

NLV B.V.

Jaarverslag

2025

Direct Nederlands Vastgoed
waarde creëren, impact maken



Inhoudsopgave

1

Introductie



1.1 Voorwoord van de directie	4
1.2 Over NLV	7

2

Markt- en portefeuille-ontwikkelingen



2.1 Marktonwikkelingen	10
2.2 Onze strategie	13
2.3 Resultaten 2025	15

3

Governance, Risk & Compliance



3.1 Corporate governance	20
3.2 Risicomanagement	22

4

Verlag van de Raad van Commissarissen



5

Jaarrekening



5.1 Balans per 31 december 2025	32
5.2 Winst- en verliesrekening over 2025	33
5.3 Kasstroomoverzicht over 2025	34
5.4 Toelichting bij de jaarrekening	35
5.5 Toelichting op de balans	39
5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening	44
5.7 Overige gegevens	47

Hoofdstuk 1

Introductie



Modernist - Rotterdam

1.1	Voorwoord van de directie	4
1.2	Over NLV	7

1.1 Voorwoord van de directie

In 2025 ontwikkelde NLV zich tot een volwassen vastgoedvermogensbeheerder met een breed gedragen missie, visie en kernwaarden. De organisatie staat: van structuur tot cultuur, mensen en processen, alles is gericht op langetermijn-waardecreatie. Voor pensioendeelnemers, voor de maatschappij en voor huurders. Daarmee zijn we klaar voor een nieuwe fase van beheerste en verantwoorde groei.

Stroomlijnen en optimaliseren

Daaraan is een intensief proces voorafgegaan van integreren, harmoniseren en professionaliseren. Waar in 2024 de nadruk lag op het verenigen van bedrijfs-onderdelen, richtten we ons in 2025 op het strakker stellen van de organisatiestructuur en het faciliteren van samenwerking. Dit vroeg om het herzien van functies, rollen en verantwoordelijkheden. Er zijn nieuwe functies

Waar in 2024 de nadruk lag op het verenigen van bedrijfsonderdelen, richtten we ons in 2025 op het strakker stellen van de organisatiestructuur en het faciliteren van samenwerking.

HOOFDSTUK 1

Introductie

1.1 Voorwoord van de directie

1.2 Over NLV

bijgekomen, maar ook vervallen. We hebben dit proces zorgvuldig aangepakt, met aandacht voor de menselijke maat. Het resultaat is een organisatiestructuur met kortere lijnen, waarin we weten wat we van elkaar mogen verwachten en elkaar sneller weten te vinden.

Halverwege 2025 waren de integratiewerkzaamheden afgerond, volgens planning en binnen budget. Dit betekende ook dat we de verschillende IT-systemen vanuit de latende organisaties hebben geharmoniseerd. Ook ontvingen we voor het eerst een ISAE 3402 Type II-rapportage. Met het behalen van deze mijlpaal bevestigen we dat onze interne beheersingsmaatregelen op een zorgvuldige, transparante en aantoonbaar effectieve wijze zijn ingericht en getoetst.

Portfoliomanagement en heldere kaders

Een belangrijke ontwikkeling was de introductie van portfoliomanagement. Als NLV zetten we ons in voor gediversifieerde en stabiele portfolio's op maat, waarbij financieel en maatschappelijk rendement met elkaar in balans zijn. Dat vraagt om een integrale aanpak: niet denken vanuit afdelingen of individuele assets, maar vanuit de totale vastgoedportefeuille.

Ook stelden we een NLV-vastgoedvisie en NLV-impactkader op, die samen met de klantdoelen ons strategisch kompas vormen. Hiermee nemen we een duidelijke positie in over de sectoren waarin we actief willen zijn, het type vastgoed waarin we beleggen en ons ambitieniveau op het gebied van de sociale en ecologische duurzaamheid van onze investeringen. Dit legt een belangrijke basis voor groei: zowel in het versterken van onze organisatie met specialistische

kennis, bijvoorbeeld op het gebied van zorg, als in het aantrekken van nieuwe klanten.

Transacties in een uitdagende markt

Onze pijlijnportefeuilles waren eind 2025 gevuld met kwalitatief hoogwaardige projecten. Dit bereikten we ondanks een uitdagende beleggingsmarkt. Voor woningen bleef het aanbod klein en de business case complex, mede door regulering van de middenhuur. In de markt van commercieel vastgoed was het transactievolume zelfs historisch laag, al trok de retailmarkt weer voorzichtig aan richting het einde van het jaar.

Bijzondere projectvoorbeelden waren Mookly in Amsterdam en De Sax in Rotterdam. Ze zijn typerend voor onze focus op hoogwaardig en duurzaam vastgoed met een positief langetermijneffect op de vastgoedportefeuille én de maatschappij. De complexen bevinden zich op aantrekkelijke locaties en de woningen zijn betaalbaar. Binnen beide projecten is veel aandacht voor duurzaamheid, maar met verschillende accenten. Mookly zet milieu en natuurinclusiviteit centraal, terwijl De Sax zich kenmerkt door innovatieve woonconcepten, zoals co-living, met een nadruk op beleving en ontmoeting.

Maatschappelijke impact

De prestaties van de vastgoedportefeuilles versterken het vertrouwen bij bestaande klanten. In 2025 droeg dit bij aan de uitbreiding van onze mandaten. Ook voegden we nieuw vastgoed toe binnen bestaande mandaten, een uniek kenmerk van NLV als vastgoedvermogensbeheerder met separate accounts. Zo is er een overeenkomst getekend met een woonzorgorganisatie om 25 zorglocaties aan te kopen met nieuwbouwwoningen

in het betaalbare segment. De eerste zorglocatie met 22 woningen is inmiddels opgeleverd. Met de enorme bouwopgave en de stijgende vraag naar passende zorg- en levensloopbestendige woningen is dit een investering die maatschappelijke relevantie en langetermijndenken samenbrengt.

Onze regierol in de vastgoedketen biedt ook kansen voor maatschappelijke impact. Samen met onze externe property managers lanceerden we in 2025 diverse pilots, waaronder een SROI-pilot (social return on investment). Door sociale werkbedrijven in te zetten, dragen we indirect bij aan werkgelegenheid voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt.

Als NLV zetten we ons in voor gediversifieerde en stabiele portfolio's op maat, waarbij financieel en maatschappelijk rendement met elkaar in balans zijn.

HOOFDSTUK 1

Introductie

1.1 Voorwoord van de directie

1.2 Over NLV

2026 en verder

Het komende jaar gaan we verder met alle zaken die we belangrijk vinden, met onze klanten en mensen in de hoofdrol. We worden steeds meer één NLV, dat is mooi om te zien. We komen allen van verschillende plekken, maar trekken samen op. Tegelijkertijd vraagt de cultuur die we neerzetten veel van onszelf en elkaar. We vinden het belangrijk dat onze medewerkers zich blijven ontwikkelen, willen leren en plezier hebben in hun werk. Dit geldt ook als doelstelling voor 2026. Uiteindelijk draait alles om de portefeuilles die we samenstellen en beheren, en die komen tot stand door mensen met betrokkenheid en vakmanschap.

De organisatie staat, maar is nooit af. We blijven leren en verbeteren, met een heldere stip op de horizon. Bovenal blijven we goed zorgen voor onze pensioendeelnemers, maatschappij en huurders. Als vastgoedvermogensbeheerder zonder primair winst oogmerk laten we ons niet afleiden door winstoptimalisatie van het bedrijf NLV B.V. We richten ons liever op het realiseren van verantwoord rendement voor onze primaire stakeholders. Vanuit die missie en overtuiging richten we ons in 2026 ook op nieuwe klanten.

We kijken met tevredenheid terug op 2025 en vol vertrouwen vooruit naar 2026. Onze dank gaat uit naar alle medewerkers voor hun inzet en vakmanschap, naar onze klanten voor hun vertrouwen, de Raad van Commissarissen voor de constructieve samenwerking en naar onze aandeelhouders voor hun steun in deze volgende fase van NLV.

Den Haag, 8 mei 2026

De directie

Jan Willem Siekman
Rianne Vedder
Wim Wensing

We worden steeds meer één NLV, dat is mooi om te zien.
We komen allen van verschillende plekken, maar trekken samen op.

HOOFDSTUK 1

Introductie

1.1 Voorwoord van de directie

1.2 Over NLV

1.2 Over NLV

NLV is een vastgoedvermogensbeheerder gespecialiseerd in direct Nederlands vastgoed voor Nederlandse pensioenfondsen. NLV is in 2023 opgericht door Stichting Pensioenfonds Metaal en Techniek en Stichting Pensioenfonds Rail & OV. Dankzij deze diepewortelde kennis van de pensioenwereld begrijpt NLV als geen ander de behoeften van pensioenfondsen.

Wat doen we en voor wie?

NLV beheert direct Nederlands vastgoed met een duidelijke missie: waarde toevoegen voor pensioenfondsen en hun pensioendeelnemers, huurders en de maatschappij. We focussen ons via discretionaire mandaten exclusief op Nederlandse pensioenfondsen. Voor elke klant creëren we een unieke, uitgebalanceerde portefeuille die is afgestemd op hun specifieke behoeften. Dit biedt onze klanten maatwerk.

Daarbij draait het niet alleen om financieel rendement, maar ook om maatschappelijke waarde en duurzaamheid. Zo richten we ons op verantwoorde investeringen die een positieve impact maken op mensen en hun leefomgeving. We houden ons bezig met het bouwen en beheren van verschillende soorten vastgoed, waaronder woningen, zorgwoningen, kantoren en winkels en creëren zo prettige plekken voor wonen, werken en winkelen.

We spelen proactief in op markttrends en beheersen risico's. Onze kennis en expertise zetten we in om een verantwoord rendement te realiseren, met een toekomstgerichte visie op vastgoedvermogensbeheer.

Onze kennis en expertise zetten we in om een verantwoord rendement te realiseren, met een toekomstgerichte visie op vastgoedvermogensbeheer.

HOOFDSTUK 1

Introductie

1.1 Voorwoord van de directie

1.2 Over NLV

Dit is onze visie

Dat vastgoedvermogensbeheer slimmer, efficiënter en duurzamer kan; daar zijn wij van overtuigd. Dit alles begint met diepgaande kennis van de Nederlandse vastgoedmarkt. Vanuit die basis combineren we onze pensioenfondsexpertise met een datagedreven aanpak en een cultuur van voortdurende verbetering. Zo zetten we vastgoed doelgericht in als motor voor financieel én maatschappelijk rendement.

Zo onderscheiden wij ons

NLV onderscheidt zich door een ethische, duurzame en maatschappelijk betrokken aanpak van vastgoedbeheer, specifiek afgestemd op de langetermijndoelen van Nederlandse pensioenfondsen, waarbij waardecreatie zowel financieel als maatschappelijk wordt gedefinieerd.



The Orchard - Rijswijk

HOOFDSTUK 1

Introductie

1.1 Voorwoord van de directie

1.2 Over NLV

Hoofdstuk 2

Markt- en portefeuille- ontwikkelingen



Maasstraat - Den Haag

2.1	Marktonwikkelingen	10
2.2	Onze strategie	13
2.3	Resultaten 2025	15

2.1 Marktontwikkelingen

HOOFDSTUK 2 Markt- en portefeuille-ontwikkelingen

2.1 Marktontwikkelingen

2.2 Onze strategie

2.3 Resultaten 2025

De Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt toonde een voorzichtig herstel. Het beleggingsvolume kwam in 2025 uit op EUR 8 miljard, 6% hoger dan in 2024. Deze stijging werd met name gedreven door een verbeterde liquiditeit en toenemende verkoopbereidheid onder investeerders.¹

Ondanks tekenen van herstel bleef de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt uitdagend. Het structurele lage aanbod op de woningmarkt vroeg om scherpere in de selectie van hoogwaardig vastgoed met een goed risicogewogen rendement. De hoge vraag en het achterblijvende aanbod waren echter gunstig voor de waardeontwikkeling van de woningportefeuilles en daarmee het indirect rendement. Het vooruitzicht voor de woningmarkt is positief.

De kantorenmarkt toonde zich veerkrachtig, ondanks dat er minder nieuwe transacties plaatsvonden. Omdat huurders vaker hun contracten verlengden, daalde de leegstand en werden de huurinkomsten stabiel, wat de waarde van de kantorenportefeuilles ondersteunde. Daarnaast zorgde de schaarste aan hoogwaardig kantoorvastgoed op aantrekkelijke locaties voor stijgende huurprijzen in het topsegment.

De retailmarkt trok licht aan. De leegstand nam af en retailers zetten meer in op toekomstbestendige winkelconcepten. Supermarkten en discounters breidden hun aanwezigheid uit, met name in wijkwinkelcentra. Voor commercieel vastgoed is het vooruitzicht stabiel.

Ondanks de landelijke ambitie om jaarlijks 35.000 ouderenwoningen te bouwen, werd het afgelopen

jaar slechts voor EUR 270 miljoen geïnvesteerd in zorgvastgoed, een daling van 40% ten opzichte van 2024. Met name het vinden van goede projecten en locaties bleef een uitdaging. Door de toenemende vraag naar zorgwoningen blijft het vooruitzicht voor de zorgvastgoed positief.²

2.1.1 Portefeuille-ontwikkelingen

NLV managet actief het vastgoed voor haar klantportefeuilles binnen de sectoren wonen, winkels, kantoren en zorg. De te managen portefeuilles betreffen enkel discretionaire mandaten voor pensioenfondsen.

2025 was op het gebied van vastgoed een succesvol jaar voor NLV. Er zijn onder het beheer van NLV vier objecten in ontwikkeling aangekocht voor in totaal EUR 568 miljoen.

¹ CBRE, Real Estate Market Outlook the Netherlands, January 2026.

² Capital Value, 2026.

Hiermee worden in de toekomst 1.043 woningen gerealiseerd en toegevoegd aan de portefeuilles en ruim 16.000m² aan commerciële ruimtes.

In totaal zijn er vier objecten verkocht met een boekwaarde van EUR 16,9 miljoen.

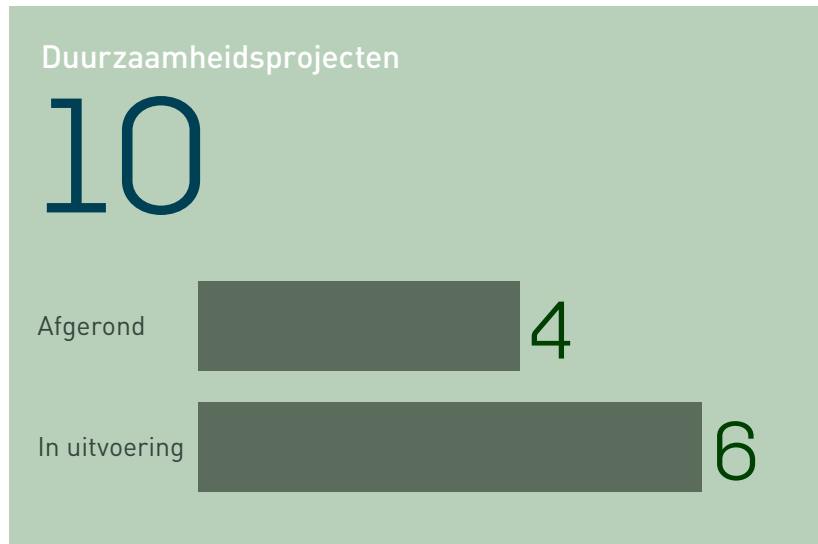
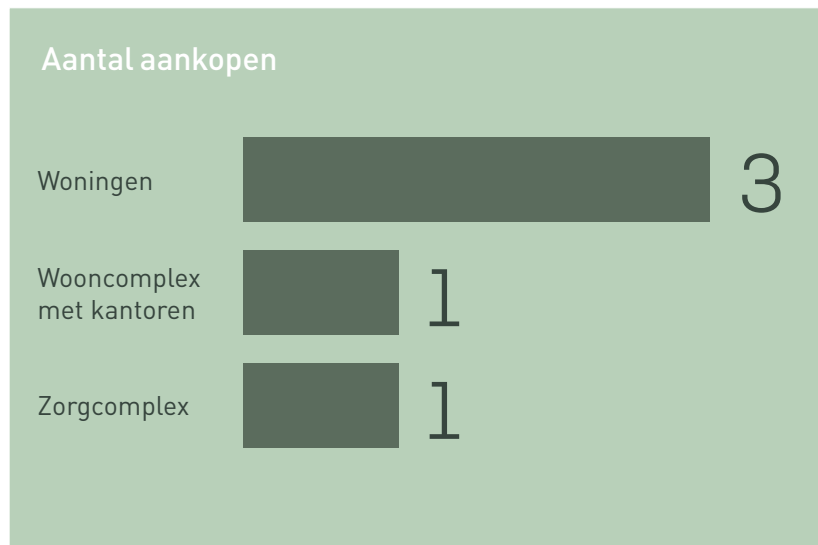
In 2025 heeft NLV een eerste zorgcomplex binnen de portefeuille opgeleverd. Er is een commitment aangegaan om de komende twee jaar nog 24 objecten aan te kopen binnen deze sector. Naast dit zorgobject zijn er drie woningcomplexen opgeleverd met in totaal 414 woningen.

2.1.2 Wet- en regelgeving

De vastgoedbeleggingsmarkt staat onder druk door ongunstige wet- en regelgeving die het investeringsklimaat in Nederland negatief beïnvloeden. Politieke onzekerheid en uitstel van beleidskeuzes en nieuwe wetgeving vergrootten deze druk in 2025. Zo duurt de onduidelijkheid voor particuliere beleggers rondom box 3 voort, met name over en de belasting op het fictieve rendement en de invoering van een nieuw belastingstelsel in 2028.

Daarnaast traden op 1 januari 2025 ingrijpende wijzigingen in het fiscale beleggingsstelsel in werking. Fiscale beleggingsinstellingen die direct in Nederlands vastgoed beleggen, zijn sindsdien onderworpen aan het reguliere vennootschapsbelastingtarief van 25,8% in plaats van 0%. Dit is met name nadelig voor buitenlandse institutionele beleggers, die in Nederland fiscaal anders worden behandeld dan in hun thuisland. Terwijl Nederlandse institutionele beleggers in het buitenland vaak wel een gelijkspelveld treffen. De bereidheid om te investeren in vastgoed en nieuwbouw neemt hierdoor af.

Onze (des)investeringen in 2025



HOOFDSTUK 2 Markt- en portefeuille-ontwikkelingen

2.1 Marktontwikkelingen

2.2 Onze strategie

2.3 Resultaten 2025

Diverse buitenlandse beleggingspartijen vertrekken uit de markt, terwijl de drempel voor nieuwe toetreders hoger lijkt te worden.

Ook op het gebied van regulering van de (midden)huur vonden opnieuw belangrijke wijzigingen plaats. Nadat op 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur van kracht werd, traden op 1 januari 2025 diverse aanvullende bepalingen in werking. De belangrijkste is de begrenzing van de huurprijsverhoging voor woningen in het middensegment op basis van de ontwikkelingen cao-loonindex. Hoewel deze begrenzing een drukkend effect heeft op de business case voor vastgoed in het middenhuursegment, heeft de inwerkingtreding van de wet tegelijkertijd wel voor meer rust en duidelijkheid gezorgd in de sector.

In 2023 oordeelden meerdere Nederlandse rechtbanken dat bepaalde huurherzieningsclausules, bestaande uit CPI plus een opslag, onrechtvaardig zouden kunnen zijn. Dat creëerde het risico dat historische huurverhogingen nietig worden verklaard en terugbetaald moeten worden. Eind 2024 verduidelijkte de Hoge Raad dat een opslag bovenop CPI op zichzelf niet onrechtmatig is: de indexeringscomponent en de opslag moeten afzonderlijk worden beoordeeld omdat zij verschillende doelen dienen. De Hoge Raad gaf bovendien aan dat een opslag tot ongeveer 3% boven CPI in het algemeen niet als onbillijk wordt beschouwd.

Eind 2025 heeft de rechtbank Amsterdam aangekondigd voornemens te zijn prejudiciële vragen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie voor te leggen in een zaak rond een CPI + 7%-clausule gekoppeld aan de ontwikkeling van de WOZ waarde. Afhankelijk van de reikwijdte van die vragen kan dit gevolgen hebben voor een breder spectrum van opslagclausules.



De Tuinen - Naaldwijk

HOOFDSTUK 2 Markt- en portefeuille-ontwikkelingen

2.1 Marktontwikkelingen

2.2 Onze strategie

2.3 Resultaten 2025

2.2 Onze strategie

HOOFDSTUK 2 Markt- en portefeuille-ontwikkelingen

- 2.1 Marktonwikkelingen
- 2.2 Onze strategie**
- 2.3 Resultaten 2025

2.2.1 Strategie

De strategie van NLV richt zich op duurzame waardecreatie voor pensioendeelnemers, huurders en de maatschappij. We werken daarbij vanuit vastgestelde kaders. Zo zijn in 2025 de NLV-vastgoedvisie en het NLV-impactkader opgesteld. Samen met de langetermijndoelstellingen van onze klanten geven ze richting aan het vastgoedvermogensbeheer en zorgen ze voor gebalanceerde portefeuilles.

Beleggen met impact

In het NLV-impactkader hebben we onze visie en strategie op het gebied van impactbeleggen vastgelegd. Het impactkader bestaat uit interne impact beliefs en impactthema's (en deelthema's) waar we met onze vastgoedportefeuilles aan willen bijdragen. We willen de gebouwde omgeving verbeteren en verduurzamen. We gebruiken onze positie als belegger om invloed uit te oefenen op marktstandaarden en streven naar Paris Proof-doelstellingen.

Groei faciliteren

Dankzij commitments van bestaande klanten, een positieve NAV-waardeontwikkeling op basis van meerjarenplannen, het aantrekken van nieuwe pensioenfondsen en het ontwikkelen van cross-sell-producten kunnen we de groei faciliteren.

Samen staan we sterk

Bij alles wat we doen, zoeken we gericht naar partnerschappen en werken we samen met ketenpartners, onder andere in de zorg, om financiële haalbaarheid en maatschappelijke impact te vergroten.

2.2.2 Hoe wij waarde toevoegen

Onze investeringen dragen bij aan duurzaamheid, leefbare steden en sociale cohesie. We richten ons daarom op toekomstbestendige projecten en investeringen in hoogwaardig vastgoed waarmee we bijdragen aan een positief langetermijneffect op zowel de vastgoedportefeuille als de maatschappij. Samen met rendement en risico vormt impact de kern van onze beleggingspropositie. Wij geloven dat beleggen met impact waarde creëert voor onze vastgoedportefeuilles.

Integraal risicobeheer

Bij NLV integreren we risicomanagement in al onze processen. Zo kunnen we bewuste keuzes maken en rendement realiseren zonder onnodige onzekerheden. Deze aanpak zorgt voor stabiliteit en vertrouwen bij onze stakeholders.

Waardecreatie gaat voor winst

NLV heeft geen primair winstogmerk; onze focus ligt op het langetermijnbelang van pensioendeelnemers, huurders en de maatschappij. We creëren waarde door actief vastgoedvermogensbeheer en gerichte investeringen die de portefeuilles versterken.

Innovatief zijn en continu verbeteren

Vastgoedbeheer maken we slimmer en efficiënter met data en modellen. Nieuwsgierig zijn en kritisch denken, zitten in ons DNA. Net als de ambitie om onze kennis over ESG en impactbeleggen voortdurend verder te ontwikkelen, toe te passen en te delen.

Deze impactwaarde(s) voegen we toe...



Voor de mens

Een prettige leefomgeving met aandacht voor gebouwkwaliteit, gemeenschapsgevoel en juiste aansluiting bij de doelgroep.



Voor het milieu

Duurzaamheid en klimaatbestendigheid, door te investeren met oog voor het milieu, waarbij CO₂-reductie, mitigeren van klimaatrisico's en versterken van biodiversiteit centraal staan.



Voor de maatschappij

Samenwerking en maatschappelijke voorbeeldfunctie. We nemen onze (keten) verantwoordelijkheid en staan midden in de samenleving. Daarom zoeken wij actief samenwerking met ketenpartners en willen daarbij een impactkatalysator zijn.

HOOFDSTUK 2

Markt- en portefeuille-ontwikkelingen

2.1 Marktontwikkelingen

2.2 Onze strategie

2.3 Resultaten 2025

2.3 Resultaten 2025

HOOFDSTUK 2

Markt- en portefeuille-ontwikkelingen

2.1 Marktonwikkelingen

2.2 Onze strategie

2.3 Resultaten 2025

2.3.1 Organisatie

Op 31 december 2025 had NLV 65 medewerkers in vaste dienst. In de loop van het jaar hebben tien nieuwe medewerkers (twee van deze medewerkers hebben een anders dan Nederlandse nationaliteit) een arbeidsovereenkomst met NLV ondertekend en negen medewerkers hebben de organisatie verlaten. Bij de werving van nieuwe medewerkers past NLV inclusief wervingsbeleid toe: we kiezen bij gelijke geschiktheid voor diversiteit.

Organisatieontwikkeling

2025 stond in het teken van een reorganisatie. Vanuit de fusie waren er dubbele functies, maar ontbraken er ook essentiële functies voor focus en groei. Voor de reorganisatie is een gedegen plan opgesteld. Dit is besproken met de Raad van Commissarissen en aandeelhouders, waarna de Ondernemingsraad (OR) positief advies op het plan heeft uitgebracht.

De reorganisatie leidde tot de vorming van nieuwe afdelingen en het uitbreiden van bestaande afdelingen. Er is een nieuwe afdeling Portfolio Services gevormd, waarin ESG-expertise, kwaliteitsmanagement en KYC/CDD (Know Your Customer/Customer Due Diligence) samenkomen. De afdeling Strategy, Research & Client Management is uitgebreid met Investor Relations en Research. Research levert input voor de langetermijnvisie op het gebied van vastgoed en voert onafhankelijke (datagedreven) analyses uit waardoor betere beslissingen kunnen worden genomen. Binnen Asset Management zijn de afdelingen Kantoren en Winkels samengevoegd tot één afdeling: Asset Management Commercial.

NLV heeft bewust gekozen voor een plattere organisatie, met minder managementlagen. Teams kunnen daardoor directer samenwerken en sneller schakelen. Dit sluit aan bij de implementatie van portfoliomanagement in 2025. Hierbij wordt vanuit de portefeuillestrategie over individuele assets en afdelingsgrenzen heen gekeken. In

oktober zijn alle afdelingen gestart met het opstellen van een afdelingsplan voor 2026. Deze afdelingsplannen zijn gekoppeld aan het ondernemingsplan van NLV. De plannen beschrijven onder andere hoe de afdeling bijdraagt aan de strategische doelstellingen van NLV.

De reorganisatie had ook gevolgen voor functies. In totaal zijn zeven functies gecreëerd en vijf functies vervallen. Met deze verandering is de organisatie beter voorbereid op de toekomst. Medewerkers van wie de functie kwam te vervallen, mochten met voorrang solliciteren op de nieuwe functies.

Met deze basis op orde richt NLV zich nu op de volgende stap: het herzien van het functiehuis en de functiewaardering. Dit vraagt om een zorgvuldig proces, dat eind 2025 nog niet was afgerond. Het streven is dit gedurende 2026 te implementeren.

Tijdens het gehele traject was de samenwerking tussen directie, HR en de OR constructief. De OR groeide in 2025 van drie naar vijf leden en speelde een actieve rol bij de reorganisatie. Naast het positieve advies op het reorganisatieplan bracht de OR ook advies uit op diverse andere beleidsvraagstukken.

Bedrijfscultuur

De kernwaarden bevoegenheid, professionaliteit en maatschappelijke betrokkenheid staan centraal in de cultuur van NLV. Directie en medewerkers werken hier actief aan. Er is veel aandacht voor open communicatie en onderlinge cohesie, wat wordt versterkt door het werken in een open kantoortuin en door de diverse gezamenlijke activiteiten. Ook het opleidingsbeleid van NLV draagt hieraan bij, doordat het medewerkers ondersteunt bij hun persoonlijke en professionele ontwikkeling.

De nieuwe organisatiestructuur sluit hierbij aan en is gericht op het versterken van de gezamenlijke cultuur. Door rollen en interne processen duidelijk te definiëren, is een stabiele basis gelegd voor een toekomstbestendige organisatie. Voor elke afdeling zijn verantwoordelijkheden duidelijk gedefinieerd en afgestemd met het management.

Vanuit deze duidelijkheid is, samen met externe en interne consultants, een aantal sessies georganiseerd waarin processen verder zijn uitgewerkt. Medewerkers en leidinggevendenden vertaalden de afdelingsverantwoordelijkheden gezamenlijk naar concrete processen en heldere verwachtingen. Hierbij ligt de nadruk op afdelingsoverstijgend samenwerken en grotere interne betrokkenheid. De processen zijn eind 2025 aan de directie gepresenteerd.

Ontwikkeling & talent

Leiderschapsontwikkeling is doorslaggevend voor een succesvolle organisatie. Als eerste stap is het nieuwe managersteam gevormd. Het team was in september compleet, waarna het volledige team samenkwam voor een teambuildingsdag. Voorafgaand aan deze dag hebben

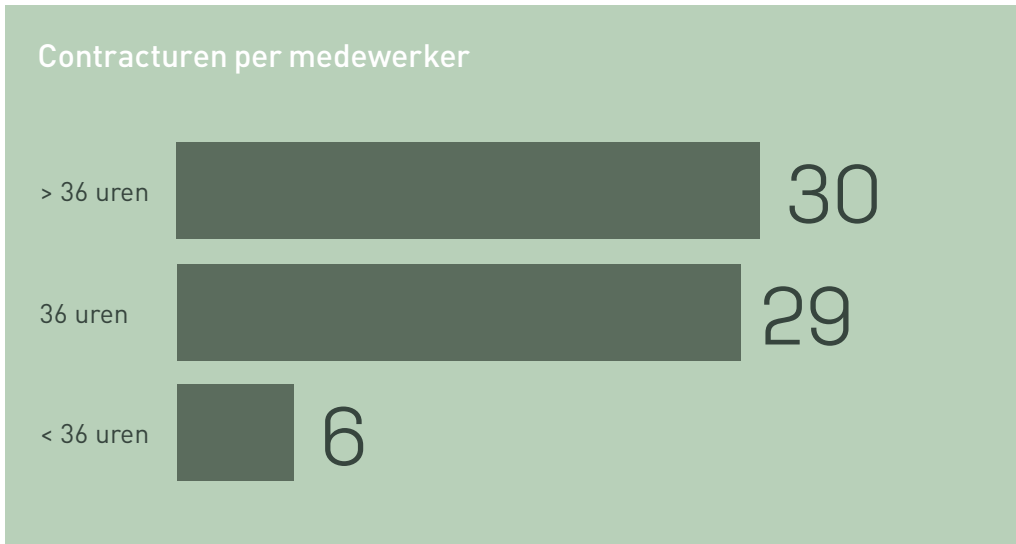
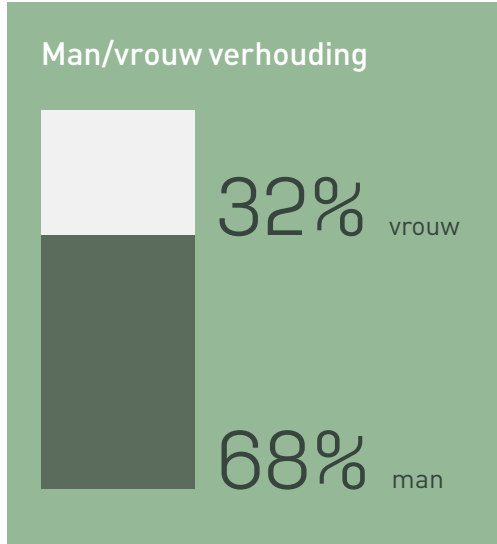
alle managers een individueel assessment afgerond. Het resultaat is een helder teamprofiel, waarbij de sterkte en ontwikkelpunten van het team duidelijk zichtbaar zijn. Hiermee is een stevige basis gelegd voor verdere leiderschapsontwikkeling en samenwerking.



HOOFDSTUK 2 Markt- en portefeuille-ontwikkelingen

- 2.1 Marktontwikkelingen
- 2.2 Onze strategie
- 2.3 Resultaten 2025

Onze mensen (Stand ultimo jaar)



HOOFDSTUK 2 Markt- en portefeuille-ontwikkelingen

- 2.1 Marktonwikkelingen
- 2.2 Onze strategie
- 2.3 Resultaten 2025

Binnen NLV combineren managers hun leidinggevende rol met inhoudelijke werkzaamheden. Dat vraagt om het vermogen om richting te geven, medewerkers te inspireren en te coachen in de ontwikkeling, terwijl zij tegelijkertijd inhoudelijk meewerken. In 2026 wordt verdere invulling gegeven aan het ontwikkelen en versterken van deze competenties.

Opleiding en ontwikkeling van medewerkers is een belangrijk onderdeel van de cultuur binnen NLV. De richtlijnen en kaders zijn opgenomen in het opleidingsbeleid. Komend jaar legt HR een sterkere verbinding met Performance Management, zodat opleidingen directer bijdragen aan de ontwikkeling van medewerkers en groei van de organisatie.

Medewerkeronderzoek

In samenwerking met een externe partij is een uitgebreid onderzoek naar medewerkerstevredenheid uitgevoerd. Medewerkers gaven per thema aan hoe zij dit ervaren en hoe belangrijk dit onderwerp voor hen is. Deze dubbele meting maakt duidelijk waar de grootste verbetermogelijkheden liggen en welke onderwerpen voor medewerkers het meest relevant zijn. De gemiddelde medewerkerstevredenheidsscore kwam uit op 7,5. Dit is 0,1 lager dan de benchmark binnen de financiële sector en kan, gezien de relatief jonge organisatie en de recente ontwikkelingen binnen NLV, worden beschouwd als een positief resultaat. De voortgang wordt in 2026 gemeten via een kleinere survey.

Beloningsbeleid

Het algemene beloningsbeleid van NLV is ontworpen om een verantwoorde en integere beloning te waarborgen. NLV valt niet onder de Wet op het financieel toezicht (Wft), maar kiest ervoor vrijwillig vergelijkbare richtlijnen te volgen. Het beleid geldt voor alle medewerkers, behalve de directie waarvoor een apart bezoldigingsbeleid bestaat. NLV kent geen variabele beloning, met uitzondering van een incentive voor het werven van nieuwe collega's. Minimaal eens per drie jaar laat NLV een extern bureau een benchmark uitvoeren waarin de vaste beloning wordt vergeleken met een relevante peer-groep.

Bezoldiging van directie en commissarissen

In €	2025	2024
Bezoldiging van directie		
Vast	859.614	600.273
Pensioenlasten	63.688	49.157
Totaal bezoldiging directie	923.302	649.429
Bezoldiging commissarissen	77.950	80.000
Totaal bezoldiging commissarissen	77.950	80.000

De vergelijkende cijfers over 2024 in bovenstaande overzicht zijn aangepast. Dit omdat er geen rekening was gehouden met bepaalde componenten van de bezoldiging. Daarnaast waren de pensioenlasten te hoog doordat er geen rekening was gehouden met het werknemers deel. Als gevolg hiervan was de vaste beloningscomponent 2024 met EUR 76.432 te laag gepresenteerd en het pensioencomponent 2024 met EUR 24.578 te hoog gepresenteerd. Per saldo resulteert dit in de presentatie tot een hogere bezoldiging van de directie van EUR 51.853 over het boekjaar 2024.

De aanpassing heeft geen invloed op het resultaat of eigen vermogen 2024 van de vennootschap. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast om een beter inzicht te geven in de opbouw en samenstelling van de bestuurdersbezoldiging.

Verzuim

Het verzuim steeg van 1,4% in 2024 naar 3,7% in 2025. Het toegenomen verzuim is deels te verklaren door enkele langdurig uitgevallen medewerkers in 2025. Per 1 januari 2026 gekozen voor een nieuwe, kleinere arbodienst met meer maatwerk, regie en persoonlijk contact.

2.3.2 Financiën

NLV B.V. heeft in het afgelopen boekjaar een omzet gerealiseerd van EUR 16,2 miljoen. De bedrijfslasten vóór belastingen en rentebaten bedroegen EUR 15,7 miljoen. Hierdoor kwam het resultaat na belastingen over 2025 uit op EUR 0,5 miljoen.

De totale balans per jaareinde 2025 bedraagt EUR 8,9 miljoen, waarvan EUR 7,8 miljoen eigen vermogen. Hiermee komt de solvabiliteit uit op 88%, wat NLV in staat stelt om verantwoord en toekomstgericht te blijven opereren.

De directie legt een voorstel voor resultaatbestemming voor aan de algemene vergadering van aandeelhouders, waarin de jaarrekening ter vaststelling wordt aangeboden. 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.

HOOFDSTUK 2

Markt- en portefeuille-ontwikkelingen

2.1 Marktontwikkelingen

2.2 Onze strategie

2.3 Resultaten 2025

Hoofdstuk 3 Governance, Risk & Compliance



Adagio en Bolero - Den Haag

3.1 Corporate governance	20
3.2 Risicomanagement	22

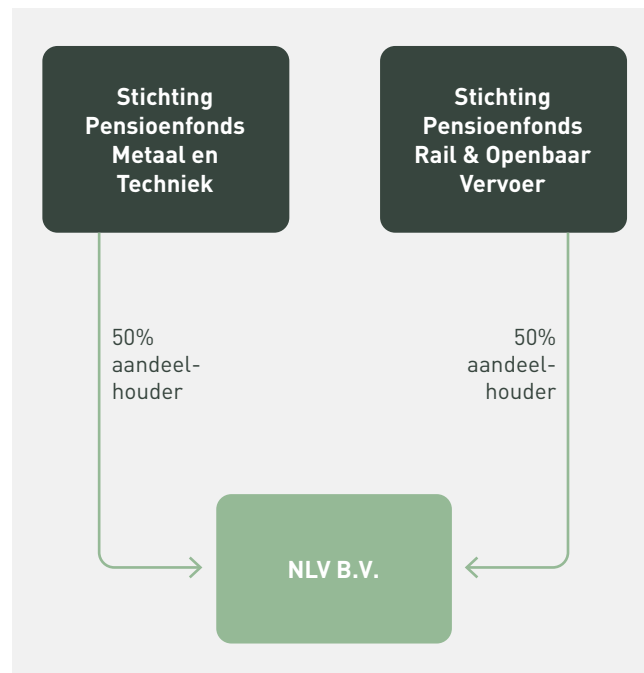
3.1 Corporate governance

HOOFDSTUK 3
Governance, Risk & Compliance

3.1 Corporate governance

3.2 Risicomanagement

Juridische structuur NLV B.V.
NLV B.V. (NLV)¹ is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd in Den Haag. NLV heeft twee aandeelhouders die elk een gelijk belang van 50% in de vennootschap hebben. In de figuur hiernaast is de juridische structuur weergegeven.



Directie

De statutaire directieleden zijn collectief verantwoordelijk voor het dagelijkse bestuur en de algemene bedrijfsvoering van NLV. De directie bestaat uit drie leden: de Chief Executive Officer (CEO), de Chief Financial & Risk Officer (CFRO) en de Chief Investment Officer (CIO). De Algemene vergadering van Aandeelhouders (AvA) benoemt de statutaire directieleden op voordracht van de Raad van Commissarissen (RvC) van NLV. De Corporate Secretary ondersteunt de directie. De directie voert haar taken uit conform de statuten en overige beleidsdocumenten en reglementen, zoals het directiereglement.

¹ kvk nummer: 89393074

Raad van Commissarissen

De directie van NLV legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC houdt toezicht op het directiebeleid en de algemene gang van zaken binnen NLV en geeft advies of goedkeuring met betrekking tot vooraf gespecificeerde onderwerpen. De RvC bestaat uit drie leden, benoemd door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AvA). De Corporate Secretary ondersteunt de RvC en ziet erop toe dat deze de juiste procedures volgt en handelt conform zijn wettelijke en statutaire verplichtingen en bevoegdheden.

Aandeelhouders

De AvA vindt minimaal eenmaal per jaar plaats. Tijdens deze vergadering worden de activiteiten en het jaarverslag van het afgelopen jaar besproken, de jaarrekening vastgesteld, decharge verleend aan de leden van de directie en aan de leden van de RvC voor hun toezicht. Ook kan de benoeming van de leden van de RvC en de statutaire directeuren aan de orde komen. Besluiten met een materiële impact op de strategie of het risicoprofiel van NLV vereisen goedkeuring van de AvA. In 2025 kwamen de aandeelhouders vijf keer bijeen: één AvA en vier aandeelhoudersoverleggen. De directie en RvC waren hierbij aanwezig.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) behartigt de belangen van de werknemers van NLV, onder meer door gebruik te maken van zijn advies- en instemmingsrecht. De OR vergadert tweewekelijks en bij bijzondere omstandigheden vaker. De OR overlegt minimaal eenmaal per jaar met de RvC. De OR heeft een zittingsduur van drie jaar, waarna alle leden tegelijk aftreden en nieuwe verkiezingen plaatsvinden.

Externe accountant

De jaarrekening van NLV wordt voorafgaand aan vaststelling door de AvA gecontroleerd door de externe accountant. De Raad van Commissarissen draagt de externe accountant voor ter benoeming of herbenoeming door de AvA en stelt diens rol, reikwijdte en honorarium vast. De externe accountant rapporteert zijn controlebevindingen in het accountantsverslag. De directie en RvC bespreken de jaarrekening in aanwezigheid van de externe accountant voordat deze aan de AvA ter vaststelling wordt voorgelegd.

HOOFDSTUK 3

Governance, Risk & Compliance

3.1 Corporate governance

3.2 Risicomanagement

3.2 Risicomanagement

HOOFDSTUK 3 Governance, Risk & Compliance

3.1 Corporate governance

3.2 Risicomanagement

Three lines model

De governance-structuur van NLV is gebaseerd op het Three Lines-model¹. Dit model draagt bij aan een effectief tegenwicht, een risicobewuste cultuur, het nemen van verantwoordelijkheid voor integraal risicomanagement en interne beheersing. De drie rollen en bijhorende verantwoordelijkheden zijn als volgt:

Eerste lijn

De eerste lijn zijn alle medewerkers en afdelingen met uitzondering van 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.

Tweede lijn

De tweede lijn wordt vervuld door Risk & Compliance, en ondersteunt de eerste lijn. De tweede lijn monitort de beheersing van risico's door de eerste lijn en houdt de eerste lijn scherp op haar verantwoordelijkheden. De tweede lijn adviseert de directie over de inrichting van het risicobeheersingsraamwerk en monitort de juiste en volledige naleving ervan.

Derde lijn

De derde lijn bestaat uit de Internal Audit-functie². Internal Audit is verantwoordelijk voor het verlenen van onafhankelijke, objectieve zekerheid door het uitvoeren van audits.

Aansluitend bewaken de interne en externe toezichthouders³ 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.

¹ 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.

² 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 is derhalve uitbesteed.

³ NLV is momenteel niet vergunningsplichtig 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 AVG. NLV wil in het belang van haar klanten zoveel mogelijk aan de standaarden voldoen voor beheerders van beleggingsinstellingen.

Risicoprofiel

NLV hanteert een Riskmanagement & Compliance Framework (RMCF) om haar risicoprofiel en dat van haar klanten te beheersen. Bij het risicoprofiel van de klanten wordt daarnaast rekening gehouden met de portefeuilledoelstellingen en afspraken zoals overeengekomen in de Vermogensbeheersovereenkomst (VBOK). Het RMCF helpt NLV bij het gestructureerd identificeren en beheersen 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. Daarbij houdt NLV rekening met de belangen van klanten, aandeelhouders en andere belanghebbenden. NLV wil alleen risico's nemen die zij verantwoord vindt en toetst dit als integraal onderdeel van het besluitvormingsproces.

Risicobereidheid

NLV heeft 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.



Riva - Den Bosch

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. NLV streeft dan ook naar een cultuur waarin medewerkers op elk niveau de relevante risico's begrijpen en op de juiste manier beheersen als onderdeel van hun dagelijkse werkzaamheden.

Daarom zijn gedurende het jaar verschillende awareness-sessies gehouden op het gebied van risico- en compliancebeleid, het incidentmanagementproces 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 daarnaast jaarlijks de Gedragscode.

HOOFDSTUK 3 Governance, Risk & Compliance

3.1 Corporate governance 3.2 Risicomanagement

NLV risicotaxonomie

Financieel risico			ESG risico	Strategisch risico	Niet financieel risico		Compliance- risico
Marktrisico	Krediet- en tegenpartijrisico	Liquiditeitsrisico	ESG risico	Strategisch risico	Operationeel risico	Business- risico	Compliance- risico
<ul style="list-style-type: none"> - Renterisico - Marktconcentratierisico - Bezettingsgraadrisico - Waarderingsrisico - Inflatierisico - Locatierisico - (Her)ontwikkelrisico 	<ul style="list-style-type: none"> - Kredietrisico - Tegenpartijrisico 	<ul style="list-style-type: none"> - Liquiditeitsrisico - Financieringsrisico 	<ul style="list-style-type: none"> - Fysiek risico - Transitierisico - Overige omgevingsrisico - Sociaal risico - Governancerisico 	<ul style="list-style-type: none"> - Bedrijfsomgevingsrisico - Reputatierisico 	<ul style="list-style-type: none"> - Procesrisico - IT risico - Informatierisico - Uitbestedingsrisico - HR risico 	<ul style="list-style-type: none"> - Modelrisico - Veranderrisico - Continuïteitsrisico - Juridisch en Claimrisico - Fiscaal risico - Concentratierisico 	<ul style="list-style-type: none"> - Integriteitsrisico - Wetgevingsrisico

Risicotaxonomie

De risicotaxonomie van NLV definieert de materiële risicocategorieën waaraan de bedrijfsvoering van NLV is blootgesteld. Daarnaast wordt ook weergegeven welke risicocategorieën van toepassing zijn op de individuele klanten van NLV. NLV onderscheidt een vijftal hoofd-**risicocategorieën**: Financieel, ESG, Strategisch, Niet-financieel en Compliance.

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 periode 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.

ESG-**risico's**

ESG-risico:**** 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. Het MVO-beleid biedt kaders voor duurzaam ondernemen het maken van bewuste keuzes die bijdragen aan mens, milieu en maatschappij.

Daarnaast heeft NLV een Maatschappelijk Verantwoord Beleggingsbeleid (MVB), waarin beschreven is op welke wijze NLV bij het beheren van haar portefeuilles een bijdrage kan leveren aan het milieu, de mens en de maatschappij.

HOOFDSTUK 3 Governance, Risk & Compliance

3.1 Corporate governance 3.2 Risicomanagement

Strategische risico's

Strategisch risico: strategische risico's zijn risico's die de doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Risk Control Self Assessments (RCSA) bieden inzicht in (de beheersing van) strategische risico's. Voor risico's die onvoldoende worden beheerst, worden aanvullende maatregelen toegevoegd aan het Risk Control Framework (RCF).

Niet-financiële risico's

Operationeel risico: het operationeel risico heeft betrekking op financiële of reputatieschade 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 het verkleinen van de kans op operationele fouten. NLV voert daarom periodieke risicobeoordelingen uit en hanteert een integraal risicoraamwerk, waarin voor alle thema's met betrekking tot operationele risico's mitigerende maatregelen zijn opgenomen.

IT- en cybersecurityrisico's maken onderdeel uit van het operationeel risico. NLV heeft een uitgebreid 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 gewaarborgd zijn.

Businessrisico: de businessrisico's betreffen de risico's die voortvloeien uit strategische, tactische en operationele keuzes van de organisatie. Deze risico's kunnen een significante impact hebben op het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen en leiden tot financiële verliezen, operationele verstoringen of reputatieschade. Het beheersen van businessrisico's is daarom een essentieel onderdeel van de governance en risicomanagementprocessen.

Compliancerisico's

Compliancerisico: NLV definieert een compliancerisico als het risico dat externe wet- en regelgeving en relevante interne regels voor integere en beheerste bedrijfsvoering onvoldoende worden nageleefd. NLV is momenteel niet vergunningsplichtig 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 voor beheerders van beleggingsinstellingen voldoen. NLV borgt dit onder andere met beleid en de Gedragscode. Medewerkers van NLV hebben in 2025 de Gedragscode opnieuw ondertekend.

In 2025 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 Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (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 2025 heeft NLV vijf meldingen van ongebruikelijke transacties gedaan aan de Financial Intelligence Unit (FIU) in Nederland.

ISAE 3402 Type II

In 2025 heeft de onafhankelijke externe accountant eenmalig twee assurance-rapporten verstrekt bij de ISAE 3402 Type II rapportages (controleperiodes: 1 december 2024 – 31 mei 2025 en 1 juni – 31 december 2025). In deze rapporten zijn de opzet, het bestaan en de effectieve werking van de beheersmaatregelen, zoals opgenomen in het ISAE-framework, voor de aan NLV uitbestede vastgoedvermogensbeheeractiviteiten beoordeeld. Hiermee heeft NLV aangetoond in korte tijd een solide fundament voor het ISAE framework te hebben gerealiseerd. In tegenstelling tot 2025 zal in 2026 één ISAE 3402 Type II rapportage worden opgeleverd.

Risicomanagement en Compliance functie

De Risicomanagement- en Compliancefunctie 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.

HOOFDSTUK 3 Governance, Risk & Compliance

3.1 Corporate governance

3.2 Risicomanagement

De Risicomanagement- en Compliancefunctie 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, ESG-, strategische, niet-financiële en compliancerisico's (zoals opgenomen in de risicotaxonomie) van NLV en haar klanten te beheersen. Deze werkzaamheden zijn geprioriteerd op basis van een risico-inventarisatie en de thema's van externe toezichthouders.

In 2025 is, in lijn met het jaarplan, de Risicomanagement- en Compliancecyclus 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 compliancebeleid;
- creëren van bewustzijn over relevante risico- en compliancethema's en -ontwikkelingen;
- adviseren over risico- en compliancegerelateerde vraagstukken;
- deelnemen aan de KYC/CDD-commissie;
- monitoren en rapporteren over de status en voortgang van financiële en niet-financiële risico's.

Complianceregisters

Compliance is verantwoordelijk voor het bijhouden en monitoren van diverse complianceregisters, waaronder het nevenfunctieregister, het gift- en entertainmentregister, het belangenconflictenbeleid, het (privacy)incidentenregister en het register met privé (vastgoed)transacties. In 2025 zijn elke maand meerdere meldingen geregistreerd en beoordeeld en opgevolgd conform beoordeling. De registers zijn in 2025 opgenomen in de Governance Risk Compliance (GRC)-tool die in 2025 is geïmplementeerd.

Datalekken

Er waren in 2025 vier datalekken met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens. Hiervan is er één gemeld bij de toezichthouder, de Autoriteit Persoonsgegevens. Deze datalekken vonden plaats bij verwerkers, zoals externe vastgoedmanagers. De datalekken zijn door de Privacy Officer en Compliance Officer onderzocht. Waar nodig zijn aanvullende beheersmaatregelen getroffen en de betrokkenen geïnformeerd.

Fraude

Aanvullend op het bestaande risico- en controlekader zijn de relevante frauderisicofactoren in kaart gebracht en beoordeeld. Hierbij is aandacht besteed aan zowel interne als externe frauderisico's die zich binnen de organisatie en de vastgoedactiviteiten van NLV kunnen voordoen. De geïdentificeerde frauderisico's hebben met name betrekking op de volgende risicogebieden:

- Kwaliteit en integriteit van personeel en adviseurs;
- Uitvoering en autorisatie van transacties;
- Kostenbeheersing en declaraties;
- Beheer en beveiliging van de IT-omgeving;
- Juistheid en volledigheid van (risico)rapportages;
- Relaties met derden en belangenconflicten.

NLV acht de genomen maatregelen ter beheersing van de bovengenoemde risico's voldoende en adequaat om eventuele frauderisico's te beheersen.

HOOFDSTUK 3

Governance, Risk & Compliance

3.1 Corporate governance

3.2 Risicomanagement

Hoofdstuk 4 Verslag van de Raad van Commissarissen



La Vie - Utrecht

In 2025 is een succesvol vervolg gegeven aan de start van NLV als zelfstandige organisatie per 1 januari 2024. Het was een grote inspanning om deze zelfstandige organisatie verder uit te bouwen tot een coherente onderneming. Er staat nu een stevig fundament met een effectieve structuur.

NLV blijft in beweging. Niet verwonderlijk, gezien de professionaliseringsslag die op alle niveaus binnen de organisatie veel inspanning vergt, zowel qua inrichting als werkwijze en cultuur. NLV kan nu de puntjes op de 'i' zetten op weg naar een bedrijf dat gestaag verder wil groeien. Als RvC kijken we vol vertrouwen naar deze ingezette koers.

Aandacht voor de menskant

Tijdens de reorganisatie hebben we vanuit de RvC nadrukkelijk gekeken naar zorgvuldigheid en aandacht voor de menskant in het proces. Ofwel: duidelijk en eerlijk communiceren richting de medewerkers waarom NLV iets doet, en met welk doel. Soms betekende dat ook moeilijke besluiten nemen om de groeiambities te kunnen waarmaken. De organisatie is daarom anders ingericht: minder lagen voor meer slagkracht. Sommige functies zijn overbodig geworden, waarbij vooral enkele managementfuncties zijn vervallen. Andere functies, zoals portfoliomanagement en research zijn erbij gekomen. Alles met het doel de organisatie naar een

nog hoger niveau te brengen, ten behoeve van duurzame waardecreatie voor huurders, pensioendeelnemers, bestaande klanten alsook het aantrekken van nieuwe klanten.

Transacties en groei

NLV heeft aangetoond dat het, ondanks de reorganisatie, goed in de markt bekend staat bij bestaande klanten en bij het aantrekken van nieuwe projecten. Er zijn goede resultaten geboekt op transacties in 2025. Voor elke klant wordt een op maat gemaakte portefeuille gecreëerd, waarbij gezocht wordt naar een uitgebalanceerde mix van assets. Met een focus op maatschappelijk en financieel rendement, een nadruk op wonen en commercieel vastgoed, en een groeiende rol voor zorgvastgoed.

Strategie en voortgang

De strategie staat en wordt onderschreven. In 2025 hadden wij onder meer aandacht voor het kapitaal- en dividendbeleid en het bouwen van NLV aan haar managementstructuur en cultuur. Maar het was vooral zaak om NLV als bedrijf marktconform te krijgen. Naar de markt toe profileert NLV zich beheerst, integer en met hoogwaardig risicomanagement. Ook belangrijk is dat we een helder ESG-impactkader hebben ontwikkeld. Daarmee is duidelijk hoe NLV sociale en ecologische duurzaamheid integraal meeneemt in het operationeel management en in acquisitiebeslissingen. Als RvC adviseerden wij over deze onderwerpen met als gezamenlijk doel: een heldere boodschap over wat NLV onderscheidend maakt en waarom klanten voor NLV kiezen.

Risico's en risicomanagement

In 2025 heeft NLV voor het eerst een ISAE 3402 type II rapport ontvangen. Deze assurance verklaring is tot stand gekomen binnen de daarvoor kortst mogelijke termijn. Dit was een belangrijk onderdeel van het ondernemingsplan. Het toont aan dat NLV een beheerste en integere bedrijfsvoering heeft neergezet en biedt een 'license to operate'.

Toezicht en governance

De samenwerking tussen de RvC en de directie loopt goed en prettig. Er is sprake van korte lijnen. Als RvC kijken we constructief kritisch naar de ontwikkelingen en stellen vragen en waar nodig aanvullende onderbouwing van besluiten. Dat alles heeft geleid tot een constructieve werkomgeving en positieve resultaten. De RvC kijkt uit naar voortzetting van deze vruchtbare samenwerking in 2026.

Ook met de aandeelhouders hebben we een goede verstandhouding. We nemen hen mee in wat we doen. Dat geldt zeker ook voor de OR waarmee we in 2025 goed en constructief overleg hebben gevoerd.

Naam	Nationaliteit	Geslacht	Positie	Termijn	Jaar van eerste benoeming	Huidige termijn
Cateautje Hijmans van den Bergh	Nederlandse	Vrouw	Voorzitter	1e	2023	2023-2027
Hans Copier	Nederlandse	Man	Lid	1e	2023	2023-2026
Inge van den Doel	Nederlandse	Vrouw	Lid	2e	2023	2025-2029

Samenstelling RvC

De RvC bestond tot en met 30 november 2025 uit drie leden die door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zijn benoemd. Voorzitter van de RvC is Cateautje Hijmans van den Bergh. Zij heeft als aandachtsgebied Corporate Governance en HR. Hans Copier heeft als aandachtsgebied financiën en vastgoed en Inge van den Doel risicomanagement en compliance.

Inge van den Doel heeft, in samenspraak met de overige commissarissen en de directie, aangegeven zich per 1 december 2025 tijdelijk terug te trekken, om een mogelijk onwenselijke combinatie met haar bestuurdersrol bij PMT te voorkomen. Inge van den Doel verwacht in de loop van 2026 haar bestuurdersrol bij PMT neer te leggen en haar rol van commissaris bij NLV weer te hervatten. Conform de statuten zijn de taken en aandachtsgebieden van Inge van den Doel voor deze periode gezamenlijk overgenomen door Cateautje Hijmans van den Bergh en Hans Copier. De aandeelhouders en overige stakeholders zijn hierover geïnformeerd door de RvC. Per 1 december 2025 bestond de RvC uit twee leden.

De RvC-leden oefenen hun werkzaamheden als toezichthouder onafhankelijk uit conform het reglement van de Raad van Commissarissen.

In bovenstaand overzicht zijn onder andere het jaar van eerste benoeming en de huidige termijnen beschreven.

Evaluatie samenwerking RvC en directie

In september 2025 vond een heidag plaats met de directie en de RvC. Op deze dag zijn verschillende 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

In 2025 vonden tien RvC-vergaderingen plaats; fysiek of via Microsoft Teams. De directie en de Corporate Secretary waren bij deze vergaderingen aanwezig. Hieronder staat per RvC-lid de aanwezigheid bij RvC-vergaderingen vermeld:

Naam	Aanwezigheid bij de RvC-vergaderingen
Cateautje Hijmans van den Bergh	10/10
Hans Copier	10/10
Inge van den Doel	8/10

Vergaderingen en onderwerpen

De RvC heeft zich afgelopen jaar onder meer beziggehouden met strategische onderwerpen binnen de organisatie waarvan de belangrijkste hieronder zijn opgenomen:

- Personeel en (re)organisatie;
- Verdere integratie;
- Interne en externe ontwikkelingen IT-landschap;
- Kapitaal- en dividendbeleid NLV B.V.;
- Ondernemingsplan NLV;
- Rapportages en financiële verantwoording;
- Risk & Compliance.

(Neven)functies

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

- Voorzitter Raad van Commissarissen NLV
Gehele jaar 2025
- Penningmeester van Stichting Onderzoek Rechtspleging
Sinds februari 2025
- Lid Raad van Advies Commissariaat van de Media
Gehele jaar 2025
- Maatschappelijk lid SGW-bestuur van NWO
Gehele jaar 2025
- Lid Raad van Toezicht Rijksmuseum van Oudheden
Gehele jaar 2025
- Lid Raad van Advies Spinozalens
Gehele jaar 2025

H. (Hans) Copier, MBA (1957)

- Lid Raad van Commissarissen NLV
Gehele jaar 2025
- Lid van de Raad van Commissarissen Green Real Estate
Gehele jaar 2025
- Voorzitter Commissie van Toelating & Integriteit IVBN
Gehele jaar 2025

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

- Directeur Pensioenfonds Metaal en Techniek
Gehele jaar 2025
- Lid Raad van Commissarissen NLV
Vanaf januari t/m 30 november 2025
- Voorzitter CFA Society Netherlands
Gehele jaar 2025
- Lid Raad van Toezicht Netspar
Gehele jaar 2025
- Lid Raad van Toezicht Pensioenfonds Vliegend Personeel KLM
Gehele jaar 2025

Dank aan medewerkers en directie

Graag wil de RvC alle medewerkers en de directie van NLV bedanken voor hun verrichte werkzaamheden en bijdragen aan het succesvolle tweede jaar van NLV. Dankzij hun inzet en betrokkenheid hebben we afgelopen jaar mooie stappen gezet naar een markconforme organisatie. De RvC heeft er vertrouwen in dat NLV als vastgoedvermogensbeheerder haar doelstellingen uit het ondernemingsplan ook de komende jaren voortvarend oppakt.

Hoofdstuk 5 Jaarrekening



Jacobsschelp - Bergen op Zoom

5.1	Balans per 31 december 2025	32
5.2	Winst- en verliesrekening over 2025	33
5.3	Kasstroomoverzicht over 2025	34
5.4	Toelichting bij de jaarrekening	35
5.5	Toelichting op de balans	39
5.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	44
5.7	Overige gegevens	47

5.1 Balans per 31 december

(na resultaatbestemming)

In €	Ref	31 december 2025	31 december 2024
ACTIVA			
Vaste activa			
Imateriële vaste activa	1	83.273	104.092
Materiële vaste activa	2	1.030.828	1.269.934
		1.114.101	1.374.026
Financiële vaste activa			
Overige vorderingen	3	80.560	80.560
		80.560	80.560
Vlottende activa			
Vorderingen	4	448.808	1.078.913
Overige vorderingen en overlopende activa	5	892.645	54.498
Liquide middelen	6	6.378.396	12.334.816
		7.719.848	13.468.227
Totaal activa		8.914.510	14.922.813

In €	Ref	31 december 2025	31 december 2024
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Eigen vermogen	7	7.821.925	7.322.035
		7.821.925	7.322.035
Voorzieningen			
Overige voorzieningen	8	124.054	145.691
		124.054	145.691
Langlopende schulden			
Langlopende schulden	9	32.770	42.519
		32.770	42.519
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden	10	935.761	7.412.568
		935.761	7.412.568
Totaal passiva		8.914.510	14.922.813

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

5.1 Balans per 31 december 2025

5.2 Winst- en verliesrekening over 2025

5.3 Kasstroomoverzicht over 2025

5.4 Toelichting bij de jaarrekening

5.5 Toelichting op de balans

5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

5.7 Overige gegevens

5.2 Winst- en verliesrekening

In €	Ref	2025	2024
Bedrijfsopbrengsten			
Beheervergoeding	11	15.255.569	16.182.370
Overige opbrengsten	11	925.173	1.078.913
Som der bedrijfsopbrengsten		16.180.742	17.261.283
Bedrijfslasten			
Lonen en salarissen	12	7.354.725	6.766.317
Sociale lasten en pensioenlasten	12	1.714.026	1.534.249
Afschrijvingen	13	277.029	228.952
Overige bedrijfskosten	14	6.394.642	6.197.724
Som der bedrijfslasten		(15.740.422)	(14.727.242)
Financiële baten en lasten	15	215.058	220.097
Resultaat voor belastingen		655.378	2.754.138
Vennootschapsbelasting	16	(155.488)	(628.993)
Resultaat na belastingen		499.890	2.125.145

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

- 5.1 Balans per 31 december 2025
- 5.2 Winst- en verliesrekening over 2025**
- 5.3 Kasstroomoverzicht over 2025
- 5.4 Toelichting bij de jaarrekening
- 5.5 Toelichting op de balans
- 5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening
- 5.7 Overige gegevens

5.3 Kasstroomoverzicht

In €	Ref	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Resultaat na belasting		499.890	2.125.145
<i>Aanpassingen voor:</i>			
Afschrijvingen en overige waardeverminderingen	13	277.029	228.952
Te verrekenen belastingen		-	189.927
		277.029	418.879
<i>Verandering in werkkapitaal</i>			
Vorderingen	4, 5	(208.040)	4.380.464
Kortlopende schulden	10	(6.476.807)	2.448.029
		(6.684.848)	6.828.493
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			
		(5.907.929)	9.372.517
Vooruitontvangen huurincentive	9	(9.749)	42.519
Mutatie jubileum voorziening	8	(21.637)	145.691
		(31.386)	188.210
Kasstroom uit operationele activiteiten			
		(5.939.315)	9.560.727

In €	Ref	2025	2024
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in immateriële vaste activa		-	-
Investerings in materiële vaste activa		(17.105)	(1.309.681)
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
		(17.105)	(1.309.681)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Gestort aandelenkapitaal	7	-	-
Agio storting	7	-	2.000.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
		-	2.000.000
Netto kasstroom			
		(5.956.420)	10.251.046
Toename/(afname) geldmiddelen			
	6	(5.956.420)	10.251.046
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:			
Liquide middelen per 1 januari		12.334.816	2.083.770
Mutatie boekjaar		5.956.420	10.251.046
Liquide middelen per 31 december		6.378.396	12.334.816

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

- 5.1 Balans per 31 december 2025
- 5.2 Winst- en verliesrekening over 2025
- 5.3 Kasstroomoverzicht over 2025**
- 5.4 Toelichting bij de jaarrekening
- 5.5 Toelichting op de balans
- 5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening
- 5.7 Overige gegevens

5.4 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.

Verlaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2025.

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 presentatie-valuta 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 balans-posten 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 waardevermindering. 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.

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

5.1 Balans per 31 december 2025

5.2 Winst- en verliesrekening over 2025

5.3 Kasstroomoverzicht over 2025

5.4 Toelichting bij de jaarrekening

5.5 Toelichting op de balans

5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

5.7 Overige gegevens

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 waardeverminderingverlies 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

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

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

5.1 Balans per 31 december 2025

5.2 Winst- en verliesrekening over 2025

5.3 Kasstroomoverzicht over 2025

5.4 Toelichting bij de jaarrekening

5.5 Toelichting op de balans

5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

5.7 Overige gegevens

De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarden 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 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. 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. Winstbestemmingen 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.

Langlopende schulden

Langlopende schulden betreffen verplichtingen emt een resterende looptijd langer dan één jaar na balansdatum.

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 en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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.

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

5.1 Balans per 31 december 2025

5.2 Winst- en verliesrekening over 2025

5.3 Kasstroomoverzicht over 2025

5.4 Toelichting bij de jaarrekening

5.5 Toelichting op de balans

5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

5.7 Overige gegevens

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 lasten 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 als 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 belastingsschulden 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.

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

- 5.1 Balans per 31 december 2025
- 5.2 Winst- en verliesrekening over 2025
- 5.3 Kasstroomoverzicht over 2025
- 5.4 Toelichting bij de jaarrekening**
- 5.5 Toelichting op de balans
- 5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening
- 5.7 Overige gegevens

5.5 Toelichting op de balans

1. Immateriële vaste activa

In €	Stand per 1 januari 2025	Investerings	Desinvesterings	Afschrijvingen	Waarde- verminderingen	Afschrijvingen desinvesterings	Stand per 31 december 2025
Software	104.092	-	-	(20.819)	-	-	83.273
	104.092	-	-	(20.819)	-	-	83.273
Cumulatieve aanschafwaarde	124.910						124.910
Cumulatieve afschrijvingen / waardeverminderingen	(20.818)			(20.819)			(41.637)
	104.092			(20.819)			83.273

In €	Stand per 1 januari 2024	Investerings	Desinvesterings	Afschrijvingen	Waarde- verminderingen	Afschrijvingen desinvesterings	Stand per 31 december 2024
Software	124.910	-	-	(20.818)	-	-	104.092
	124.910	-	-	(20.818)	-	-	104.092
Cumulatieve aanschafwaarde	124.910						124.910
Cumulatieve afschrijvingen / waardeverminderingen	-			(20.818)			(20.818)
	124.910			(20.818)			104.092

In 2025 hebben er geen investeringen en desinvesterings in immateriële vaste activa plaatsgevonden.

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

- 5.1 Balans per 31 december 2025
- 5.2 Winst- en verliesrekening over 2025
- 5.3 Kasstroomoverzicht over 2025
- 5.4 Toelichting bij de jaarrekening
- 5.5 Toelichting op de balans**
- 5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening
- 5.7 Overige gegevens

2. Materiële vaste activa

In €	Stand per 1 januari 2025	Investerings	Desinvesteringen	Afschrijvingen	Waardeverminderingen	Afschrijvingen desinvesteringen	Stand per 31 december 2025
Verbouwingen	1.090.107	-	-	(209.628)	-	-	880.479
Informatieverwerkende apparatuur en hardware	175.714	13.105	(2.400)	(42.796)	-	-	143.623
Kantoorinventaris	4.113	4.000	-	(1.387)	-	-	6.726
	1.269.934	17.105	(2.400)	(253.811)	-	-	1.030.828
Cumulatieve aanschafwaarde	1.478.068	17.105					1.495.173
Cumulatieve afschrijvingen / waardeverminderingen	(208.134)		(2.400)	(253.811)			(464.345)
	1.269.934	17.105	(2.400)	(253.811)			1.030.828

In €	Stand per 1 januari 2024	Investerings	Desinvesteringen	Afschrijvingen	Waardeverminderingen	Afschrijvingen desinvesteringen	Stand per 31 december 2024
Verbouwingen	-	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)
	168.388	1.309.680		(208.134)			1.269.934

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 2025 hebben er (des)investeringen plaatsgevonden. Deze hadden voornamelijk betrekking op de aanschaf van nieuwe laptops en telefoons van nieuwe medewerkers.

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

- 5.1 Balans per 31 december 2025
- 5.2 Winst- en verliesrekening over 2025
- 5.3 Kasstroomoverzicht over 2025
- 5.4 Toelichting bij de jaarrekening
- 5.5 Toelichting op de balans**
- 5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening
- 5.7 Overige gegevens

3. Overige vorderingen

In €	2025	2024
Stand 1 januari	80.560	80.560
Mutatie	-	-
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.

4. Vorderingen

In €	2025	2024
Vorderingen op handelsdebiteuren	278.575	-
Nog te factureren bedragen	170.233	1.078.913
Stand per 31 december	448.808	1.078.913

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. In 2025 heeft de facturering van de beheervergoeding ten aanzien van Q1 2026 pas in 2026 plaatsgevonden. De vorderingen op handelsdebiteuren hebben betrekking op door te belasten kosten.

5. Overige vorderingen en overlopende activa

In €	2025	2024
Vooruitbetaalde bedragen	477.014	54.498
Belastingen en premies sociale verzekeringen	338.113	-
Nog te ontvangen rente	34.864	-
Nog te ontvangen bedragen	16.495	-
Overige vorderingen	26.159	-
Stand per 31 december	892.645	54.498

In €	2025	2024
Omzetbelasting	317.739	-
Vennootschapsbelasting	11.512	-
Loonbelasting	8.862	-
Stand per 31 december	338.113	-

De vooruitbetaalde bedragen bestaan voornamelijk uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot de huur van het kantoorpand, verzekeringspremie en ICT-gerelateerde kosten. De belastingen hebben voornamelijk betrekking op te ontvangen omzetbelasting.

6. Liquide middelen

In €	2025	2024
Banktegoeden	6.378.396	12.334.816
Stand per 31 december	6.378.396	12.334.816

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

- 5.1 Balans per 31 december 2025
- 5.2 Winst- en verliesrekening over 2025
- 5.3 Kasstroomoverzicht over 2025
- 5.4 Toelichting bij de jaarrekening
- 5.5 Toelichting op de balans**
- 5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening
- 5.7 Overige gegevens

7. Eigen vermogen

In €	Gestort en opgevraagd aandelen	Agio reserve	Overige reserve	Onverdeelde winst	Totaal
Stand per 1 januari 2025	2.000	6.000.000	(805.110)	2.125.145	7.322.035
Agio storting	-	-	-	-	-
Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024	-	-	2.125.145	(2.125.145)	-
Resultaat na belastingen over het boekjaar 2025	-	-	-	499.890	499.890
Stand per 31 december 2025	2.000	6.000.000	1.320.035	499.890	7.821.925

Het maatschappelijk en opgevraagd kapitaal bestaat uit 2 aandelen van nominaal EUR

1.000. Hiervan is 100% volgestort.

In €	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

Het maatschappelijk en opgevraagd kapitaal bestaat uit 2 aandelen van nominaal EUR

1.000. Hiervan is 100% volgestort. Er heeft in 2024 een agio storting 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.

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

5.1 Balans per 31 december 2025

5.2 Winst- en verliesrekening over 2025

5.3 Kasstroomoverzicht over 2025

5.4 Toelichting bij de jaarrekening

5.5 Toelichting op de balans

5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

5.7 Overige gegevens

8. Overige voorzieningen

In €	2025	2024
Jubileum voorziening	124.054	145.691
Stand per 31 december	124.054	145.691

De jubileum voorziening heeft betrekking op afspraken in de arbeidsvoorwaarden. Van deze voorziening wordt EUR 19.302 verwacht afgewikkeld te worden binnen een jaar.

9. Langlopende schulden

In €	2025	2024
Vooruit ontvangen huurincentive	32.770	42.519
Stand per 31 december	32.770	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. De mutatie heeft betrekking op het aflopen van de ontvangen huurincentive over de looptijd van het huurcontract.

10. Kortlopende schulden

In €	2025	2024
Vooruit ontvangen beheervergoedingen	-	3.813.893
Te betalen pensioenpremie	-	110.895
Crediteuren	211.031	578.224
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	1.347.639
Overige schulden en overlopende passiva	724.729	1.561.916
Stand per 31 december	935.760	7.412.568

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 vooruit ontvangen beheervergoedingen betreffen vergoedingen van de klanten. De vooruit ontvangen beheervergoedingen worden in de winst- en verliesrekening verwerkt in de periode waarop de opbrengsten betrekking hebben. De te betalen pensioenpremie is voor jaareinde 2025 betaald waardoor per 31 december 2025 geen schulden meer voor open staan.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Per 31 december 2025 zijn er geen te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen omdat deze voor jaareinde zijn betaald.

In €	2025	2024
Omzetbelasting	-	491.554
Loonheffingen en premies sociale verzekeringen	-	417.019
Vennootschapsbelasting	-	439.066
Stand per 31 december	-	1.347.639

De te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen zijn voor jaareinde 2025 betaald waardoor er per 31 december 2025 hier geen schulden meer voor open staan.

Overige schulden en overlopende passiva

In €	2025	2024
Nog te betalen vakantiegeld en -dagen	601.926	708.470
Vooruit ontvangen huurincentive	10.630	10.630
Overig	112.173	842.816
Stand per 31 december	724.729	1.561.916

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

- 5.1 Balans per 31 december 2025
- 5.2 Winst- en verliesrekening over 2025
- 5.3 Kasstroomoverzicht over 2025
- 5.4 Toelichting bij de jaarrekening
- 5.5 Toelichting op de balans**
- 5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening
- 5.7 Overige gegevens

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 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:

In €	< 1 jaar	2 tot 5 jaar	Totaal
Huurverplichtingen	316.302	948.906	1.265.208
Leaseauto's	259.848	469.345	729.193
IT-verplichtingen	78.289	5.544	83.833
Overig	15.768	18.458	34.226
Totaal	670.207	1.442.253	2.112.460

In deze lease overeenkomsten zijn geen bepalingen opgenomen die verdere toelichting vereisen. Gedurende het boekjaar zijn de in de winst- en verliesrekening als last verwerkte leasebetalingen EUR 916.619.

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

5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

11. Omzet

In €	2025	2024
Beheervergoeding	15.255.569	16.182.370
Overige opbrengsten	925.173	1.078.913
Totaal	16.180.742	17.261.283

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

12. Lonen en salarissen

In €	2025	2024
Lonen en salarissen	7.354.725	6.766.317
Sociale lasten	822.379	714.366
Pensioenlasten	891.647	819.883
Totaal	9.068.751	8.300.566

De lonen en salarissen zijn toegenomen als het gevolg van het indiensttreden van nieuwe medewerkers en salarisverhogingen. 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. Voor de regeling geldt dat de werkgever geen verplichtingen heeft tot het doen van aanvullende bijdragen aan het fonds in het geval van tekorten, anders dan het voldoen van de jaarlijkse premiebijdragen. Uit dien hoofde kan worden volstaan met het verantwoorden van de premie als last. Pensioenfonds Rail & OV is per 1 januari 2026 overgegaan naar het nieuwe pensioenstelsel.

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 923.302 en voor de RvC EUR 77.950 (in 2024 directie EUR 649.429 en voor de RvC EUR 80.000).

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

- 5.1 Balans per 31 december 2025
- 5.2 Winst- en verliesrekening over 2025
- 5.3 Kasstroomoverzicht over 2025
- 5.4 Toelichting bij de jaarrekening
- 5.5 Toelichting op de balans
- 5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening**
- 5.7 Overige gegevens

13. 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:

In €	2025	2024
Afschrijvingen immateriële vaste activa	20.818	20.818
Afschrijvingen materiële vaste activa	256.211	208.134
Totaal	277.029	228.952

De afschrijvingen zijn toegenomen ten opzichte van 2024 omdat er nieuwe activa is aangekocht en een aantal telefoons is gedesinvesteerd.

14. Overige bedrijfskosten

In €	2025	2024
Inhuur- en advieskosten	1.629.105	2.482.796
Automatiseringskosten	2.040.509	1.372.793
Overige personeelskosten	1.086.861	1.027.938
Huisvestingskosten	350.392	303.661
Accountantskosten	324.755	431.250
Abonnementen en contributies	386.087	229.276
Kantoorkosten	351.872	143.729
Assurantiepremie	116.489	101.747
Overige kosten	108.572	104.533
Totaal	6.394.642	6.197.724

De inhuur- en advieskosten betreffen voornamelijk de externe consultants. De automatiseringskosten hebben betrekking op onder andere licenties en het beheer van de IT-omgeving. Daarnaast zijn de kosten hoger in verband met externe inhuur voor de implementatie en onderhoud van de IT systemen.

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 administratieve, fiscale, marketing en communicatie kosten.

15. Financiële baten en lasten

In €	2025	2024
Rentebaten en -lasten	215.058	220.097
Totaal	215.058	220.097

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

16. Belastingen

In €	2025	2024
Resultaat voor belastingen	655.378	2.754.138
Acute vennootschapsbelasting huidig boekjaar	155.488	439.066
Mutatie latente belastingen	-	189.927
Belasting over het resultaat	155.488	628.993
Resultaat na belastingen	499.890	2.125.145
Effectief belastingstarief	23,8%	22,8%
Toepasselijk belastingstarief	25,8%	25,8%

Het effectieve belastingtarief 2025 wijkt af van het toepasselijke belastingtarief als gevolg van toepassing van tariefschijven binnen de vennootschapsbelasting, waarbij over de eerste EUR 200.000 een tarief van 19% wordt toegepast en over het meerdere 25,8%.

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

- 5.1 Balans per 31 december 2025
- 5.2 Winst- en verliesrekening over 2025
- 5.3 Kasstroomoverzicht over 2025
- 5.4 Toelichting bij de jaarrekening
- 5.5 Toelichting op de balans
- 5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening**
- 5.7 Overige gegevens

17. Gemiddeld aantal medewerkers

Gedurende het jaar 2025 waren er gemiddeld 65 medewerkers in dienst. In 2024 bedroeg het gemiddeld aantal medewerkers 60.

18. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben na balansdatum geen gebeurtenissen plaatsgevonden die tot een bijstelling van de jaarrekening van NLV B.V. per 31 december 2025 leiden.

Den Haag, 8 mei 2026

NLV B.V.

De directie

Jan Willem Siekman
Rianne Vedder
Wim Wensing

De Raad van Commissarissen

Cateautje Hijmans van den Bergh
Hans Copier
Inge van den Doel

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

- 5.1 Balans per 31 december 2025
- 5.2 Winst- en verliesrekening over 2025
- 5.3 Kasstroomoverzicht over 2025
- 5.4 Toelichting bij de jaarrekening
- 5.5 Toelichting op de balans
- 5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening**
- 5.7 Overige gegevens

5.7 Overige gegevens

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 directie, de aandeelhouders en de raad van commissarissen van NLV B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2025.
2. De winst-en-verliesrekening over 2025.
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 Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

HOOFDSTUK 5 Jaarrekening

- 5.1 Balans per 31 december 2025
- 5.2 Winst- en verliesrekening over 2025
- 5.3 Kasstroomoverzicht over 2025
- 5.4 Toelichting bij de jaarrekening
- 5.5 Toelichting op de balans
- 5.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

5.7 Overige gegevens

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:

Doorbeken 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 waarderings- 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 de 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.

Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van de entiteit, voor de mogelijkheid van de entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de

jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving ons ter kennis zijn gebracht.

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 2,1 miljoen. Deze posten buiten de balans zullen worden gefinancierd via (a) de beschikbare kaspositie per 31 december 2025, (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.

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 voorwoord van de directie
- 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 is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar activiteiten 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 toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar activiteiten 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. Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met deze personen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Amsterdam, 8 mei 2026

Deloitte Accountants B.V.

V.S. Borreman

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.