

FELLE²₀₄₀ NOORD

Ontwikkelingsmaatschappij
Gebiedsontwikkeling
Fellenoord B.V.



Jaarverslag 2025 Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

Waar Eindhoven groeit, leeft Fellenoord.



Inhoudsopgave

Samenvatting jaarverslag	4
Verslag van het bestuur	7
Verslag van de Raad van Commissarissen	14
Jaarrekening	19
Balans per 31 december 2025	20
Winst- en verliesrekening 2025	21
Kasstroomoverzicht 2025	22
Toelichting op de jaarrekening	23
Overige gegevens	34
Statutaire bepalingen inzake de resultaatverdeling	35
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	36

Samenvatting jaarverslag

Verslag van het bestuur

Belangrijkste resultaten en mijlpalen

- Ontwikkelclusters:
 - Per 30 juni zijn ontwikkelclusters (1b.1) Vierlander en (9b) Rijksvastgoedbedrijf overgedragen van de gemeente Eindhoven aan Fellenoord 2040.
 - Het clusterpaspoort voor ontwikkelcluster (9c) CRA is op 30 juni vastgesteld.
 - De anterieure overeenkomst voor ontwikkelcluster (1a.2) Brightlight is op 18 december ondertekend tussen gemeente Eindhoven, Fellenoord 2040 en Brightlight Development B.V.
 - De allonge op de anterieure overeenkomst voor cluster (9b) Rijksvastgoedbeheer is op 18 december ondertekend tussen gemeente Eindhoven, Fellenoord 2040 en Rijksvastgoedbedrijf.
- Bedrijfsvoering: op 30 juni is het jaarverslag met de jaarrekening over 2024 en de geactualiseerde businesscase 2025 vastgesteld door de aandeelhouders. Op 18 december is de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst ondertekend voor de uitgangspositie vennootschapsbelasting, tevens is het jaarplan 2026 vastgesteld door de aandeelhouders. Tot slot is op 23 december de overeenkomst met Crowe Foederer getekend als extern accountant van de vennootschap.
- Planontwikkeling: aanbesteding consortium en start uitwerking Ruimtelijk Raamwerk met input vanuit Werkplaats Fellenoord (Mooi Nederland) t.a.v. de 'zachte waarden'. Een eerste versie van het dashboard KPI's is ontwikkeld en behandeld in de Raadscie Knoop XL.
- Omgeving: ontwikkeling aanpak communicatie, participatie en omgevingsmanagement. De ontwikkeling van een huisstijl, de 'roepnaam' Fellenoord 2040 en (de inzet van middelen voor) contact met stakeholders.
- Raakvlakprojecten: actieve deelname aan raakvlak overleggen en review op besluitvormingsdocumenten Multimodale Knoop & Spoorknoop Eindhoven.

Scope en opdracht

- Opdracht: regie over- en uitvoering van gebiedsontwikkeling Fellenoord binnen Knoop XL.
- Scope: 740.000 m² bvo nieuwbouw inclusief parkeren met ruimte voor 6.000 - 7.000 woningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, ruimte voor werken en hoogwaardige openbare ruimte.
- Onze belangrijkste kaders: Ontwikkelvisie en Ontwikkelkader Fellenoord (2021), KPI's (2022), Samenwerkingsovereenkomst (2023) en het financieel kader (2024).

Organisatie

- Het team van Fellenoord 2040 is in 2025 uitgebreid van 7 naar 17 medewerkers (12,4 fte) waarvan 1 fte in loondienst.

Risico's

- Strategisch: een veranderende marktsituatie, stikstofproblematiek, netcongestie en wijzigingen in wet- en regelgeving.
- Financieel: stijgende bouw- en rentekosten, extra kosten als gevolg van vertragingen en complexiteit van de opgave, lagere opbrengsten en subsidiebijdragen, besluitvorming dekking tekort op de businesscase.
- Operationeel: raakvlakken en afhankelijkheden met andere ontwikkelingen in plangebied Knoop XL (zoals MMK en SKE), discontinuïteit personele bezetting vennootschap, onvoldoende afstemming binnen de samenwerking tussen de vennootschap met haar opdrachtgevers en ontwikkelende partijen, verlies aan omgevingsdraagvlak en bezwaar & beroep bij vergunningverlening.
- Compliance: de vennootschap wijkt op een aantal jaarrekeningposten op grond van artikel 2:362 lid 1 en lid 4 van het Burgerlijk Wetboek in het kader van het inzichtvereiste af van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

Vooruitblik 2026

- Integrale planuitwerking: afronden Ruimtelijk Raamwerk.
- Businesscase: actualisatie op basis van het Ruimtelijk Raamwerk.
- Nadere uitwerking facturering opdrachtsom aan opdrachtgevers.
- Vaststelling clusterpaspoort voor ontwikkelcluster (2) Holiday Inn locatie.
- Ondertekening anterieure overeenkomst ontwikkelcluster (1b.1) Vierlander.
- Nadere planuitwerking en studie voor ontwikkelclusters (1a.1) Swinckel/Breevast, (1b.2) CKE en (9c) CRA.
- Verkenning versnellingsmogelijkheden voor ontwikkelcluster 4 en mogelijk ook 8.

Verslag van de Raad van Commissarissen

- In 2025 is de Raad van Commissarissen (RvC) acht keer bijeengekomen, met een focus op kwaliteit, strategie en toezicht op producten die door de vennootschap ter besluit zijn voorgelegd, processen, cultuur en samenwerking.
- De RvC heeft contacten onderhouden en uitgebouwd met stakeholders gemeente, provincie en gebiedspartners.
- Eind 2025 heeft de RvC een zelfevaluatie uitgevoerd op haar functioneren.
- Remuneratiecommissie: deze commissie heeft drie keer plaatsgevonden waar o.a. het functioneren van de directeur-bestuurder is geëvalueerd.
- Auditcommissie: er zijn drie commissievergaderingen geweest waarbij met name de onderwerpen: uitgangspositie vennootschapsbelasting, ontwikkeling nieuw financieel model businesscase, jaarrekening 2024 en de Europese aanbesteding accountantsdiensten zijn behandeld.

Jaarrekening

Kerncijfers 2025

- Balans per 31-12-2025 : € 3.593.983
- Netto omzet 2025 : € 4.052.950
- Resultaat 2025 : nihil
- Prognose eigen investeringsbijdragen : € 26.626.608 (elke aandeelhouder 50%)

Verslag van het bestuur

Welkom bij het tweede jaarverslag van Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. Sinds 1 maart 2024 voeren wij de regie over de gebiedsontwikkeling Fellenoord en zorgen we voor de uitvoering ervan. Dit doen wij in opdracht van de gemeente Eindhoven en de provincie Noord-Brabant. Met een gezamenlijk kompas en een stevige bestuurlijke basis bouwen we aan de stad van morgen. Want waar Eindhoven groeit, leeft Fellenoord.

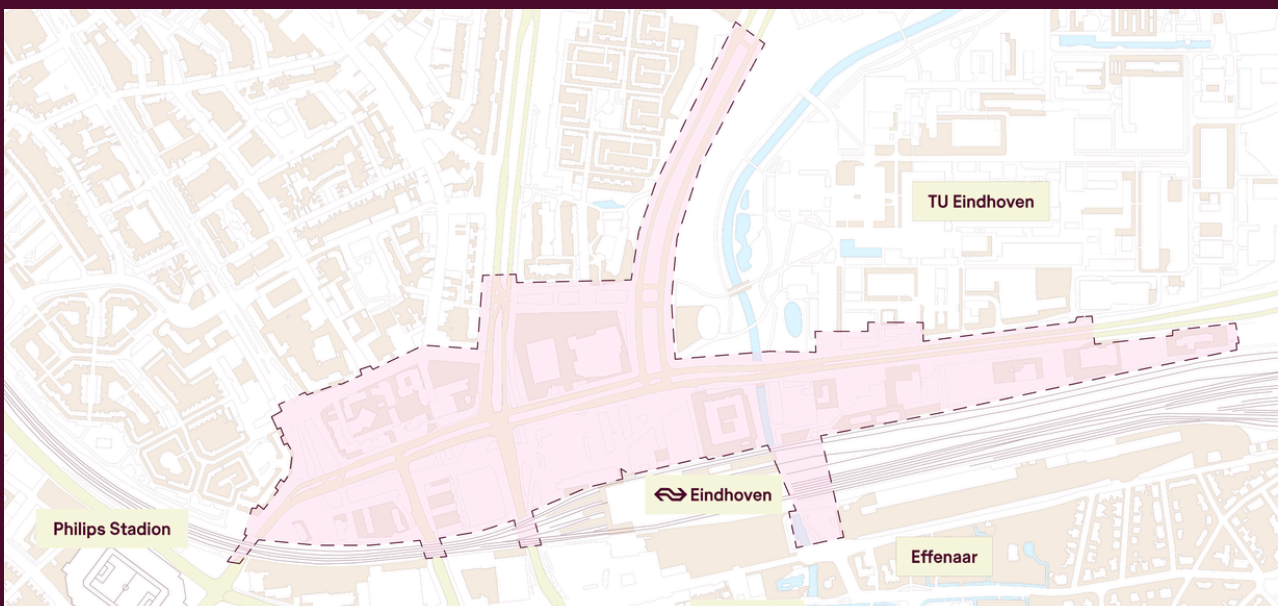
Inleiding

Op 27 februari 2024 besloten het college van B&W van de gemeente Eindhoven en het college van Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Brabant tot de oprichting van Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. De vennootschap is per 1 maart 2024 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De gemeente Eindhoven en de provincie Noord-Brabant zijn de beide aandeelhouders voor elk 50% van de aandelen.

In 2025 is de nieuwe huisstijl en de roepnaam van de vennootschap vastgesteld: 'Fellenoord 2040'. Het doel hiervan is herkenbare corporate communicatie, positionering van de organisatie en ondersteuning bij het profileren van de gebiedsontwikkeling. De naam verwijst naar onze ambitie voor de oplevering van het gebied (2040), de nieuwe fase van Fellenoord ('2') en naar Eindhoven (040). Voor officiële stukken blijven we uiteraard onze volledige statutaire naam gebruiken: Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

Scope van de opdracht

Onze opdracht is helder: breng het projectgebied Fellenoord tot ontwikkeling. Dit gebied maakt deel uit van het grotere plangebied Internationale Knoop XL. De realisatie van de Multimodale Knoop (ondergronds busstation) is geen onderdeel van de opdracht van de vennootschap. Het doel van de gebiedsontwikkeling is de transformatie van het projectgebied naar een aantrekkelijk en leefbaar nieuw stuk stad, met circa 6.000 tot 7.000 woningen, voorzieningen, veel groen en een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte.



Figuur 1: Projectgebied Fellenoord

De ontwikkeling vindt plaats binnen de kaders die zijn vastgelegd in de Ontwikkelvisie en het Ontwikkelkader Fellenoord – Internationale Knoop XL. Daarnaast zijn het financieel kader en de Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) richtinggevend. De KPI's hebben betrekking op het woningbouwprogramma, de voorzieningen, mobiliteit, duurzaamheid, groenvoorziening en op sociaal-maatschappelijke aspecten.

Samenwerking met opdrachtgevers

De samenwerkingsafspraken tussen Fellenoord 2040, gemeente Eindhoven en de provincie Noord-Brabant zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Fellenoord van 10 maart 2023. Fellenoord 2040 is medio 2024 daadwerkelijk gestart met haar werkzaamheden als ontwikkelingsmaatschappij. In het vierde kwartaal van 2025 is, na ruim een jaar ervaring te hebben opgedaan, gestart met een evaluatie waarbij gekeken wordt of en in welke mate er nog bijstelling van de bestaande afspraken nodig is. Dit proces loopt door in 2026.

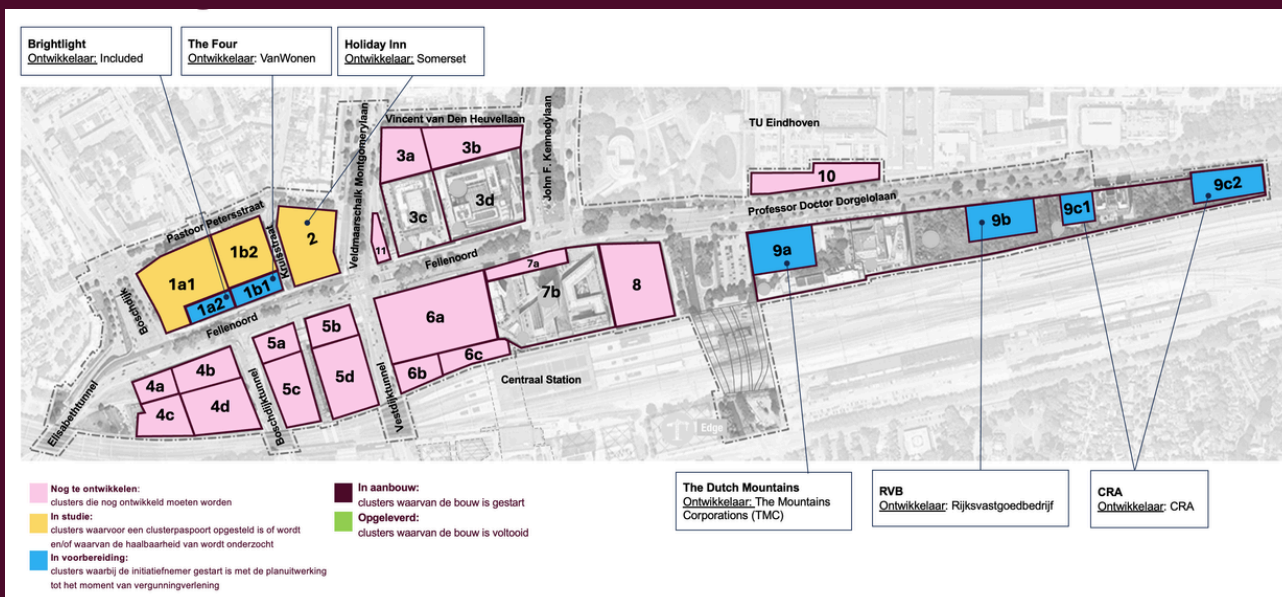
Resultaten 2025

De producten en te behalen resultaten worden jaarlijks in een jaarplan vastgelegd. Het eerste jaarplan, voor de periode juli 2024 tot en met 2025, is op 27 juni 2024 vastgesteld door de aandeelhouders. Over de voortgang rapporteren we ieder kwartaal aan de Raad van Commissarissen en de aandeelhouders. We zetten graag de belangrijkste zaken en ontwikkelingen van 2025 op een rij.

Ruimtelijk raamwerk

Het Ruimtelijk Raamwerk openbare ruimte en vastgoed betreft de integrale planuitwerking op basis van de in 2021 vastgestelde Ontwikkelvisie en Ontwikkelkader Fellenoord – Internationale Knoop XL, waarbij ook de in 2022 vastgestelde KPI's worden uitgewerkt. In 2025 zijn ter voorbereiding en als vervolg op de in 2024 uitgevoerde ruimtelijke analyse verkend hoe richting kan worden gegeven aan deze planuitwerking. In het derde kwartaal is voor de uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk een consortium aanbesteed. Het consortium is in het vierde kwartaal gestart met de werkzaamheden. In samenwerking met Fellenoord 2040, gemeente en provincie wordt het Ruimtelijk Raamwerk uitgewerkt. De ambitie is om eind 2026 het Ruimtelijk Raamwerk te laten vaststellen.





Figuur 2: Detailkaart ontwikkelclusters

Ontwikkelclusters vastgoed

In het afgelopen jaar zijn de ontwikkelclusters die vooruitlopend op de oprichting van de vennootschap door de gemeente werden begeleid, overgedragen aan Fellenoord 2040.

Voor clusterontwikkeling 1a.2 (Brightlight) is eind 2025 een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer Brightlight Development B.V. Ook is de planologische procedure voor deze ontwikkeling opgestart. Met deze ontwikkeling worden 412 appartementen en 1.650 m² voorzieningen in de plint van het gebouw gerealiseerd.

Afgelopen jaar is gestart met het opstellen van het clusterpaspoort voor de Holiday Inn locatie (cluster 2) en zijn er diverse gesprekken gevoerd met de eigenaar van deze locatie. Eind 2025 is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de uitgangspunten die zullen gaan gelden voor een ontwikkeling op deze locatie. Volgend jaar zal het clusterpaspoort worden vastgesteld en wordt toegewerkt naar een anterieure overeenkomst.

Eind 2025 is voor clusterontwikkeling 9b (RVB) met het Rijksvastgoedbedrijf een allonge op de eerder door de gemeente gesloten anterieure overeenkomst getekend. Hierin is onder andere de toetreding van Fellenoord 2040 opgenomen en zijn er nog enkele aanvullende afspraken gemaakt.

Het clusterpaspoort voor cluster 9c waarvan CRA eigenaar is, met daarbij de plangrenswijziging en toevoeging van Dorgelolaan 40 aan het plangebied, is in 2025 vastgesteld. Het nieuw toe te voegen programma met ca. 38.500 m² bvo nieuwbouw richt zich met name op de realisatie van studentenwoningen en bijbehorende (gemeenschappelijke) voorzieningen. Op basis hiervan zal de planuitwerking van dit cluster een vervolg krijgen.

Naast voornoemde ontwikkelingen zijn er ook diverse gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers voor de clusters 1a.1 (Swinckels/Breevast), 1b.1 (Vierlander) en 1b.2 Cultuur en Kunst Eindhoven (CKE) die gericht waren op het maken van afspraken voor de verdere planuitwerking. Dit zal in 2026 verder gecontinueerd worden.

Ontwikkelcluster (9a) The Dutch Mountains wordt op een later moment overgedragen door de gemeente als er sprake is van een onherroepelijke vergunning voor de verplaatsing van het midden-spanningsstation van Enexis. Deze verplaatsing is randvoorwaardelijk voor de realisatie.

Werkplaats Fellenoord, samen met Mooi Nederland

Werkplaats Fellenoord is een initiatief binnen het programma 'Mooi Nederland' van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. De werkplaats richt zich op de sociaaleconomische parameters bij de gebiedsontwikkeling Fellenoord. Het is een ontwerp onderzoek dat door middel van interactieve ateliers de 'zachte waarden', zoals sociale structuur en leefbaarheid, in kaart brengt die van belang zijn bij de ontwikkeling van het gebied. De resultaten uit deze ateliers worden vertaald naar adviezen in een eindrapportage van het ministerie in het eerste kwartaal van 2026 en worden meegenomen bij de uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk.

MIRT-verkenningen MMK en SKE

In het plangebied Knoop XL worden naast de gebiedsontwikkeling Fellenoord parallel de MIRT [1]-verkenning van de Multi Modale Knoop (MMK, ondergronds busstation) en de MIRT verkenning SpoorKnoop Eindhoven (SKE) uitgevoerd. Gezien de raakvlakken en afhankelijkheden heeft Fellenoord 2040 actief deelgenomen in diverse overleggen en in ontwerp ateliers die hebben plaatsgevonden over de mogelijke alternatieve oplossingsrichtingen bij deze ontwikkelingen. Het ontwerpboek voorkeursalternatief Multi Modale Knoop is afgelopen jaar gereviewd. De betrokken partijen hebben de kansen, risico's en onderzoeksvragen voor verdere uitwerking geformuleerd. Hierbij is ook de samenhang met het MIRT-traject voor Spoor Knoop Eindhoven (SKE) benadrukt.

Dashboard KPI's

Afgelopen jaar hebben we het dashboard KPI's ontwikkeld, wat geldt als sturings- en verantwoordingsinstrument voor Fellenoord2040, gemeente en provincie. Op 18 november 2025 is de eerste versie voor de opzet van het dashboard gepresenteerd aan de Raadscommissie Knoop XL waarbij ook de provincie vertegenwoordigd was. Het dashboard werd door de commissie goed ontvangen en wordt verder ontwikkeld parallel aan het Ruimtelijk Raamwerk.

Communicatie, participatie & omgevingsmanagement

In 2025 zijn we gestart met het verder vormgeven van de 'omgevingsdisciplines' communicatie, participatie & omgevingsmanagement. Dit jaar stond onder meer in het teken van het opstellen van een integrale omgevingsstrategie waarbij samenwerking is gezocht met onze Knoop XL-partners. Een aantal concrete activiteiten is in 2025 op basis hiervan gestart:

- De nieuwe huisstijl en roepnaam Fellenoord 2040 zijn in het eerste kwartaal van 2025 ontwikkeld en in het tweede kwartaal doorgevoerd in diverse middelen en uitingen. Om stakeholders te bereiken en te informeren, zijn de Fellenoord 2040 LinkedIn-pagina en de Fellenoord 2040 e-mailnieuwsbrief gestart.
- Op een Knoop XL-brede publieksbijeenkomst op 22 mei hebben we onszelf als ontwikkelingsmaatschappij en de gebiedsontwikkeling Fellenoord gepresenteerd.
- Samen met de samenwerkingspartners van Knoop XL is inbreng gegeven voor de participatiestrategie Knoop XL 2025 - 2030. Op 1 juli is het college van B&W van de gemeente Eindhoven overgegaan tot vaststelling hiervan.
- Als onderdeel van de 'This is Eindhoven store' in de Heuvel, is op 4 oktober 2025 de Open Eindhoven Expo geopend. Voor de komende jaren biedt de Expo een extra kanaal om Fellenoord te positioneren binnen de toekomstplannen voor Eindhoven.
- Op de internationale beurs Expo Real in München heeft Fellenoord 2040 samen met de gemeente Eindhoven deelgenomen aan de Holland Metropole stand.
- In het vierde kwartaal is een presentatie gegeven tijdens het jaarlijkse evenement Regio Eindhoven Vastgoed, voor bestuurders en actieve vastgoed partijen in de regio. Ook is vanuit Werkplaats Fellenoord een goed bezochte sessie op de Dag van de Volkshuisvesting georganiseerd.
- Samen met de Knoop XL-partners sloten we aan bij het Dutch Design Week thema 'Past Present Possible', waar het voorkeursalternatief voor het ondergrondse busstation en het nieuwe bovengrondse plein in Fellenoord zijn gepresenteerd.
- In het vierde kwartaal is het participatietraject voor Brightlight Towers samen met ontwikkelaar Included afgerond.

[1] MIRT: het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport van de Rijksoverheid

Bedrijfsvoering

In het eerste halfjaar van 2025 is de businesscase Fellenoord geactualiseerd en in de algemene vergadering van aandeelhouders op 30 juni vastgesteld. Op basis van deze actualisatie bedragen de geprognosticeerde investeringsbijdragen van de aandeelhouders € 26,6 miljoen. De aandeelhouders hebben besloten om de gereserveerde investeringsbijdragen van € 26 miljoen niet te verhogen en de hoogte van deze bijdragen opnieuw te beschouwen bij de integrale actualisatie in 2026 met als basis het alsdan uitgewerkte Ruimtelijk Raamwerk. In dezelfde aandeelhoudersvergadering is de jaarrekening en het jaarverslag over 2024 vastgesteld en is decharge verleend aan de bestuurder en raad van commissarissen. In de tweede helft van 2025 is in afstemming met gemeente en provincie een nieuw, verbeterd financieel model ontwikkeld dat gebruikt zal worden bij de actualisatie van de businesscase in 2026.

Met de Belastingdienst is overeenstemming bereikt over de fiscale uitgangspositie voor de vennootschapsbelasting, door de ondertekening van een vaststellingsovereenkomst op 18 december. De financiële gevolgen voor de businesscase zijn beperkt en zullen worden verwerkt in de actualisatie van de businesscase 2026. Voor de btw waren eind 2024 de uitgangspunten voor de vennootschap door de Belastingdienst al bevestigd. Hierdoor is er duidelijkheid bereikt over de fiscale uitgangspositie van Fellenoord 2040.

Op 18 december is Crowe Foederer als externe accountant voor Fellenoord 2040 benoemd in de algemene vergadering van aandeelhouders als resultaat van een Europese aanbestedingsprocedure. Op 23 december is de dienstverleningsovereenkomst ondertekend.

Met gemeente Eindhoven, provincie Noord-Brabant en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is geconcludeerd is dat de Rijksgrondfaciliteit als financieel middel onvoldoende aansluit op de behoeften van de gebiedsontwikkeling Fellenoord. In plaats daarvan zijn er eind 2025 aanvullende Rijksmiddelen (ca. € 39 mln.) toegekend aan de gemeente Eindhoven vanuit infra & gebiedsbudgetten aan projecten in het Novex gebied. Een deel van deze middelen heeft betrekking op de gebiedsontwikkeling Fellenoord. Over de wijze waarop en voorwaarden hoe deze middelen ingezet kunnen worden dienen nog nadere afspraken met de gemeente te worden gemaakt.

Het jaarplan 2026 van Fellenoord 2040 met bijbehorende begroting is op 18 december vastgesteld in de algemene vergadering van aandeelhouders.

Organisatie Fellenoord 2040

De organisatie van Fellenoord 2040 is verder in het afgelopen jaar gegroeid van 7 medewerkers (5,4 fte) naar 17 medewerkers (12,4 fte). De organisatie is versterkt met de volgende functies die zijn ingehuurd: 1x senior projectplanner, 1x projectmanager parkeren & mobiliteit, 3x projectmanager gebiedsontwikkeling ten behoeve van de clusterontwikkelingen, 2x junior projectmanager, 1x projectleider civiele techniek, 1x projectmanager ruimtelijk raamwerk en 1x projectmanager openbare ruimte. Met deze uitbreiding is de organisatie voldoende gesteld voor de opgave in de komende periode.

Risico's

Fellenoord 2040 doet aan actief risicomanagement waarbij beheersmaatregelen worden genomen om risico's te beperken voor zover deze beheerst kunnen worden. Hieronder zijn de voornaamste (actuele) risico's aangegeven, gerubriceerd naar verschillende categorieën.

Strategisch

De belangrijkste risico's die de lange termijn doelstellingen van de gebiedsontwikkeling kunnen bedreigen zijn met name: een veranderende marktsituatie waardoor ontwikkelingen stagneren doordat deze niet kunnen voldoen aan de vastgestelde KPI's, de stikstofproblematiek, netcongestie en wijzingen in wet- en regelgeving.

Financieel

De belangrijkste financiële risico's zijn stijgende bouw- en rentekosten, extra kosten als gevolg van vertragingen en complexiteit van de opgave, lagere opbrengsten kostenverhaal en gronduitgiften, lagere subsidiebijdragen als gevolg van het niet tijdig kunnen voldoen aan de subsidievoorwaarden en het mogelijk uitblijven van besluitvorming door gemeente en provincie ten aanzien van de dekking van het tekort op de businesscase middels de investeringsbijdragen van beide aandeelhouders. Het risico m.b.t. de onzekere fiscale uitgangspositie, dat in het jaarverslag 2024 werd genoemd, is inmiddels beheerst gegeven de vaststellingsovereenkomst die eind 2025 is getekend met de Belastingdienst.

Operationeel

Het onvoldoende met partijen gezamenlijk beheersen van de raakvlakken en afhankelijkheden met andere ontwikkelingen zoals de Multimodale Knoop en Spookknoop Eindhoven, de aanleg van het nieuwe stamriool en de realisatie van het warmtenet, zijn een risico voor de planning, tempo en de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling Fellenoord. Daarnaast is mogelijke discontinuïteit in de personele bezetting van de vennootschap een risico op de middellange termijn. Een ander risico is onvoldoende mate van afstemming binnen de samenwerking tussen de vennootschap, haar opdrachtgevers en ontwikkelpartijen. Tot slot zijn het verlies aan omgevingsdraagvlak door gebrekkige communicatie en participatie en mogelijk bezwaar en beroep bij vergunningverlening risico's die de voortgang van de gebiedsontwikkeling Fellenoord kunnen belemmeren.

Compliance

De vennootschap kijkt op een aantal jaarrekeningposten op grond van artikel 2:362 lid 1 en lid 4 van het Burgerlijk Wetboek in het kader van het inzichtvereiste af van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving. De belangrijkste jaarrekeningposten met een afwijking op basis van het inzichtvereiste zijn: (1) onderhanden projecten, (2) de wijze van omzetneming en (3) de toerekening van de vennootschapsbelasting. De afwijkingen zijn toegelicht in de betreffende grondslagen voor de waardering en toelichting op de balans en de winst -en verliesrekening.

Vooruitblik

In 2026 zullen de werkzaamheden voor de gebiedsontwikkeling Fellenoord onverkort doorgaan en waar mogelijk verder geïntensiveerd worden:

- De uitwerking van het Ruimtelijk Raamwerk zal verder zijn beslag krijgen waarbij wordt toegewerkt naar besluitvorming. Dit document vormt de eerste integrale vertaling van de Ontwikkelvisie Fellenoord – Internationale Knoop XL.
- Voor ontwikkelcluster 1b.1 (Vierlander) wordt toegewerkt naar een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Daarnaast wordt voor ontwikkelcluster 2 (Holiday Inn locatie) het clusterpaspoort afgerond en wordt toegewerkt naar een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Tot slot zullen de planuitwerking en de gesprekken met de initiatiefnemers voor ontwikkelclusters 1a.1 (Swinckels/Breevast), 1b.2 (CKE) en 9c (CRA) verder gecontinueerd worden.
- Er zal met de gemeente verkend worden in hoeverre de ontwikkeling van mogelijke andere clusters versneld kan worden vooruitlopend op de realisatie van de Multi Modale Knoop.
- Met de woningbouwcorporaties zullen de overleggen gecontinueerd worden gericht op het maken van afspraken over hun rol en betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling.
- Op basis van de uitkomsten van de evaluatie over de samenwerking zal het businessplan worden geactualiseerd.
- De grondslagen en de wijze waarop de opdrachtsom door Fellenoord 2040 gefactureerd wordt naar haar opdrachtgevers zal verder afgestemd worden met gemeente en provincie als nadere uitwerking op de Samenwerkingsovereenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten.
- Met de gemeente zal verder afgestemd worden onder welke voorwaarden en voor welk deel de aan de gemeente toegekende rijksmiddelen voor het Novex gebied ingezet kunnen worden voor de gebiedsontwikkeling Fellenoord.

Dit jaarverslag markeert de overgang van de inrichtings- en overdrachtsfase naar een organisatie die vol in uitvoering is. Met de overgedragen ontwikkelclusters, het Mooi Nederland-traject en het proces voor het Ruimtelijk Raamwerk is de transformatie van Fellenoord nu tastbaar in gang gezet. Samen met onze partners en de stad blijven we scherp sturen op kwaliteit, tempo en maatschappelijke waarde. We bouwen met daadkracht verder aan een toekomstbestendig nieuw gebied in het hart van Eindhoven: een plek die uitnodigt om te blijven, te ontmoeten en te groeien.

I.F.M. Hermans
Directeur-bestuurder
Eindhoven, juni 2026



Verlag van de Raad van Commissarissen

Samenstelling en taken

De RvC-leden zijn op 27 februari 2024 benoemd door het college van B&W van de gemeente Eindhoven en door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

De RvC bestaat per ingang van 1 maart 2024 uit de volgende leden:

- Dhr. R.H.L.M. van Boxtel (voorzitter)
- Dhr. M.D. van der Ree (vice voorzitter; portefeuille Financiën)
- Mw. C. van de Venne (portefeuille Stedelijke ontwikkeling)
- Dhr. A.G.J. van Wassenaer (portefeuille Governance en Juridisch)
- Mw. I. de Boer (portefeuille Volkshuisvesting)

De RvC heeft conform de statuten een aantal taken:

- Toezicht: op het beleid van het bestuur van de vennootschap en op de algemene gang van zaken van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.
- Advisering: het gevraagd en ongevraagd adviseren van het bestuur van de vennootschap en de aandeelhouders.
- Werkgeversrol: het periodiek evalueren van het functioneren van de bestuurder(s) van de vennootschap, het recht om eventueel bestuurder(s) te ontslaan en in algemene zin het adviseren bij de verdere opbouw en bezetting van de vennootschap.

Commissies

Er is een tweetal commissies ingesteld door de RvC bestaande uit de volgende leden:

- Remuneratiecommissie: Dhr. R.H.L.M. van Boxtel en Dhr. A.G.J. van Wassenaer
- Auditcommissie: Dhr. M.D. van der Ree en Mw. I. de Boer

Rooster van aftreden

Naam RvC-lid	Datum 1e benoeming	Datum 2e benoeming	Datum 3e benoeming met motivatie	Datum aftreden
Dhr. R.H.L.M. van Boxtel	01-03-2024	01-03-2028	n .v.t.	01-03-2031
Dhr. M.D. van der Ree	01-03-2024	01-03-2028	n .v.t.	01-03-2032
Mw. C. van de Venne	01-03-2024	01-03-2028	n .v.t.	01-03-2030
Dhr. A.G.J. van Wassenaer	01-03-2024	01-03-2028	n .v.t.	01-03-2030
Mw. I. de Boer	01-03-2024	01-03-2028	n .v.t.	01-03-2031

Onafhankelijkheid

De RvC verklaart dat er in verslagjaar 2025 geen sprake is geweest van belangenverstrengeling.

Zelfevaluatie

Op 18 december 2025 heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden over het functioneren van de RvC.

Nevenfuncties

De volgende nevenfuncties zijn van toepassing voor de RvC-leden in 2025:

Naam RvC-lid	Nevenfuncties 2025
Dhr. R.H.L.M. van Boxtel	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter Raad van Toezicht Strijkersorkest Amsterdam Sinfonietta• Lid Raad van Toezicht dierentuin Artis• Voorzitter Leo Smit stichting (tot 1-3-2026)• Voorzitter Benoemingscommissie AFC Ajax
Dhr. M.D. van der Ree	<ul style="list-style-type: none">• Directeur NIBC Bank N.V.• Vice voorzitter Raad van Commissarissen Bilthoven Biologicals B.V.
Mw. C. van de Venne	<ul style="list-style-type: none">• Bestuurslid van Stichting Hoogbouw• Supervisor Sloterdijk Zuid I, Amsterdam• Algemeen Directeur Nudus, Rotterdam
Dhr. A.G.J. van Wassenaer	<ul style="list-style-type: none">• Raadsheer-plaatsvervanger bij de Gerechtshoven Arnhem-Leeuwarden en Den Haag• Lid van het College van Arbiters bij de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen• Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas te Rotterdam• Voorzitter Familiestichting van Wassenaer• Voorzitter Stichting Internationale Van Wassenaer Concours• Voorzitter Geschillencommissie van de Koninklijke Nederlandse Schaatsenrijders Bond• Onafhankelijk voorzitter Westermeerwind Beheer B.V.• Lid Raad van Advies Windpark Fryslân b.v.• DGA The Faithful Goose B.V.
Mw. I. de Boer	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Bindkracht10 (tot 5-9-2025)• Voorzitter bestuur Stichting Quiet Community Eindhoven• Voorzitter Raad van Commissarissen Klokgroep• Voorzitter Raad van Toezicht ROC Nijmegen.• Lid Raad van Toezicht Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas te Rotterdam (sinds 19-3- 2025)

RvC vergaderingen in 2025

- Er zijn acht RvC vergaderingen geweest in 2025: 27 januari, 24 februari, 9 april, 13 mei, 23 juni, 16 september, 29 oktober en 3 december.
- Er zijn twee Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders (AVA) geweest in 2025 waarbij de RvC vertegenwoordigd was: 30 juni en 18 december.

Toezicht en advies

De RvC heeft in 2025 haar toezicht en adviesrol gericht op de volgende producten en/of onderwerpen die zijn behandeld in de verschillende RvC vergaderingen:

- Overdracht van ontwikkelclusters Vierlander en RVB (de zogenaamde 'frontrunners') van gemeente Eindhoven naar de vennootschap.
- Clusterpaspoort (9c) CRA inclusief wijziging plangrens Fellenoord.
- Anterieure overeenkomst ontwikkelcluster (1a.2) Brightlight.
- Allonge bij anterieure overeenkomst ontwikkelcluster (9b) RVB.
- Jaarverslag en jaarrekening 2025 van de vennootschap.
- Communicatie en participatiestrategie Fellenoord.
- De geactualiseerde businesscase (GREX) Fellenoord 2025.
- Ontwikkeling van het nieuwe financieel model businesscase (GREX).
- Het jaarplan 2026 met bijbehorende jaarbegroting van de vennootschap.
- De vier kwartaalrapportages van de vennootschap betrekking hebbend op de periode vierde kwartaal 2024 en de eerste drie kwartalen van 2025.
- Uitgangspositie vennootschapsbelasting (vaststellingsovereenkomst Belastingdienst).
- Europese aanbesteding accountantsdiensten.
- Bezoldiging 2026 RvC en Bestuurder vennootschap.
- Raakvlakken gebiedsontwikkeling Fellenoord met MIRT verkenning Multi Modale Knoop en Spoorknop Eindhoven met bijbehorende governance vraagstukken.
- Ruimtelijk Raamwerk, inclusief de inkoop van het ondersteunende consortium.
- Dashboard KPI's.
- Samenwerking met gemeente Eindhoven en provincie Noord-Brabant.

Auditcommissie

Daarnaast heeft de Auditcommissie in 2025 op 21 maart, 17 juni en 14 oktober een inhoudelijke sessie gehad met de vennootschap waar de volgende onderwerpen zijn behandeld:

- Actualisatie businesscase 2025 (GREX).
- Ontwikkeling nieuw financieel model businesscase (GREX).
- Methodiek omzetbepaling in het kader van de jaarrekening.
- Jaarrekening 2024.
- Europese aanbesteding accountantsdiensten.
- 'Costplus'-methode inzake de vennootschapsbelasting.
- Vaststellingsovereenkomst met Belastingdienst inzake de overeengekomen uitgangspositie vennootschapsbelasting.
- Rijksgrondfaciliteit.

Werkgeversrol

Remuneratiecommissie

Er heeft in januari 2025 een evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden over het jaar 2024. Vervolgens zijn in 2025 op 2 juli en 18 december evaluatiegesprekken gevoerd met de directeur-bestuurder. De commissie heeft daarvoor tevens een gesprek met een tweetal teamleden van Fellenoord 2040 gevoerd buiten aanwezigheid van de directeur.

In 2025 zijn meerdere informele bijeenkomsten geweest met het team van Fellenoord 2040.

Stakeholders

De RvC heeft in 2025 de volgende contacten met stakeholders gehad:

- Raadscommissie Knoop XL gemeente Eindhoven d.d. 11 februari 2025 en 18 november 2025.
- Netwerkdiner Verbonden Partijen georganiseerd door de provincie Noord-Brabant op 25 november 2025.
- Deelname aan atelier III Werkplaats Fellenoord (Mooi Nederland) op 4 december 2025.

Bezoldiging RvC

De bezoldiging van de RvC is door de aandeelhouders van gemeente en provincie als volgt vastgesteld:

- Voorzitter RvC: 12% van de maximale WNT-norm
- Overige leden RvC: 8% van de maximale WNT-norm

De bezoldiging wordt jaarlijks geactualiseerd conform de in de Staatscourant gepubliceerde bezoldigingsmaxima Wet Normering Topinkomens die gelden van betreffend jaar.

Jaarrekening

Balans per 31 december 2025

Balans per 31 december 2025			
(in euro's, na verwerking voorstel resultaatsverdeling)			
		31-12-2025	31-12-2024
ACTIVA			
Vaste activa			
<u>Materiële vaste activa</u>			
Inventaris	(1)	13.439	3.628
		13.439	3.628
Vlottende activa			
Onderhanden projecten	(2)	-	1.989.720
		-	1.989.720
<u>Vorderingen</u>			
Belastingen	(3)	112.363	46.818
Vorderingen op participanten	(4)	1.865.791	-
Overige vorderingen en overlopende activa	(5)	7.683	3.566
		1.985.837	50.384
<u>Liquide middelen</u>			
Bank	(6)	1.594.707	194.810
Totaal ACTIVA		3.593.983	2.238.542
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Geplaatst en gestort kapitaal	(7)	200	200
Onverdeeld resultaat		-	-
		200	200
Kortlopende schulden			
Onderhanden projecten	(2)	1.370.540	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		148.171	54.079
Belastingen	(8)	21.102	-
Schulden aan participanten	(9)	1.899.575	2.094.223
Overige schulden en overlopende passiva	(10)	154.395	90.040
		3.593.783	2.238.342
Totaal PASSIVA		3.593.983	2.238.542

Winst- en verliesrekening 2025

Winst- en verliesrekening 2025		1-1-2025 t/m 31-12-2025	1-3-2024 t/m 31-12-2024
De specificatie is als volgt (in euro's):			
Netto-omzet	(11)	4.052.950	2.770.966
Overige bedrijfsopbrengsten		-	-
Som der bedrijfsopbrengsten		4.052.950	2.770.966
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	(12)	3.776.746	2.581.407
Lonen en salarissen		226.610	179.167
Sociale lasten		12.890	9.969
Afschrijvingen op materiële vaste activa		2.318	147
Som der bedrijfslasten		4.018.564	2.770.717
Bedrijfsresultaat		34.386	249
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	(13)	-364	-249
Financiële baten en lasten		-364	-249
Resultaat voor belastingen		34.022	-
Belastingen		32.022	-
Resultaat boekjaar		-	-

Kasstroomoverzicht 2025

Kasstroomoverzicht 2025		
De specificatie is als volgt (in euro's):	1-1-2025 t/m 31-12-2025	1-3-2024 t/m 31-12-2024
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	34.386	249
<u>Aanpassingen voor:</u>		
Afschrijvingen	2.318	147
Vennootschapsbelasting	-34.022	-
<u>Veranderingen in werkkapitaal:</u>		
Mutatie onderhanden projecten	3.360.260	-1.989.720
Mutatie vorderingen	-1.935.453	-50.184
Mutatie handelscrediteuren	94.092	54.079
Mutatie overige schulden	-109.191	2.184.263
Kasstroom uit bedrijfsuitoefening	1.412.390	198.861
Betaalde interest	-364	-249
Ontvangen interest	-	-
Resultaat voor belastingen	34.022	-
Belastingen	32.022	-
Resultaat boekjaar	-	-
Investeringen in materiële vaste activa	-12.129	-3.802
Investeringen in financiële vaste activa	-	-
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	-12.129	-3.802
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Stortingen op eigen vermogen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
Totaal mutatie van geldmiddelen	1.399.897	194.810
Geldmiddelen aan het begin van de periode	194.810	-
Mutatie van geldmiddelen	1.399.897	194.810
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.594.707	194.810

Toelichting op de jaarrekening

Informatie over de rechtspersoon

Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. is statutair gevestigd op Stadhuisplein 1, 5611 EM te Eindhoven, en ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 93136102.

Algemene toelichting

Algemene toelichting

Belangrijkste activiteiten vennootschap

De vennootschap houdt zich bezig met het tot ontwikkeling brengen van het plangebied voor Gebiedsontwikkeling Fellenoord te Eindhoven als onderdeel van de ontwikkeling Eindhoven Internationale Knoop XL binnen het door gemeente Eindhoven en de provincie Noord-Brabant vastgestelde Ontwikkelvisie & ontwikkelkader Fellenoord – Internationale Knoop XL (2021) en de daarmee samenhangende door de gemeenteraad vastgestelde Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's; 2022) en financieel kader (2024).

Financiële afspraken

Op 10 maart 2023 is een samenwerkingsovereenkomst en tevens overeenkomst van opdracht getekend waarin de (financiële) basis afspraken zijn vastgelegd om het plangebied tot ontwikkeling te brengen. De vennootschap is vervolgens opgericht op 1 maart 2024 door de gemeente Eindhoven en de provincie Noord-Brabant. Beide aandeelhouders zijn tevens opdrachtgever.

In de samenwerkingsovereenkomst is één opdrachtsom met de opdrachtgevers overeengekomen. Naast de opdrachtsom ontvangt de vennootschap geld middels kostenverhaal en verkoop van gronden aan private ontwikkelaars. De opdrachtsom van de opdrachtgevers is als volgt onderverdeeld:

- De grondwaarde van de gronden van de gemeente Eindhoven.
- Ontvangen subsidies die de gemeente Eindhoven aan de vennootschap ter beschikking stelt.
- Een bijdrage die het resterende tekort dekt, 50% gedragen door beide opdrachtgevers.

Het tekort is momenteel ingeschat op € 26.626.608. Door de opdrachtgevers is tot heden besloten een tekort van € 26 mln. te dekken als onderdeel van de opdrachtsom.

Een eventueel hoger tekort wordt formeel gedekt nadat de opdrachtgevers hiertoe besluiten. Over de afrekening van een eventueel lager tekort worden afspraken gemaakt als dat nodig is.

Als gevolg van bovenstaande wordt verondersteld dat de gehele opdracht vanuit de opdrachtsom wordt betaald en het resultaat op het project voor de vennootschap nihil bedraagt. Daarmee ontstaat binnen de vennootschap geen resultaat en geen winstreserve. Een verliesvoorziening is niet aan de orde zo lang er besloten is door de opdrachtgevers om het tekort te dekken.

De diverse transacties die in deze jaarrekening zijn verwerkt liggen in lijn met de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst, ondanks dat deze afspraken nog niet altijd concreet zijn uitgewerkt en geformaliseerd. Dit speelt met name bij de opbrengsten uit hoofde van doorgestorte subsidies van gemeente Eindhoven. De Samenwerkingsovereenkomst dient daarbij als grondslag voor de financiële verwerking en presentatie in de jaarrekening.

Informatieverschaffing over schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening dient de ondernemingsleiding, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De vennootschap wijkt op een aantal jaarrekeningposten op grond van artikel 2:362 lid 1 en lid 4 van het Burgerlijk Wetboek in het kader van het inzichtvereiste af van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

Er is gekozen voor een verwerking die leidt tot een relevantere informatievoorziening voor de belangrijkste gebruikers van de jaarrekening, zijnde de opdrachtgevers en aandeelhouders. De belangrijkste jaarrekeningposten met een afwijking op basis van het inzichtvereiste zijn:

- Onderhanden projecten
- De wijze van omzetting
- De toerekening van de vennootschapsbelasting

De afwijkingen zijn toegelicht in de betreffende grondslagen voor de waardering en toelichting op de balans en de winst -en verliesrekening.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst- en verlies rekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Fouterstel

Er is sprake van een materiële fout in de jaarrekening van vorig jaar. Deze wordt in de eerste nog niet vastgestelde jaarrekening hersteld conform RJ 150.24. De percentage of completion methode is losgelaten en er is overgegaan op de zero-profit methode omdat dit meer inzicht geeft in de actuele situatie. Hoewel dit geen effect heeft op het eigen vermogen en resultaat, achten wij de presentatiewijze wel materieel is voor het begrip van de jaarrekening als geheel. De vergelijkende cijfers van 2024 zijn op de volgende onderdelen aangepast:

- Onderhanden projecten (voor fouterstel: € 1.325.465 ; na fouterstel: € 1.989.720)
- Vorderingen op participanten (voor fouterstel: € 840.593 ; na fouterstel: € 0)
- Schulden aan participanten (voor fouterstel: € 2.666.933 ; na fouterstel: € 2.094.223)
- De toelichting onder de grondslagen en de onderhanden projecten met vermelding van het tekort op het project en het bedrag waarover de opdrachtgevers besloten hebben dit te dekken. Zie hiervoor het kopje financiële afspraken onder de grondslagen en de toelichting op de balans.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten bij Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. vorderingen, liquide middelen, langlopende schulden en kortlopende schulden.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en direct toerekenbare transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde. Op vorderingen wordt een noodzakelijk geachte voorziening getroffen voor risico van oninbaarheid.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

Overige materiële vaste activa, zijnde inventaris, worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Onderhanden projecten en daarmee samenhangende opbrengstverantwoording

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals kosten van grond en terreinen en kosten direct gerelateerd zijn aan de grondexploitatie), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Alle door de vennootschap gemaakte kosten zijn direct dan wel indirect toerekenbaar aan het onderhanden projecten. Deze tegen kostprijs gewaardeerde lasten worden verminderd met gefactureerde opbrengsten.

Aangezien het resultaat voor de vennootschap nihil bedraagt, zijn de opbrengsten naar analogie van de 'zero profit' methode verwerkt. Dit betekent dat de opbrengsten als netto-omzet worden verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, waarbij de projectkosten worden verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van gronden en kostenverhaal (bij private ontwikkelaars) worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de wederpartij. Opbrengsten voortvloeiend uit de uitvoering van de opdracht, zijnde de opdrachtsom (bij haar opdrachtgevers) worden verantwoord op moment dat deze daadwerkelijk gefactureerd worden. Het moment van facturatie zou in beginsel evenredig moeten lopen aan de uitvoering van de activiteiten van de vennootschap, aangezien het gefactureerde bedrag jaarlijks vooraf bepaald wordt op basis van de begroting.

Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Vooruit ontvangen termijnen worden pas in mindering gebracht op de onderhanden projecten voor zover deze als gerealiseerd worden beschouwd.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen en overlopende activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de vennootschap.

Kortlopende schulden en overlopende passiva

Kortlopende schulden en overlopende passiva worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio en transactiekosten, is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. De kortlopende schulden hebben een verwachte looptijd van maximaal één jaar.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

De bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengsten en alle hiermee verbonden, aan het verslagjaar toe te rekenen kosten. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Aangezien het tekort wordt gedekt door de opdrachtgevers bedraagt het resultaat van de vennootschap nihil.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van gronden en kostenverhaal (bij private ontwikkelaars) worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de wederpartij.

Opbrengsten voortvloeiend uit de uitvoering van de opdracht, zijnde de opdrachtsom (bij haar opdrachtgevers) worden verantwoord op moment dat deze daadwerkelijk gefactureerd worden. Het moment van facturatie zou in beginsel evenredig moeten lopen aan de uitvoering van de activiteiten van de vennootschap, aangezien het gefactureerde bedrag jaarlijks vooraf bepaald wordt op basis van de begroting.

Kosten uitbesteed werk en andere kosten

Onder kosten uitbesteed werk en andere kosten wordt verstaan de direct aan het project toe te rekenen kosten over het boekjaar.

Personeelsbeloningen

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

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten- en verliezen uit de incidentele verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten bestaan uit rentebaten, rentelasten en soortgelijke opbrengsten en kosten, en worden aan de periode toegerekend waarop zij betrekking hebben.

Belastingen over de winst of het verlies

Voor de bepaling van de belastbare winst is een vaststellingsovereenkomst (VSO) met de Belastingdienst van kracht voor de boekjaren 2024 tot en met 2033. In deze VSO is overeengekomen dat de vennootschap wordt aangemerkt als een dienstverlenend lichaam. Conform de VSO wordt de belastbare winst jaarlijks bepaald met een vast winstopslag van 7% over aangewezen kostenposten. De vennootschapsbelasting wordt berekend op basis van deze afspraken. In de jaarrekening wordt de vennootschapsbelasting verwerkt als toerekenbare kosten in het onderhanden project.

Grondslagen voor de opstelling van 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 en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans per 31 december 2025

(1/3)

Vaste activa

(1) Materiële vaste activa		
De specificatie is als volgt (in euro's):	Inventaris	Totaal
<u>Stand per begin verslagperiode</u>		
Aanschafwaarde	3.820	3.820
Cumulatieve afschrijvingen	-147	-147
Boekwaarde	3.628	3.628
<u>Mutaties in de boekwaarde</u>		
Investeringen	12.129	12.129
Afschrijvingen	-2.318	-2.318
Saldo	9.811	9.811
<u>Stand per einde verslagperiode</u>		
Aanschafwaarde	15.931	15.931
Cumulatieve afschrijvingen	-2.492	-2.492
Boekwaarde	13.439	13.439

Vlottende activa

(2) Onderhanden projecten			
De specificatie is als volgt (in euro's):	31-12-2025	Mutatie	31-12-2024
Plankosten	6.789.281	4.018.564	2.770.717
Belastingen en heffingen	34.022	34.022	-
Financieringskosten	613	364	249
	6.823.916	4.052.950	2.770.966
Af: exploitatiebijdragen	-2.365.791	-2.365.791	-
Af: gefactureerde subsidiegelden	-5.828.665	-5.047.419	-781.246
	-8.194.456	-7.413.210	-781.246
	-1.370.540	-3.360.260	1.989.720

Als gevolg van het fouterstel is het saldo van het onderhanden project 2024 toegenomen met € 664.255. Deze toename wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de percentage of completion methode niet meer wordt toegepast en daardoor minder opbrengsten worden toegerekend aan het onderhanden project. Bij opmaak van de jaarrekening 2025 bedraagt het verwachte tekort op het project € 26.626.608, gebaseerd op de goedgekeurde en vastgestelde grondexploitatie opzet (GREX 2025 – Technische update DEF los). Bij het opstellen van de jaarrekening 2024 bedroeg het verwachte tekort op het project € 26.626.608, gebaseerd op de goedgekeurde en vastgestelde grondexploitatie opzet (GREX 2025 – Technische update DEF los). Voor de wijze waarop dit tekort is verwerkt in de opdrachtsom en de gevolgen voor de jaarrekening van deze vennootschap wordt verwezen naar de grondslagen onder 'Financiële afspraken'.

Toelichting op de balans per 31 december 2025

(2/3)

(3) Belastingen

De specificatie is als volgt (in euro's):	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting	112.363	46.818

(4) Vorderingen op participanten

De specificatie is als volgt (in euro's):	31-12-2025	31-12-2024
Nog te factureren exploitatiebijdragen	1.865.791	-

De nog te factureren opdrachtsom en de nog te factureren exploitatiebijdragen betreffen vorderingen op de gemeente Eindhoven en derhalve vorderingen op een gerelateerde partij.

(5) Overige vorderingen en overlopende activa

De specificatie is als volgt (in euro's):	31-12-2025	31-12-2024
Waarborgsommen	5.049	2.100
Vooruitbetaalde kosten	2.634	1.400
Overige vorderingen	-	66
	7.683	3.566

(6) Bank

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

Passiva

(7) Eigen vermogen

De specificatie is als volgt (in euro's):	Geplaatst en gestort kapitaal	Onverdeeld resultaat	Totaal
Stand begin verslagperiode	200	-	200
Stortingen	-	-	-
Resultaat verslagperiode	-	-	-
Stand einde verslagperiode	200	-	200

Het kapitaal van de vennootschap is verdeeld in aandelen, elk nominaal groot € 1. De specificatie van de aandeelhouders is als volgt:

(in euro's)	31-12-2025	31-12-2024
Gemeente Eindhoven	100	100
Provincie Noord-Brabant	100	100
Stand einde verslagperiode	200	200

Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat over het verslagjaar bedraagt nihil.

Toelichting op de balans per 31 december 2025

(3/3)

(8) Belastingen

De specificatie is als volgt (in euro's):	31-12-2025	31-12-2024
Vennootschapsbelasting	21.102	-

(9) Schulden aan participanten

De specificatie is als volgt (in euro's):	31-12-2025	31-12-2024
Nog te betalen plankosten gemeente Eindhoven	1.899.575	2.094.223
Stand einde verslagperiode	1.899.575	2.094.223

De nog te betalen plankosten betreft een schuldpositie jegens de gemeente Eindhoven en derhalve een schuld aan een gerelateerde partij.

(10) Overige schulden en overlopende passiva

De specificatie is als volgt (in euro's):	31-12-2025	31-12-2024
Nog te betalen overige kosten	119.796	80.963
Nog te betalen accountantskosten	25.000	-
Nog te betalen loonheffing	9.599	9.077
Stand einde verslagperiode	154.395	90.040

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

De per 31 december 2025 niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen bedragen in totaal ongeveer € 3.373.000. Alle verplichtingen zijn kortlopend (< 1 jaar) van aard.

Toelichting op de winst- en verliesrekening 2025

(11) Netto-omzet

De specificatie is als volgt (in euro's):	1-1-2025 t/m 31-12-2025	1-3-2024 t/m 31-12-2024
Gefactureerde subsidiegelden	5.047.419	781.246
Exploitatiebijdragen	2.365.791	-
Mutaties in onderhanden projecten	-3.360.260	1.989.720
	4.052.950	2.770.966

(12) Kosten uitbesteed werk en overige externe kosten

Deze post ziet toe op de aan de projectontwikkelactiviteit toe te rekenen kosten. Voor een toelichting op deze post wordt verwezen naar de toelichting op Onderhanden projecten. Hierbij geldt dat de mutatie belastingen en heffingen, financieringskosten, lonen en salarissen en sociale lasten apart worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

(13) Rentelasten en soortelijke kosten

De specificatie is als volgt (in euro's):	1-1-2025 t/m 31-12-2025	1-3-2024 t/m 31-12-2024
Bankkosten	364	249

Overige informatie

Personeel

Gedurende het verslagjaar bedroeg het gemiddeld aantal werknemers in dienstbetrekking van de vennootschap, evenals voorgaand boekjaar, 1 fte.

Informatieverschaffing over gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan welke in de jaarrekening tot uitdrukking moeten komen.

WNT verantwoording

Op grond van de op dit moment geldende wet- en regelgeving valt de vennootschap niet onder de werkingssfeer van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en is derhalve niet aan te merken als een WNT-instelling. In het kader van maximale transparantie is gekozen om de WNT verantwoording zoals weergegeven in onderstaande tabel vrijwillig op te nemen in het jaarverslag. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 het algemene bezoldigingsmaximum van € 246.000 (2024: € 233.000).

Gegevens 2025 bedragen x € 1	2025 I.F.M. Hermans	2024 I.F.M. Hermans
Functiegegevens	Directeur	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in boekjaar	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 226.610	€ 179.167
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
<u>Subtotaal</u>	<u>€ 226.610</u>	<u>€ 179.167</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 246.00	€ 194.167
- /- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 226.610	€ 179.167
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2025 bedragen x € 1	R.H.L.M. van Boxtel	M.D. van der Ree	C. van de Venne	A.G.J. Wassenaer	I. de Boer
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12

Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 29.520	€ 19.680	€ 19.680	€ 19.680	€ 19.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 36.900	€ 24.600	€ 24.600	€ 24.600	€ 24.600
- /- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 29.520	€ 19.680	€ 19.680	€ 19.680	€ 19.680
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024 bedragen x € 1	R.H.L.M. van Boxtel	M.D. van der Ree	C. van de Venne	A.G.J. Wassenaer	I. de Boer
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/3 - 31/12	1/3 - 31/12	1/3 - 31/12	1/3 - 31/12	1/3 - 31/12

Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 23.300	€ 15.533	€ 15.533	€ 15.533	€ 15.533
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.125	€ 19.417	€ 19.417	€ 19.417	€ 19.417

De beloning voor alle zes hierboven genoemde topfunctionarissen valt binnen het toepasselijke bezoldigingsmaximum.

De vennootschap is per 1 maart 2024 opgericht. Er zijn geen topfunctionarissen met uitkeringen wegens beëindiging dienstverband.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Eindhoven, 22 juni 2026



I.F.M. Hermans
Directeur-bestuurder



R.H.L.M. van Boxtel
Voorzitter Raad van Commissarissen



M.D. van der Ree
Lid Raad van Commissarissen



A.G.J. van Wassenaer
Lid Raad van Commissarissen



C. van de Venne
Lid Raad van Commissarissen



I. de Boer
Lid Raad van Commissarissen

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake de resultaatverdeling

1. De winst staat ter vrije beschikking van de Algemene Vergadering voor uitkering van dividend, reservering of zodanige andere doeleinden binnen het doel van de Vennootschap als die vergadering zal besluiten. Bij de berekening van het winstbedrag dat op elk Aandeel zal worden uitgekeerd komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de Aandelen in aanmerking. Van de vorige zin kan telkens met instemming van alle Aandeelhouders worden afgeweken.
2. De Vennootschap kan aan Aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst of reserves slechts uitkeringen doen tot ten hoogste het bedrag van de Uitkeerbare Reserves. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het Bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het Bestuur weigert slechts de goedkeuring 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. Het bepaalde in artikel 2:216 leden 3 en 4 Burgerlijk Wetboek is van toepassing als de Vennootschap na de uitkering niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden. Bij de berekening van de verdeling van winst of andere uitkeringen tellen de Aandelen die de Vennootschap houdt niet mede, tenzij van die Aandelen certificaten zijn uitgegeven.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de Jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. De Algemene Vergadering kan besluiten tot tussentijdse uitkeringen en/of tot uitkeringen ten laste van een reserve van de Vennootschap.
5. Tenzij de Algemene Vergadering een ander tijdstip vaststelt, zijn dividenden onmiddellijk betaalbaar na vaststelling.
6. De vordering tot uitbetaling van enige uitkering verjaart door verloop van vijf jaren.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Ontwikkelmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Ontwikkelmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Ontwikkelmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord 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; en
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 en het Controleprotocol Wet Normering topinkomens (WNT) 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Ter vergelijking opgenomen informatie niet gecontroleerd

Op de jaarrekening 2024 is geen accountantscontrole toegepast. Derhalve zijn de ter vergelijking opgenomen bedragen in de winst- en verliesrekening en de daaraan gerelateerde toelichtingen, evenals de ter vergelijking opgenomen bedragen in de mutatieoverzichten niet gecontroleerd.

Paragraaf ter benadrukking van bepaalde aangelegenheden – financiële afspraken

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de jaarrekening en grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening vanaf pagina 23. Het bestuur heeft hierin onder andere toegelicht hoe de waardering van het onderhanden project binnen de jaarrekening plaatsvindt.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omdat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- 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 bestuursverslag 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.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

**Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening
Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur 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 het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, 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 entiteit;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- 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.

Eindhoven, 18 mei 2026

Crowe Foederer Audit & Assurance

T.M.M. van Lierop RA MSc

FELLE²₀₄₀
NOORD

**Waar Eindhoven groeit,
leeft Fellenoord.**