocategorieën waaraan de bedrijfsvoering van NLV is blootgesteld. Daarnaast wordt ook weergegeven aan welke risicocategorieën de individuele klanten van NLV zijn blootgesteld. NLV onderscheidt financiële en niet-financiële risicocategorieën. Onderstaand overzicht geeft de NLV risicotaxonomie weer.

Financieel risico			Niet-Financieel risico			
Marktrisico	Krediet- en tegenpartijrisico	Liquiditeitsrisico	Strategisch & Business risico	ESG	Operationeel	Compliance
Renterisico	Kredietrisico	Liquiditeitsrisico	Bedrijfsomgeving-risico	Fysieke risico	Procesrisico	Integriteitsrisico
Markt concentratierisico	Tegenpartijrisico	Financieringsrisico	Modelrisico	Transitierisico	IT risico	Wetgevingsrisico
Bezettingsgraadrisico			Veranderrisico	Overige omgevingsrisico	Informatierisico	
Waarderingsrisico			Continuïteitsrisico	Sociaal risico	Uitbestedingsrisico	
Inflatierisico			Juridisch en Claim risico	Governance risico	HR risico	
Locatierisico			Fiscaal risico			
(Her)ontwikkelrisico			Reputatierisico			
			Concentratierisico			

Financiële risico's

Krediet- en tegenpartijrisico: het kredietrisico is het risico van financieel verlies voor NLV indien een klant of tegenpartij niet voldoet aan zijn contractuele verplichtingen. Het krediet- en tegenpartijrisico heeft betrekking op vorderingen op klanten en uitstaande liquiditeiten bij banken. Het krediet- en tegenpartijrisico wordt gemonitord door periodieke debiteurensaldo- en ouderdomsanalyses.

Liquiditeitsrisico: het liquiditeitsrisico is het risico dat NLV problemen ondervindt bij het voldoen aan haar financiële verplichtingen. Het liquiditeitsrisico wordt gemonitord door middel van een liquiditeitsoverzicht.

Niet-financiële risico's

Strategisch risico: strategische risico's zijn risico's die de doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Inzicht in strategische risico's wordt verschaft door middel van Risk Control Self Assessments (RCSA). Als uit de beoordeling blijkt dat de risico's onvoldoende worden beheerst, worden aanvullende maatregelen toegevoegd aan het Risk Control Framework (RCF).

ESG/klimaatrisico: ESG risico betreft het risico dat NLV in onvoldoende mate rekening houdt met de impact die de bedrijfsvoering heeft op de aspecten mens, milieu en maatschappij. Daarom werkt NLV aan het Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) beleid. In het MVO beleid worden de kaders beschreven op welke wijze NLV duurzaam onderneemt en welke bewuste keuzes worden gemaakt die bijdragen aan mens, milieu en maatschappij.

Operationeel risico: het operationeel risico heeft betrekking op financiële schade als gevolg van ontoereikende of falende interne processen, mensen en systemen of van externe gebeurtenissen. Het operationele risico is een belangrijk risico voor NLV vanuit haar rol als vastgoedvermogensbeheerder. Om dit risico te verkleinen streeft NLV continu naar het verhogen van de kwaliteit van haar dienstverlening en daarmee de kans op operationele fouten te verkleinen. NLV voert daarom periodieke risico-beoordelingen uit, hanteert een integraal risicoraamwerk, waarin voor alle thema's met betrekking tot operationele risico's mitigerende maatregelen zijn opgenomen. IT en cybersecurity risico's maken onderdeel uit van het operationeel risico.

NLV heeft een meerjarig cybersecurityprogramma met als doel om de paraatheid van medewerkers te testen en het bewustzijn te verhogen. Het cybersecurityprogramma is gericht op continue verbetering van beveiligingsstrategieën en aanpassing aan nieuwe dreigingen. NLV heeft diverse maatregelen getroffen om de kritieke systemen te beveiligen, zodat de veiligheid van (klant)data en de continuïteit zijn gewaarborgd.

Compliance risico: NLV definieert een compliance risico als het risico dat externe wet- & regelgeving alsook interne regels die relevant zijn voor integere en beheerste bedrijfsvoering onvoldoende worden nageleefd. NLV is momenteel niet vergunningplichtig en dient daarom te voldoen aan een beperkt aantal externe (toezichts)vereisten. Deze volgen met name uit de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). NLV wil uit intrinsieke motivatie en mede in het belang van haar klanten zoveel mogelijk aan de standaarden voldoen voor beheerders van beleggingsinstellingen.

In 2024 heeft NLV gewerkt aan de verdere implementatie van het Know Your Customer / Customer Due Diligence (KYC/CDD) beleid. Het CDD-beleid omvat procedures en maatregelen die vereist zijn onder de Wwft en heeft betrekking op zowel nieuwe als bestaande (overgekomen uit de latende organisaties) klanten en zakelijke relaties. NLV screent haar klanten en zakelijke relaties regelmatig op sanctielijsten en heeft geen overtredingen van deze sancties geconstateerd. In 2024 heeft NLV vier meldingen van ongebruikelijke transacties gedaan aan de Financial Intelligence Unit (FIU) in Nederland.

ISAE 3402

De externe accountant heeft op 16 december 2024 een ISAE 3402 Type I verklaring afgegeven. Deze verklaring is voor NLV een belangrijke stap en bevestiging dat het geïmplementeerde ISAE framework toereikend is voor wat betreft de opzet en het bestaan. Als vervolgstap werkt NLV aan de ISAE 3402 Type II verklaring.

Risicomanagement en Compliance functie

De Risicomanagement en Compliance functie ondersteunt NLV bij het interpreteren van interne- en externe (toezicht)vereisten en de implementatie hiervan, geeft gevraagd en ongevraagd advies en voert risicoanalyses uit. Daarnaast houdt zij toezicht op de naleving van financiële toezichtswet- en regelgeving en intern beleid. Een ander belangrijk onderdeel van haar taak is het versterken van het integriteits- en risicobewustzijn bij medewerkers door het geven van awareness- en kennissessies.

De Risicomanagement en Compliance functie heeft aan het begin van het jaar een Risk & Compliance jaarplan opgesteld. In dit jaarplan zijn onder andere de belangrijkste werkzaamheden opgenomen die als doel hebben de financiële en niet-financiële risico's (zoals opgenomen in de risicotaxonomie) van NLV en haar klanten te beheersen. Deze werkzaamheden zijn op basis van een risico-inventarisatie en de thema's van externe toezichthouders geprioriteerd.

In 2024 is, in lijn met het jaarplan, de Risicomanagement en Compliance cyclus doorlopen waarbij onder andere de volgende activiteiten zijn uitgevoerd:

- uitvoeren van risicoanalyses;
- identificeren van nieuwe toezichtwetgeving en informeren en ondersteunen van relevante afdelingen en de directie;
- ondersteunen bij de implementatie van risico- en compliance beleid;
- creëren van bewustzijn over relevante risico en compliance thema's en ontwikkelingen;
- adviseren over risico en compliance gerelateerde vraagstukken;
- deelnemen aan de KYC/CDD-commissie;
- monitoren en rapporteren over de status en voortgang van financiële en niet-financiële risico's.

Compliance registers

Compliance is verantwoordelijk voor het bijhouden en monitoren van diverse Compliance registers, waaronder het nevenfunctieregister, het gift- en entertainmentregister, het (privacy) incidentenregister en het register met privé (vastgoed)transacties. In 2024 zijn er elke maand meerdere meldingen geregistreerd en beoordeeld en zijn opgevolgd conform beoordeling.

Datalekken

Er waren in 2024 vier datalekken met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens. Hiervan zijn er twee gemeld bij de toezichthouder, de Autoriteit Persoonsgegevens. Een deel van de datalekken vond plaats bij verwerkers, zoals externe vastgoedmanagers. De datalekken zijn door de Privacy Officer en Compliance Officer onderzocht en waar nodig zijn aanvullende beheersmaatregelen getroffen en de betrokkenen door NLV geïnformeerd.

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

NEDERLANDS
VASTGOED

NELV

Een begin is altijd uitdagend en gaat vaak gepaard met onzekerheid en veel nieuwe ervaringen. Dit geldt voor allerlei situaties, zeker ook voor de start van een nieuwe organisatie. NLV is opgericht door Stichting Pensioenfonds Rail & OV en Stichting Pensioenfonds Metaal & Techniek om hun direct Nederlands vastgoed met meer focus en efficiëntie te beheren. De ambitie is om organisch te groeien voor de klanten over de gehele portefeuille van woningen, winkels en kantoren, en om op termijn ook voor andere pensioenfondsen het direct Nederlands vastgoed te beheren. Duurzame oplossingen spelen daarin een belangrijke rol. De twee afdelingen, die tot op dat moment zorgdroegen voor het beheren van het direct Nederlands vastgoed van deze partijen, zijn samengevoegd waarmee NLV per 1 januari 2024 is gestart als nieuwe en zelfstandige organisatie. Dit nieuwe begin bracht niet alleen uitdagingen, maar ook kansen voor groei en ontwikkeling met zich mee. Een nieuwe stip op de horizon. Het stelde de organisatie en medewerkers in staat om nieuwe vaardigheden te leren en nieuwe perspectieven te omarmen. Doorzettingsvermogen, eigenaarschap en een positieve instelling helpen om uitdagingen binnen een startende organisatie te overwinnen, en deze mentaliteit is wat wij als RvC het afgelopen jaar binnen NLV hebben ervaren.

De RvC kijkt daarom met trots terug op een succesvol eerste jaar voor NLV. Zowel NLV als haar medewerkers hebben het afgelopen jaar grote stappen richting de toekomst gezet. Naast het beheren van direct Nederlands vastgoed voor haar klanten in diverse vastgoedsectoren, is er bovengemiddeld geacquireerd en is besloten om in een nieuwe sector (Zorgvastgoed) te gaan beleggen. Daarnaast zijn er grote stappen gezet op het gebied van harmonisatie en risicomanagement. NLV heeft in haar eerste jaar kansen voor verbetering en groei aangepakt en een duidelijke missie, visie en strategie ontwikkeld.

Vergaderingen en onderwerpen

De RvC heeft zich, gelet op de opstartfase waar NLV zich in bevond, bezig gehouden met strategische onderwerpen binnen de organisatie waarvan de belangrijkste hieronder in meer detail zijn toegelicht:

- Ondernemingsplan;
- Werving CIO;
- Harmonisatie;
- Personeel en organisatie;
- Rapportages en financiële verantwoording;
- Risk & Compliance.

Ondernemingsplan

In 2024 heeft de directie het ondernemingsplan voor NLV opgesteld. Dit plan is op diverse momenten gedurende het jaar met de RvC besproken en afgestemd. Op de heidag zijn de bedrijfsstrategie van NLV, de missie, visie en overige doelstellingen uitvoerig besproken. Het ondernemingsplan is door de RvC goedgekeurd en tevens met de aandeelhouders van NLV afgestemd.

NLV heeft een sterke focus op kwaliteit en maatwerk, en door het ontbreken van een primair winstoolmerk is NLV in staat om zich de komende jaren volledig te richten op het acquireren en beheren van direct Nederlands vastgoed voor haar klanten. NLV zal de komende jaren

streven naar beheerste groei en het leveren van zowel een financieel als maatschappelijk rendement voor haar klanten en de pensioendeelnemers. Daarnaast streeft NLV een cultuur na van betrokkenheid, samenwerking en persoonlijke ontwikkeling.

De RvC heeft er vertrouwen in dat NLV als vastgoedvermogensbeheerder haar doelstellingen uit het ondernemingsplan de komende jaren voortvarend zal oppakken.

Werving CIO

Gedurende het jaar is de RvC bezig geweest met de werving van een ervaren CIO voor NLV. Op 1 november 2024 is Wim Wensing bij NLV in dienst getreden als CIO. Wim brengt met ruim 30 jaar ervaring in de vastgoedsector en als voorzitter van de branchevereniging IVBN veel kennis en ervaring met zich mee. De RvC is erg blij met de komst van Wim als CIO.

Harmonisatie

Twee afdelingen met elk hun eigen processen en werkwijzen zijn samengevoegd, waardoor een harmonisatieslag nodig was. Het afgelopen jaar is hard gewerkt om deze harmonisatieslag te maken zowel op het gebied van processen als IT systemen. Zo is het taxatieproces geharmoniseerd en in lijn gebracht met marktstandaarden en worden vanaf het derde kwartaal de klantenportefeuilles elk kwartaal volledig extern getaxeerd. Daarnaast zijn de belangrijkste IT systemen geharmoniseerd alsook de activiteiten die worden uitgevoerd door de externe property managers. Het neerzetten van effectieve systemen en processen waarborgt de efficiëntie van NLV en de kwaliteit van de dienstverlening aan haar klanten. De RvC heeft gedurende het gehele traject toezicht gehouden op de harmonisatie van de organisatie. Dit is belangrijk als 'license to operate'.

Personeel en organisatie

Bij de samenvoeging van twee vastgoedafdelingen, de nieuwe ambitie en de overgang van onderneming zijn organisatorische en personele wijzigingen niet te vermijden. De RvC is hier uitgebreid en tijdig door de directie over geïnformeerd.

Rapportages en financiële verantwoording

Gedurende het afgelopen jaar heeft de RvC toezicht gehouden op het proces van de financiële verantwoording van NLV door middel van de bespreking en beoordeling van kwartaal- en jaarcijfers. Daarnaast heeft de RvC onder andere de voortgang van de harmonisatie, de personele ontwikkelingen en relevante ontwikkelingen in de vastgoedsector (o.a. Wet betaalbare huur en uitspraak Hoge Raad omtrent het huurprijswijzigingsbeding in de huurovereenkomsten) met de directie besproken aan de hand van de kwartaalrapportages. In september is het audit plan van de externe accountant door de betreffende accountant met de RvC besproken. Tijdens deze bespreking is ook stilgestaan bij het onderdeel fraude risico. Eind 2024 heeft de RvC de begroting van NLV voor het jaar 2025 goedgekeurd.

Risk & Compliance

Tijdens de vergaderingen en besprekingen van de kwartaalrapportages heeft de RvC nadrukkelijk aandacht gehad voor de Risicomanagement en Compliance functie. Verschillende beleidsdocumenten en charters zijn besproken alsook is de geactualiseerde

procuratieregeling goedgekeurd. Daarnaast heeft de RvC de voortgang met betrekking tot de ISAE 3402 type I verklaring en de verdere implementatie van het Know Your Customer / Customer Due Diligence (KYC/CDD) beleid intensief gevolgd en besproken.

In het kader van beheersing van reputatierisico, is het vastgoed in ontwikkeling object 'Galaxy' als standaard agendapunt onderwerp geweest van de RvC. De RvC heeft de ontwikkelingen hieromtrent gevolgd en besproken.

De RvC heeft ook uitgebreid aandacht besteed aan IT en cybersecurity risico's. NLV heeft een meerjarig cybersecurityprogramma dat gericht is op continue verbetering van beveiligingsstrategieën en aanpassing aan nieuwe dreigingen. NLV heeft diverse maatregelen getroffen om de kritieke systemen te beveiligen, zodat de veiligheid van (klant)data en de continuïteit gewaarborgd zijn.

De RvC is tevreden met de voortgang en resultaten die NLV heeft gerealiseerd op het gebied van Risk & Compliance.

Samenstelling RvC

De RvC bestaat uit drie leden die door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn benoemd. De voorzitter van de RvC is Cateautje Hijmans van den Bergh met als aandachtsgebied Corporate Governance en HR. Hans Copier heeft als aandachtsgebied financiën en vastgoed en Inge van den Doel risicomanagement en compliance.

Namens de aandeelhouders is Hans Copier vanuit Rail & OV voorgedragen en Inge van den Doel vanuit PMT. De voorzitter is onafhankelijk. De drie RvC leden hebben hun werkzaamheden als toezichthouder onafhankelijk kunnen uitoefenen conform het reglement van de Raad van Commissarissen.

In het onderstaande overzicht zijn onder andere het jaar van eerste benoeming en de termijnen beschreven met de mogelijkheid van herbenoeming voor nog eens vier jaar.

Naam	Nationaliteit	Geslacht	Positie	Termijn	Jaar van eerste benoeming	Huidige looptijd contract
Cateautje Hijmans van den Bergh	Nederlandse	Vrouw	Voorzitter	1 ^e	2023	2023-2027
Hans Copier	Nederlandse	Man	Lid	1 ^e	2023	2023-2026
Inge van den Doel	Nederlandse	Vrouw	Lid	1 ^e	2023	2023-2025

Evaluatie van de RvC

In september 2024 heeft een heidag plaatsgevonden met de directie en de RvC. Op deze heidag zijn diverse onderwerpen besproken, waaronder de samenwerking tussen de directie en de RvC. Hierbij is gekeken naar de rolverdeling, besluitvorming, samenwerking binnen de RvC en tussen de RvC en de directie.

RvC vergaderingen

Gedurende het jaar vonden tien RvC vergaderingen plaats. Het aantal vergaderingen van de RvC was hoger dan gebruikelijk gelet op de opstartfase waar NLV zich in bevond. De bijeenkomsten vonden fysiek of via een Microsoft Teams vergadering plaats. De directie en de Corporate Secretary waren bij het grootste gedeelte van deze vergaderingen aanwezig. Hieronder is per RvC lid de aanwezigheid bij de RvC vergaderingen weergegeven:

Naam	Aanwezigheid bij de RvC vergaderingen
Cateautje Hijmans van den Bergh	Aanwezig bij 10 van de 10 vergaderingen
Hans Copier	Aanwezig bij 9 van de 10 vergaderingen
Inge van den Doel	Aanwezig bij 10 van de 10 vergaderingen

(Neven)functies

drs. C.M.L. (Cateautje) Hijmans van den Bergh MBA (1961)

- Bestuurslid Autoriteit Consument & Markt | Tot september 2024
- Voorzitter Raad van Commissarissen NLV | Gehele jaar 2024
- Lid Raad van Advies Commissariaat van de Media | Vanaf september 2024
- Maatschappelijk lid SGW-bestuur van NWO | Vanaf september 2024
- Lid Raad van Toezicht Rijksmuseum van Oudheden | Gehele jaar 2024
- Lid Raad van Advies Spinozalens | Gehele jaar 2024

H. (Hans) Copier MBA (1957)

- Lid van de Raad van Commissarissen Green Real Estate | Vanaf 1 januari 2024 t/m 12 maart 2024
- Bestuurder Green Real Estate | Vanaf 13 maart 2024 t/m 16 september 2024
- Lid van de Raad van Commissarissen Green Real Estate | Vanaf 6 december 2024
- Lid Raad van Commissarissen NLV | Gehele jaar 2024
- Voorzitter Commissie van Toelating & Integriteit IVBN | Vanaf november 2024

dr. I.T. (Inge) van den Doel (1963)

- Directeur Pensioenfonds Metaal en Techniek | Gehele jaar 2024
- Lid Raad van Commissarissen NLV | Gehele jaar 2024
- Voorzitter CFA Society Netherlands | Gehele jaar 2024
- Lid Raad van Toezicht Netspar | Gehele jaar 2024
- Lid Raad van Toezicht Pensioenfonds Vliegend Personeel KLM | Gehele jaar 2024

De RvC wil graag de medewerkers en de directie van NLV bedanken voor hun verrichte werkzaamheden en bijdrage in dit uitdagende, maar succesvolle eerste jaar van NLV. Door hun inzet en het harde werk is het afgelopen jaar aanzienlijke vooruitgang geboekt in verschillende strategische en harmonisatie trajecten, waarbij de dienstverlening aan klanten en een versterkte marktpositie hoog in het vaandel stonden.

De samenwerking met de directie heeft de RvC het afgelopen jaar als prettig ervaren. De open communicatie en transparantie hebben bijgedragen aan een constructieve werkomgeving. De gezamenlijke inspanningen hebben geleid tot positieve resultaten en een versterkte relatie tussen de RvC en de directie. De RvC kijkt uit naar voortzetting van deze vruchtbare samenwerking in het komende jaar.

3. Jaarrekening

NEDERLANDS
VASTGOED

WIL

3.1. Balans per 31 december

(In €)

Activa	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Vaste activa			
<i>Immateriële vaste activa</i>	1.	104.092	124.910
		104.092	124.910
<i>Materiële vaste activa</i>	2.	1.269.934	168.388
		1.269.934	168.388
<i>Financiële vaste activa</i>			
Latente belastingsvorderingen	3.	-	189.927
Overige vorderingen	4.	80.560	80.560
		80.560	270.487
Vlottende activa			
Vorderingen	5.	1.078.913	4.895.167
Overige vorderingen en overlopende activa	6.	54.498	618.708
Liquide middelen	7.	12.334.816	2.083.770
		13.468.227	7.597.645
Totaal		14.922.813	8.161.430
Passiva			
Eigen vermogen			
Eigen vermogen	8.	7.322.035	3.196.890
		7.322.035	3.196.890
Voorzieningen			
Overige voorzieningen	9.	145.691	-
		145.691	-
Langlopende schulden			
Langlopende schulden	10.	42.519	-
		42.519	-
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden	11.	7.412.568	4.964.540
		7.412.568	4.964.540
Totaal		14.922.813	8.161.430

3.2. Winst- en verliesrekening

(In €)

	Ref	2024	2023
Bedrijfsopbrengsten			
Beheervergoeding	12.	16.182.370	-
Overige opbrengsten	12.	1.078.913	-
Som der bedrijfsopbrengsten		17.261.283	-
Bedrijfslasten			
Lonen en salarissen	13.	6.766.317	178.989
Sociale lasten en pensioenlasten	13.	1.534.249	34.023
Afschrijvingen	14.	228.952	-
Overige bedrijfskosten	15.	6.197.724	794.746
Som der bedrijfslasten		(14.727.242)	(1.007.758)
Financiële baten en lasten	16.	220.097	12.721
Resultaat voor belastingen		2.754.138	(995.037)
Vennootschapsbelasting	17.	(628.993)	189.927
Resultaat na belastingen		2.125.145	(805.110)

3.3 Kasstroomoverzicht

(In €)

	Ref	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Resultaat na belasting		2.125.145	(805.110)
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	14.	228.952	-
Te verrekenen belastingen	3.	189.927	(189.927)
		418.879	(189.927)
<i>Verandering in werkkapitaal</i>			
Vorderingen	5 & 6	4.380.464	(5.594.435)
Kortlopende schulden	11.	2.448.029	
Mutatie jubileum voorziening	9.	145.691	4.964.540
		6.974.184	(629.895)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		9.518.208	(1.624.932)
Ontvangen huurincentive	10.	42.519	-
		42.519	
Kasstroom uit operationele activiteiten		9.560.727	(1.624.932)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in immateriële vaste activa		-	(124.910)
Investerings in materiële vaste activa		(1.309.681)	(168.388)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		(1.309.681)	(293.298)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Gestort aandelenkapitaal		-	2.000
Agio storting	8.	2.000.000	4.000.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.000.000	4.002.000
Netto kasstroom		10.251.046	2.083.770
Toename/(afname) geldmiddelen	7.	10.251.046	2.083.770
Liquide middelen per 1 januari		2.083.770	-
Mutatie boekjaar		10.251.046	2.083.770
Liquide middelen per 31 december		12.334.816	2.083.770

3.4. Toelichting bij de jaarrekening

Activiteiten

NLV B.V. is een vastgoedvermogensbeheerder. NLV B.V. biedt haar klanten op maat gemaakte oplossingen met betrekking tot vastgoedvermogensbeheer. De activiteiten vinden alleen plaats in Nederland.

NLV B.V. is statutair gevestigd in Den Haag aan Prinses Margrietplantsoen 52, 2595 BR en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 89393074.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2024. Het boekjaar 2023 heeft betrekking op de periode 27 februari tot en met 31 december 2023.

Algemeen

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

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. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele als de presentatievaluta is van de onderneming.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van NLV 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.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het

kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De waarde van de gerelateerde activa en leaseverplichting zijn in de toelichting van balansposten verantwoord.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Om vast te stellen of er voor een immaterieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering, wordt verwezen naar de bijzondere waardeverminderingen van vaste activa. Investerings in software en IT omgeving worden als immateriële vaste activa opgenomen tegen de aanschafwaarde en in 6 jaar afgeschreven. Jaarlijks wordt beoordeeld of de afschrijvingstermijn nog van toepassing is. Bij eerdere uitfasering van software en IT omgeving wordt de afschrijvingstermijn aangepast.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De kantoorinrichting heeft betrekking op de verbouwing van het kantoorpand en wordt als materiële vaste activa opgenomen tegen de aanschafwaarde en in 6 jaar afgeschreven. De bedrijfsinventaris en computerapparatuur worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, verminderd met lineaire afschrijvingen op basis van de geschatte levensduur. De afschrijvingstermijn bedraagt 5 jaar voor de bedrijfsinventaris en de computerapparatuur.

Bijzondere waardeverminderingen van immateriële en materiële vaste activa

De vennootschap beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. Voor materiële en immateriële vaste activa wordt alleen rekening gehouden met een waardevermindering, indien deze naar verwachting duurzaam is.

Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingsverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde (na afschrijvingen) die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen of nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

Overige vorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten bankgaranties. Deze overige vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa.

Ook voor financiële instrumenten beoordeelt de vennootschap op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt de vennootschap de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Het waardeverminderingsverlies dat daarvoor opgenomen was, wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking.

De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, inclusief transactiekosten, van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden 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.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen omvat het gestort en opgevraagd kapitaal, de reserves en het onverdeelde resultaat. Mutaties in het eigen vermogen worden verwerkt conform de statutaire bepalingen en de geldende verslaggevingsrichtlijnen. Winst bestemmingen vinden plaats op basis van besluiten van de algemene vergadering van aandeelhouders.

Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen is een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen aan personeel opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd op basis van de verwachte uitkeringen, rekening houdend met het aantal dienstjaren van de werknemers en deze wordt contant gemaakt tegen een reële disconteringsvoet. De mutaties in de voorziening worden ten laste van het resultaat gebracht.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden betreffen schulden die binnen 12 maanden na balansdatum kunnen worden opgeëist en worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten vorderingen, geldmiddelen, schulden en overige te betalen kosten.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde.

Opbrengstverantwoording

Algemeen

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit het vastgoedvermogensbeheer van de klanten. Jaarlijks wordt de beheervergoeding vastgesteld en deze wordt toegerekend aan de periode waar deze betrekking op hebben.

Personeelsbeloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Pensioenen

De onderneming heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord in de winst en verliesrekening.

Leasing

Bij de vennootschap kunnen er leasecontracten bestaan waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden zijn, niet bij de vennootschap ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Leasebetalingen worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Immateriële vaste activa en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en-verliezen uit de incidentele verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

(Latente) belastingvorderingen en verplichtingen worden gewaardeerd in overeenstemming met de (voorgenomen) fiscale aangifte, tenzij het niet waarschijnlijk is dat de fiscale autoriteiten hiermee zullen instemmen. Alsdan wordt de waardering van de onzekere belastingpositie gebaseerd op de beste schatting van het afwijkende belastingbedrag ten opzichte van de (voorgenomen) aangifte.

Toelichting op de balans

1. Immateriële vaste activa

	Stand per 1 januari 2024	Investerings	Des-investeringen	Afschrijvingen	Waarde-verminderingen	Terugneming van waarde-vermindering	Afschrijvingen desinvesteringen	Stand per 31 december 2024
Software	124.910	-	-	(20.818)	-	-	-	104.092
	124.910	-	-	(20.818)	-	-	-	104.092
Cumulatieve aanschaf-waarde	124.910	-	-		-	-	-	124.910
Cumulatieve afschrijvingen / waardeverminderingen	-	-	-	(20.818)	-	-	-	(20.818)
Totaal	124.910	-	-	(20.818)	-	-	-	104.092

	Stand per 1 januari 2023	Investerings	Des-investeringen	Afschrijvingen	Waarde-verminderingen	Terugneming van waarde-vermindering	Afschrijvingen desinvesteringen	Stand per 31 december 2023
Software	-	124.910	-	-	-	-	-	124.910
	-	124.910	-	-	-	-	-	124.910
Cumulatieve aanschaf-waarde	-	124.910	-	-	-	-	-	124.910
Cumulatieve afschrijvingen / waardeverminderingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	-	124.910	-	-	-	-	-	124.910

De investeringen in 2023 in programmatuur en software betreffen investeringen in de IT netwerkomgeving van NLV. In 2024 hebben er geen investeringen en desinvesteringen plaatsgevonden.

2. Materiële vaste activa

	Stand per 1 januari 2024	Investerings	Desinvesteringen	Afschrijvingen	Waardeverminderingen	Terugneming van waardevermindering	Afschrijvingen desinvesteringen	Stand per 31 december 2024
Verbouwing	-	1.257.768	-	(167.661)	-	-	-	1.090.107
Informatieverwerkende apparatuur en hardware	168.388	47.631	-	(40.305)	-	-	-	175.714
Kantoorinventaris	-	4.281	-	(168)	-	-	-	4.113
	168.388	1.309.680	-	(208.134)	-	-	-	1.269.934
Cumulatieve aanschafwaarde	168.388	1.309.680	-	-	-	-	-	1.478.068
Cumulatieve afschrijvingen / waardeverminderingen	-	-	-	(208.134)	-	-	-	(208.134)
Totaal	168.388	1.309.680	-	(208.134)	-	-	-	1.269.934

	Stand per 1 januari 2023	Investerings	Desinvesteringen	Afschrijvingen	Waardeverminderingen	Terugneming van waardevermindering	Afschrijvingen desinvesteringen	Stand per 31 december 2023
Verbouwing	-	-	-	-	-	-	-	-
Informatieverwerkende apparatuur en hardware	-	168.388	-	-	-	-	-	168.388
Kantoorinventaris	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	168.388	-	-	-	-	-	168.388
Cumulatieve aanschafwaarde	-	168.388	-	-	-	-	-	168.388
Cumulatieve afschrijvingen / waardeverminderingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	-	168.388	-	-	-	-	-	168.388

De investeringen in 2024 in verbouwingen hebben betrekking op de verbouwingskosten van het NLV kantoor in het WTC aan Prinses Margrietplantsoen 52 in Den Haag. In 2024 hebben er geen desinvesteringen plaatsgevonden.

3. Latente belastingvordering

	2024	2023
	€	€
Stand 1 januari	189.927	-
Mutatie actieve latentie	(189.927)	189.927
Stand per 31 december	-	189.927

De in 2023 opgenomen actieve belastinglatentie heeft betrekking op het toekomstige verrekenbare verlies van 2023 welke is opgebouwd bij NLV B.V. Door het positieve resultaat over 2024 is de latente belastingvordering afgenomen. Per balansdatum bedraagt het verrekenbare verlies € 0 (2023: € 999.617). Het verrekenbare verlies over 2023 is niet gelijk aan aan het verlies over boekjaar 2023 (EUR 995.037) in verband met een fiscale correctie voor de investeringsregelingen.

4. Overige vorderingen

	2024	2023
	€	€
Stand 1 januari	80.560	-
Mutatie	-	80.560
Stand per 31 december	80.560	80.560

De overige vorderingen betreft de ABN AMRO bankgarantie welke betrekking heeft op de huur van de kantoorruimte van NLV B.V. aan Prinses Margrietplantsoen 52 in Den Haag. NLV heeft hierover niet de vrije beschikking.

5. Vorderingen

	2024	2023
	€	€
Vorderingen op handelsdebiteuren	-	4.895.167
Nog te factureren bedragen	1.078.913	-
Stand per 31 december	1.078.913	4.895.167

De boekwaarde van de vorderingen benadert de reële waarde, gegeven het kortlopende karakter van de vorderingen. De vorderingen hebben een looptijd van naar verwachting korter dan 1 jaar. De nog te factureren bedragen hebben voornamelijk betrekking op de te factureren kosten conform vermogensbeheer afspraken die door NLV zijn gemaakt met haar de klanten.

6. Overige vorderingen en overlopende activa

	2024	2023
	€	€
Vooruitbetaalde bedragen	54.498	618.708
Stand per 31 december	54.498	618.708

De vooruitbetaalde bedragen bestaan voornamelijk uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot de huur van het kantoorpand, verzekeringspremie en ICT-gerelateerde kosten.

Niet-materieel fouterstel

In het boekjaar 2023 is een vooruitbetaald bedrag van EUR 508.000 met betrekking tot de verbouwing van het kantoorpand van NLV ten onrechte geclassificeerd onder de vooruitbetaalde advieskosten. In overeenstemming met artikel 2:366 lid 1 sub d van het Burgerlijk Wetboek had dit bedrag geclassificeerd moeten worden onder de materiële vaste activa, ondanks dat de ingebruikname pas gedurende 2024 heeft plaatsgevonden. De fout heeft een beperkte omvang en geen invloed op het vermogen en resultaat. Daardoor is geconcludeerd dat het geen invloed heeft op het inzicht van de jaarrekening. Deze fout is daarom prospectief verwerkt in de jaarrekening 2024.

7. Liquide middelen

	2024	2023
	€	€
Banktegoeden	12.334.816	2.083.770
Stand per 31 december	12.334.816	2.083.770

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

8. Eigen vermogen

	Gestort en opgevraagd aandelen	Agio reserve	Overige reserve	Onverdeelde winst	Totaal
Stand per 1 januari 2024	2.000	4.000.000	-	(805.110)	3.196.890
Agio storting	-	2.000.000	-	-	2.000.000
Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023	-	-	(805.110)	805.110	-
Resultaat na belastingen over het boekjaar 2024	-	-	-	2.125.145	2.125.145
Stand per 31 december 2024	2.000	6.000.000	(805.110)	2.125.145	7.322.035

	Gestort en opgevraagd aandelen	Agio reserve	Overige reserve	Onverdeelde winst	Totaal
Stand per 1 januari 2023	-	-	-	-	-
Agio storting	2.000	-	-	-	2.000
Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023	-	4.000.000	-	-	4.000.000
Resultaat na belastingen over het boekjaar 2024	-	-	-	(805.110)	(805.110)
Stand per 31 december 2023	2.000	4.000.000	-	(805.110)	3.196.890

Het maatschappelijk en opgevraagd kapitaal bestaat uit 2 aandelen van nominaal EUR 1.000. Hiervan is 100% volgestort. Er heeft in 2024 een agiostorting plaatsgevonden van EUR 2.000.000.

Resultaatbestemming

De directie doet een voorstel voor resultaatbestemming aan de algemene vergadering van aandeelhouders waarin de jaarrekening ter vaststelling voorligt. De directie stelt voor om het resultaat over het boekjaar volledig toe te voegen aan de overige reserve en geen uitkering aan de aandeelhouders te doen.

9. Overige voorzieningen

	2024	2023
	€	€
Jubileum voorziening	145.691	-
Stand per 31 december	145.691	-

De jubileum voorziening heeft betrekking op afspraken in de arbeidsvoorwaarden. Deze voorziening is in 2024 voor het eerst opgenomen aangezien de meeste medewerkers pas vanaf 1 januari 2024 in dienst zijn getreden.

10. Langlopende schulden

	2024	2023
	€	€
Vooruit ontvangen huurincentive	42.519	-
Stand per 31 december	42.519	-

Onder de langlopende schulden is het deel van de vooruit ontvangen huurincentive geclassificeerd dat langer is dan 1 jaar. Het kortlopende deel dat kleiner is dan 1 jaar is geclassificeerd onder de kortlopende schulden.

11. Kortlopende schulden

	2024	2023
	€	€
Vooruit ontvangen beheervergoedingen	3.813.893	4.045.593
Te betalen pensioenpremie	110.895	7.742
Crediteuren	578.224	152.751
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.347.639	602.449
Overige schulden en overlopende passiva	1.561.916	156.005
Stand per 31 december	7.412.568	4.964.540

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter ervan.

De vooruitontvangen beheervergoedingen betreffen vergoedingen van de klanten welke elk kwartaal vooruit worden gefactureerd. De vooruitontvangen beheervergoedingen worden in de winst- en verliesrekening verwerkt in de periode waarop de opbrengsten betrekking hebben.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2024	2023
	€	€
Omzetbelasting	491.554	602.449
Loonheffingen en premies sociale verzekeringen	417.019	-
Vennootschapsbelasting	439.066	-
Stand per 31 december	1.347.639	602.449

Overige schulden en overlopende passiva

	2024	2023
	€	€
Nog te betalen vakantiegeld en -dagen	708.470	3.118
Vooruit ontvangen huurincentive	10.630	-
Overig	842.816	152.887
Stand per 31 december	1.561.916	156.005

De nog te betalen vakantiegeld en -dagen zijn toegenomen doordat de medewerkers per 1 januari 2024 in dienst zijn getreden bij NLV.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Meerjarige financiële verplichtingen

NLV B.V. heeft langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van de huur van het kantoorpand, auto leasecontracten en uitbestede kantoorkosten. De kosten uit deze overeenkomsten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt in de periode waarop de kosten betrekking hebben. De resterende looptijd van deze verplichtingen kan als volgt worden gespecificeerd:

Lease verplichtingen	< 1 jaar	2 - 5 jaar	Totaal
	€	€	€
Lease-auto's	274.135	396.544	670.679
Huurverplichtingen	316.302	1.265.208	1.581.510
IT-verplichtingen	315.637	230.452	546.089
Overig	10.617	113.556	124.173
Totaal	916.691	2.005.760	2.922.451

NLV is met haar klanten overeengekomen dat de dienstverlening kan worden opgezegd na zes jaar rekenend van de start van NLV met een opzegtermijn van 12 maanden.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

12. Netto-omzet

	2024	2023
	€	€
Beheervergoeding	16.182.370	-
Overige opbrengsten	1.078.913	-
Totaal	17.261.283	-

De netto-omzet betreft de beheervergoeding uit het vastgoedvermogensbeheer en de doorbelastingen conform de vermogensbeheer afspraken met de klanten.

13. Lonen en salarissen

	2024	2023
	€	€
Lonen en salarissen	6.766.317	178.989
Sociale lasten	714.366	12.186
Pensioenlasten	819.883	21.837
Totaal	8.300.566	213.012

De lonen en salarissen zijn toegenomen als het gevolg van het in diensttreden van de meeste medewerkers per 1 januari 2024. De pensioenlasten opgenomen onder de lonen en salarissen bestaan uit de werkgeversbijdragen aan de pensioenregeling. NLV B.V. neemt deel aan een pensioenregeling die wordt beheerd door Pensioenfonds Rail & OV.

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383 lid 1 BW is voor de directie in het boekjaar ten laste van de onderneming gekomen een bedrag van EUR 597.576 en voor de RvC EUR 80.000.

14. Afschrijvingen op en overige waardeveranderingen van immateriële en materiële vaste activa

De afschrijvingen op en waardeverminderingen van immateriële en materiële vaste activa kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2024	2023
	€	€
Afschrijvingen immateriële vaste activa	20.818	-
Afschrijvingen materiële vaste activa	208.134	-
Totaal	228.952	-

De afschrijvingen zijn toegenomen ten opzichte van 2023 gezien alle vaste activa pas na 1 januari 2024 in gebruik zijn genomen.

15. Overige bedrijfskosten

	2024	2023
	€	€
Inhuur- en advieskosten	2.482.796	364.604
Automatiseringskosten	1.372.793	210.448
Overige personeelskosten	1.027.938	144.291
Huisvestingskosten	303.661	5.379
Accountantskosten	431.250	24.175
Abonnementen en contributies	229.276	9.736
Kantoorkosten	143.729	959
Assurantiepremie	101.747	33.932
Overige kosten	104.533	1.222
Totaal	6.197.724	794.746

De kosten 2024 ten opzichte van 2023 zijn lastig te vergelijken aangezien het formele beheer van het vastgoed en het overgaan van de meeste medewerkers per 1 januari 2024 heeft plaatsgevonden.

De inhuur- en advieskosten betreffen voornamelijk de externe consultants. De toename van de automatiseringskosten wordt voornamelijk veroorzaakt door de verdere inrichting van beleggingsadministratie- en taxatiesystemen welke per 1 januari 2024 zijn overgenomen. De overige personeelskosten betreffen onder andere kosten van lease auto's, werving- en selectie, jubileumvoorziening en opleidingen. De huisvestingskosten betreffen de huur van het kantoor en bijbehorende parkeerplaatsen. De accountantskosten bestaan uit de kosten van de accountantscontroles en de ISAE werkzaamheden. De kantoorkosten betreffen voornamelijk facilitaire en administratieve kosten.

16. Financiële baten en lasten

	2024	2023
	€	€
Rentebaten	220.097	12.721
Totaal	220.097	12.721

De financiële baten en lasten betreffen de rentebaten over het positief saldo van de liquide middelen.

17. Belastingen

	2024	2023
	€	€
Resultaat voor belastingen	2.754.138	(995.037)
Acute vennootschapsbelasting huidig jaar	439.066	-
Mutatie latente belastingen	189.927	(189.927)
Belasting over het resultaat	628.993	(189.927)
Resultaat na belastingen	2.125.145	(805.110)
Effectief belastingtarief	22,8%	19,1%
Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25,8%

Het effectieve belastingtarief wijkt af van het toepasselijke belastingtarief als gevolg van het verrekenen van het verlies van 2023.

18. Gemiddeld aantal medewerkers

Gedurende het jaar 2024 waren er gemiddeld 60 medewerkers in dienst. In 2023 bedroeg het gemiddeld aantal medewerkers 1,3.

19. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben na balansdatum geen gebeurtenissen plaatsgevonden die tot een bijstelling van de jaarrekening van NLV B.V. per 31 december 2024 leiden.

Den Haag, 15 mei 2025

NLV B.V.

De directie

ir. J.W. Siekman
drs. M.A. Vedder RC
drs. H.W. Wensing MSRE

De Raad van Commissarissen

drs. C.M.L. Hijmans van den Bergh MBA
dr. I.T. van den Doel
H. Copier MBA

4. Overige gegevens

NEDERLANDS
VASTGOED



4.1 Statutaire regeling inzake de winstbestemming

In de statuten is in artikel 22.1 en 22.2 het onderstaande opgenomen inzake de winstbestemming.

Artikel 22.1

De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door vaststelling van de jaarrekening is bepaald. Indien de algemene vergadering niet voorafgaand of uiterlijk direct na het besluit tot vaststelling van de jaarrekening een besluit neemt tot bestemming van de winst, zal de winst worden gereserveerd.

Artikel 22.2

De algemene vergadering is op voorstel van de directie en met voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen bevoegd tot vaststelling van uitkeringen. Indien de vennootschap reserves krachtens de wet moet aanhouden, geldt deze bevoegdheid uitsluitend voor zover het eigen vermogen groter is dan die reserves. Een besluit van de algemene vergadering dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang de directie geen goedkeuring heeft verleend. De directie mag deze goedkeuring slechts weigeren indien zij weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de aandeelhouders en de raad van commissarissen van NLV B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van NLV B.V. te 's-Gravenhage gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van NLV B.V. op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgelijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2024;
2. De winst- en verliesrekening over 2024;
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor 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 jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van NLV B.V. 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de met governance belaste personen toezicht uitoefenen, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Doorbreken van interne beheersing door de directie

De directie is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijken te werken.

Onze controleprocedures omvatten, onder andere, de volgende:

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van de directie en de met governance belaste personen.

Wij hebben getoetst of de in het grootboek vastgelegde journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de entiteit, met name die welke betrekking hebben op subjectieve waarderingen en complexe transacties, mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving.

Wij hebben geëvalueerd of de oordeelsvormingen en beslissingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen wijzen op een mogelijke tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Voor significante transacties hebben wij beoordeeld of de zakelijke beweegredenen voor de transacties doen vermoeden dat ze mogelijk zijn aangegaan met het oog op frauduleuze financiële verslaggeving of het verhullen van een oneigenlijke toe-eigening van activa.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de entiteit door inlichtingen in te winnen bij directie en het lezen van notulen.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is de entiteit onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Controleaanpak continuïteit

De financiële overzichten van NLV B.V. zijn opgesteld op basis van het continuïteitsprincipe. Zoals hieronder aangegeven in de verantwoordelijkheden van de directie, is directie verantwoordelijk voor het beoordelen van de mogelijkheid van NLV B.V. om als een voortgaand bedrijf te blijven functioneren.

We hebben de beoordeling van de directie met betrekking tot de mogelijkheid van NLV B.V. om als een voortgaand bedrijf te blijven functioneren geëvalueerd en de directie bevraagd over eventuele kennis van gebeurtenissen of omstandigheden buiten de periode van de beoordeling door de directie. Op basis van onze auditprocedures hebben we geen aanwijzingen gevonden die aanleiding zouden geven tot onzekerheid over de mogelijkheid van NLV B.V. om als een voortgaand bedrijf te blijven functioneren. NLV B.V. heeft totale posten buiten de balans van in totaal EUR 2,9 miljoen. Deze posten buiten de balans zullen worden gefinancierd via (a) de beschikbare kaspositie per 31 december 2024, (b) en de kasstroom uit het operationele resultaat, waarbij voldoende ruimte wordt opgemerkt in de huidige marktomstandigheden. Verder hebben we vastgesteld dat er geen aanwijzingen zijn dat kasposities en kasstromen niet voldoende zullen zijn om aan toekomstige verplichtingen te voldoen. Als onderdeel van onze controle hebben wij de drie vermogensbeheerovereenkomsten van NLV B.V. beoordeeld. Wij concluderen dat deze overeenkomsten niet-opzegbaar zijn en dat NLV, gezien de kost-plusmethodiek die wordt gehanteerd voor de berekening van de beheervergoeding, naar verwachting winstgevend zal zijn in de komende periode.

Ter vergelijking opgenomen informatie niet gecontroleerd

Op de jaarrekening voor de periode geëindigd op 31 december 2023 is geen accountantscontrole toegepast. Derhalve zijn de ter vergelijking opgenomen bedragen in de winst-en-verliesrekening en de daaraan gerelateerde toelichtingen, evenals de ter vergelijking opgenomen bedragen in de mutatieoverzichten niet gecontroleerd.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het directieverslag.
- Verslag van de raad van commissarissen
- Alle informatie die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het directieverslag en de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het directieverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het directieverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader zijn de directie en de raad van commissarissen en de raad van commissarissen verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie en de raad van commissarissen noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moeten de directie en de raad van commissarissen afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moeten de directie en de raad van commissarissen de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie en de raad van commissarissen het voornemen hebben om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude en fouten 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 jaarrekening 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 jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, 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 vennootschap
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de raad van commissarissen en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie en de raad van commissarissen gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen 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, 15 mei 2025

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: V.S. Borreman MSc RA

Disclaimer NLV B.V.

(NL)

De inhoud van dit document, inclusief alle daarin opgenomen gegevens, wordt uitsluitend verstrekt als algemene informatie en kan toekomstgerichte verklaringen bevatten, waaronder verklaringen met betrekking tot onze intentie, overtuigingen of huidige verwachtingen over marktomstandigheden.

Geen enkel recht kan worden ontleend aan de inhoud. NLV B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die kan ontstaan als gevolg van het gebruik van de inhoud of als gevolg van enige onjuistheid of onvolledigheid van de inhoud of anderszins.

Alle auteursrechten, patenten, intellectuele en andere eigendomsrechten, en licenties met betrekking tot de inhoud zijn exclusief eigendom van NLV B.V. Geen enkel deel van de inhoud mag worden gereproduceerd, verspreid, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of gepubliceerd via print, geüpload naar websites of databases, of op enige andere wijze, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van NLV B.V.

(ENG)

The content of this document, including all the data contained therein, is provided solely as general information and may contain forward-looking statements, including statements regarding our intentions, beliefs, or current expectations about market conditions.

No rights can be derived from the content or otherwise. NLV B.V. is not liable for any damage that may arise from the use of the content or from any inaccuracy or incompleteness of the content. [This statement does not constitute a sale, an offer for sale, nor an invitation to buy or sell interests in a fund or any financial instrument.]

All copyrights, patents, intellectual and other property rights, and licenses related to the content are the exclusive property of NLV B.V. No part of the content may be reproduced, distributed, stored in an automated database, and/or published in print, uploaded to websites or databases, or in any other way, without the prior written consent of NLV B.V.