

Rapport inzake het toetsplan jaarrekening Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. 2024

Aan de opdrachtgever Ward de Bruijn (Programma manager stationsdistrict – gemeente Eindhoven) en de beoogde gebruikers, namelijk de Raad van Commissarissen en de aandeelhouders van de Ontwikkelingsmaatschappij Gebiedsontwikkeling Fellenoord B.V. 2024 ('OGF B.V.').

Doel van dit rapport inzake overeengekomen specifieke werkzaamheden

Ons rapport is uitsluitend bedoeld inzicht te geven in de feitelijke resultaten van de onafhankelijke toets om de plausibiliteit van de jaarrekening vast te kunnen stellen.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor de opdrachtgever en de beoogde gebruikers en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Verantwoordelijkheden van de opdrachtgever en de beoogde gebruikers

De opdrachtgever en de beoogde gebruikers hebben erkend dat de overeengekomen specifieke werkzaamheden geschikt zijn voor het doel van de opdracht. OGF B.V. is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening 2024 waarop de overeengekomen specifieke werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Van de opdrachtgever en de beoogde gebruikers wordt verwacht dat zij een eigen afweging maken van de overeengekomen specifieke werkzaamheden en bevindingen die door ons zijn gerapporteerd en hun eigen conclusies trekken uit de door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Onze verantwoordelijkheden

Een opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden houdt in dat wij de specifieke werkzaamheden uitvoeren die zijn overeengekomen met de opdrachtgever en de bevindingen rapporteren, die de feitelijke uitkomsten zijn van de uitgevoerde overeengekomen specifieke werkzaamheden. Wij doen geen uitspraken over de geschiktheid van de overeengekomen specifieke werkzaamheden.

Wij hebben de overeengekomen specifieke werkzaamheden uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 4400, '*Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden*'.

Deze opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden is geen assurance-opdracht. Derhalve brengen wij geen oordeel of assurance-conclusie tot uitdrukking. Indien wij aanvullende werkzaamheden hadden verricht, zouden mogelijk andere aangelegenheden onder onze aandacht zijn gekomen die gerapporteerd zouden zijn.

In het kader van deze opdracht is de onafhankelijkheid van het opdrachtteam geborgd doordat de interne audit van gemeente Eindhoven onafhankelijk gepositioneerd is onder de concerncontroller van gemeente Eindhoven.

Specifieke werkzaamheden en bevindingen

Wij hebben de hieronder beschreven specifieke werkzaamheden, die wij met de opdrachtgever zijn overeengekomen in het toetsplan van 13 maart 2025, uitgevoerd op de jaarrekening OGF B.V. 2024. Verder zijn hieronder onze bevindingen vermeld inclusief details over eventuele uitzonderingen.

#	Specifieke werkzaamheden	Feitelijke uitkomsten van de uitgevoerde specifieke werkzaamheden
1	Algemeen - Vergelijk of de toegepaste waarderingsgrondslagen in lijn liggen met de RJ-richtlijnen.	Een aansluiting is gemaakt tussen de in de jaarrekening opgenomen waarderingsgrondslagen en de desbetreffende bepalingen uit de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ). Hierbij zijn geen afwijkingen van de RJ-richtlijnen geconstateerd.
2	Algemeen - Toets de consistentie en rekenkundige juistheid van jaarrekening.	De bedragen opgenomen in de 'Toelichting op de balans per 31 december 2024' en de 'Toelichting op de winst- en verliesrekening 2024' zijn aangesloten met de overeenkomstige posten in de balans en de winst- en verliesrekening. Hierbij zijn geen verschillen geconstateerd. De optellingen in de jaarrekening zijn nagerekend. Hierbij zijn geen rekenkundige afwijkingen geconstateerd. De interne verwijzingen binnen de jaarrekening zijn getoetst op consistentie. Hierbij zijn geen inconsistenties geconstateerd. Tevens zijn de bedragen die zijn opgenomen in het jaarverslag aangesloten met de jaarrekening, geen verschillen zijn geconstateerd.
3	Algemeen - Sluit de jaarrekening aan met de financiële administratie, gebruikmakend van de brugstaat.	Een aansluiting is gemaakt tussen de jaarrekening en het document " <i>brugstaat OGF per 31-12-2024 v20250318</i> ", gebruikmakend van sheet " <i>Jaarrekening</i> ". Bij deze aansluiting zijn geen verschillen geconstateerd met betrekking tot de balans, winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de toelichtingen op de balans en winst- en verliesrekening.
4	Algemeen - Toets de rekenkundige juistheid van de brugstaat.	Met deze werkstap zijn de Excel formules getoetst die zijn opgenomen in bestand " <i>brugstaat OGF per 31-12-2024 v20250318</i> ". Dit om de originele financiële administratie (sheet ' <i>journaal 2024</i> ') aan te sluiten met sheet ' <i>jaarrekening</i> '. Geen rekenkundige afwijkingen zijn geconstateerd.
5	Onderhanden projecten - Sluit het saldo van de plankosten aan met de onderliggende specificatie(s). Voer een steekproef uit of de	Het saldo van de plankosten (€2,7 mln.) is aangesloten met de boekingen in de financiële administratie. Hierbij zijn geen verschillen geconstateerd.

#	Specifieke werkzaamheden	Feitelijke uitkomsten van de uitgevoerde specifieke werkzaamheden
	geschreven uren goedgekeurd zijn, in het juiste jaar geboekt zijn en of de uren op het juiste project geboekt zijn. Toets daarbij of het gehanteerde uurtarief in lijn ligt met een contract/beleid/afpraak.	De volgende significante posities zijn in dit saldo opgenomen: - <u>Doorbelasting plankosten gemeente Eindhoven 2023-2024 (€2,1mln)</u> In artikel 29, lid 2 b van de SOK is aangegeven dat de gemeente Eindhoven de gemaakte plankosten en kosten voor civiele werkzaamheden van 1 februari 2023 t/m de oprichting van de OGF B.V. voorfinanciert. Na de oprichting betaald de OGF B.V. deze kosten aan de gemeente. Een aansluiting is gemaakt met de specificatie van de gemeente, hieruit blijken geen aansluitverschillen. Daarnaast zijn twee steekproeven uitgevoerd, één op de doorbelaste facturen en één op de geschreven uren: - Er zijn 15 facturen willekeurig geselecteerd en getoetst of de boeking (inclusief BTW) aansloot op de factuur, de factuur aansloot met de offerte, of de kosten passend zijn en of de kosten in het juiste jaar zijn geboekt voor de OGF B.V. Hierbij zijn 2 facturen geconstateerd voor real estate congressen welke geen offertes ten grondslag hadden liggen. - Er zijn 4 boekingsregels/memorialen geselecteerd en getoetst van de doorbelaste geschreven uren. Deze zijn getoetst of de memorialen aansloten met de urenregistratie van gemeente Eindhoven, of de uren zijn goedgekeurd door de budgethouder en of de uren passend zijn voor de gebiedsontwikkeling in Fellenoord op basis van omschrijving en product die worden geregistreerd. Er zijn geen verschillen geconstateerd. Tevens geconstateerd dat de reguliere uurtarieven worden gehanteerd die geldend zijn binnen de gemeente. Ten tijde van deze werkzaamheden was de definitieve factuur van de gemeente Eindhoven aan de OGF B.V. nog niet ontvangen. - <u>Inhuur (€0,3 mln.)</u> Met betrekking tot de inhuur van de managers en de planeconoom is de aansluiting gemaakt tussen de offerte, het contract, de factuur en de

#	Specifieke werkzaamheden	Feitelijke uitkomsten van de uitgevoerde specifieke werkzaamheden
		bijbehorende boeking in de financiële administratie. Hierbij zijn geen bijzonderheden geconstateerd. Wij constateren dat de kosten van de inhuur van de managers en de planeconoom zijn geboekt op de kostenplaats 'algemeen'. Indien deze kosten in de toekomst direct toerekenbaar zijn aan een specifiek cluster of investeringsproject, dienen zij specifiek op dat project of cluster te worden verantwoord. <u>- Salarisjournaalboeking (€0,2mln)</u> Met betrekking tot het salaris van de directeur is de boeking van één maand getoetst aan de bijbehorende salarisstroom en de arbeidsovereenkomst. Gezien de kosten maandelijks consistent zijn en geen fluctuaties vertonen, is deze getoetste maand voor het boekjaar geëxtrapoleerd. Daarbij zijn geen verschillen geconstateerd. <u>- Restant (€0,2 mln)</u> Ten aanzien van de overige externe facturen is een hoog-over analyse uitgevoerd op basis van crediteurnaam en factuuromschrijving, gericht op het identificeren van posten die mogelijk niet toerekenbaar zijn aan de OGF B.V. Uit deze analyse blijkt dat de uitgaven betrekking hebben op o.a. de vergoedingen voor de Raad van Commissarissen, inrichting en huur van kantoorruimte, een Microsoft-licentie en verzekeringen. Er zijn geen aanwijzingen dat deze kosten niet toerekenbaar zijn aan OGF B.V.
6	Onderhanden projecten - Sluit de gerealiseerde subsidiegelden aan met de beschikking en bankontvangst en toets de afgrenzing van de gerealiseerde subsidiegelden.	De gemeente heeft in 2024 voorschotten verstrekt aan OGF B.V. ten behoeve van het werkkapitaal (€0,8mln). Deze voorschotten zijn gefinancierd vanuit toerekenbare WBI-subsidies.

#	Specifieke werkzaamheden	Feitelijke uitkomsten van de uitgevoerde specifieke werkzaamheden
		De factuur van OGF B.V. aan de gemeente is aangesloten met de bijbehorende boekingen in de financiële administratie en de bankontvangsten. Hierbij zijn geen verschillen geconstateerd. In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) is in artikel 28.3 opgenomen dat de verantwoordelijkheden met betrekking tot de subsidievoorwaarden worden doorgelegd aan OGF B.V. Deze specifieke subsidievoorwaarden zijn echter niet aangetroffen in de documentatie of financiële administratie die betrekking hebben op de voorschotten verstrekt in 2024.
7	Onderhanden projecten - Sluit de gerealiseerde opbrengsten opdrachtsom aan met onderbouwingen (bijvoorbeeld contract, investering- en exploitatiebijdragen).	De gerealiseerde opdrachtsom (€0,7mln), evenals de investerings- (€0,1mln) en exploitatiebijdrage (€0,1mln) vanuit de gemeente en provincie, is bepaald op basis van de POC-methodiek welke is toets 8 wordt getoetst. Een aansluiting is gemaakt met de POC-berekening en er zijn geen verschillen geconstateerd. Er zijn geen bankontvangsten of andere onderbouwingen aanwezig.
8	Onderhanden projecten - Toets de rekenkundige juistheid van de toegepaste POC-methode.	OGF B.V. heeft een memo opgesteld betreffende '<i>de omzetverantwoording OGF B.V.</i>' (12-12-2024). Dit memo is geanalyseerd en besproken. De volgende aanbevelingen komen hieruit om het memo aan te scherpen en te verduidelijken. Dit om de gemaakte aannames nauwkeuriger uit te werken en te onderbouwen: - de aannames van de toepassing van de POC-methodiek op het resultaat en omzet dienen expliciet toegelicht te worden, inclusief een beschrijving van de mogelijke risico's en voordelen van de gekozen methodiek; - de onderbouwing waarom de omzetrealisatie op het hoogste totaalniveau wordt bepaald, en niet op cluster of investeringsproject, dient te worden uitgewerkt. Dit kan mogelijk in samenhang met de nog uit te werken kostprijsbepaling; - per omzetstroom dienen de aannames specifiek uitgewerkt te worden met een onderbouwing waarom voor de POC-methodiek of daadwerkelijke realisatie van de omzet gekozen is;

#	Specifieke werkzaamheden	Feitelijke uitkomsten van de uitgevoerde specifieke werkzaamheden
		Gezien het belang en de significante impact van deze aannames op de jaarrekening adviseren wij het geactualiseerde memo voor te leggen aan de auditcommissie van OGF B.V. De rekenkundige juistheid van de POC-methode is nagerekend uit document "OGF BV Omzetbepaling per 2024-12-31 v20250318". De basisbedragen uit de POC-berekening zijn aangesloten met de grondexploitaties uit document "GREX 2025 - Technische update - DEF", hierbij zijn geen aansluitverschillen geconstateerd. De berekeningen die zijn toegepast voor de bepaling van de gerealiseerde omzet zijn nagerekend. Hierbij zijn geen verschillen geconstateerd. Er zijn geen specifieke werkzaamheden uitgevoerd op de grondexploitaties zelf naast de aansluiting hiervan met de POC-methodiek. De grondexploitaties worden beheerd in een Excel-model, opgesteld door de Rebel Group. Dit model wordt in 2025 omgezet naar het Excel model van de huidige planeconoom. Gezien de significante omvang van de grondexploitaties, de vele clusters en deelgebieden, alsmede de afhankelijkheid van één planeconoom, achten wij de beheersing van dit model van cruciaal belang voor een getrouwe weergave van de administratie.
9	Omzetbelasting - Sluit de omzetbelasting aan met de aangifte OB.	De financiële boekingen van de omzetbelasting zijn aangesloten met de aangifte omzetbepaling, hierbij zijn geen verschillen geconstateerd. Daarnaast zijn bij de steekproeven de BTW boeking meegenomen waarbij geen verschillen zijn geconstateerd.
10	Overige vorderingen en overlopende activa - Sluit de nog te factureren opdrachtsom aan met de onderbouwing.	De gerealiseerde opdrachtsom (€0,7mln), evenals de investerings- (€0,1mln) en exploitatiebijdrage (€0,1mln) vanuit de gemeente en provincie, is bepaald op basis van de POC-methodiek welke is toets 8 wordt getoetst. Een aansluiting is gemaakt met de POC-berekening en er zijn geen verschillen geconstateerd. Er zijn geen bankontvangsten of andere onderbouwingen aanwezig.

#	Specifieke werkzaamheden	Feitelijke uitkomsten van de uitgevoerde specifieke werkzaamheden
11	Liquide middelen - Sluit de liquide middelen aan met de bankafschrift van 31-12-2024 en 1-1-2025.	De liquide middelen (€0,2mln) zijn aangesloten met het bankafschrift van 31-12-2024 en 1-1-2025, geen verschil geconstateerd. Om inzicht te verkrijgen in het betalingsproces van OGF B.V., is één willekeurige batchbetaling opgevraagd. Daarin zijn de volgende stappen opgenomen: aanmaken en opvoeren van de batch betaling door de projectadministrateur, zichtbare inhoudelijke controle hiervan door de financieel consultant en de autorisatie in het betaalpakket door de directeur. Ter volledigheid is de autorisatiematrix vanuit de Rabobank geanalyseerd. Hierbij is geconstateerd dat: - de gebruiker "ontwikkelingsmaatschappij" is opgenomen, dit betreft de directeur. Dit moet nog formeel op zijn naam gezet worden; - een tweede handtekening is benodigd boven de €150.000, echter heeft niemand rechten die een tweede handtekening kan zetten.
12	Eigen vermogen - Sluit het geplaatst en gestort kapitaal aan met het aandeelhoudersregister.	De financiële boeking (€200) is aangesloten met het statuut en de ontvangst per bank, geen verschillen zijn geconstateerd.
13	Handelscrediteuren - Sluit de handelscrediteuren aan met de sub administratie en analyseer op bijzonderheden.	De handelscrediteuren (€0,05mln) zijn aangesloten met de financiële administratie. Daarnaast zijn de crediteuren geanalyseerd op klantnaam en omschrijving. Er zijn geen aansluitverschillen of bijzonderheden geconstateerd.
14	Overige schulden en overlopende passiva - Sluit de posities aan met de specificaties en onderbouwingen.	De positie van €2,3 mln bestaat uit verschillende posities: - <u>Nog te betalen plankosten (€2,1mln)</u> Deze positie is aangesloten met de werkzaamheden in toets 5 (betreft de doorbelasting plankosten gemeente Eindhoven), geen verschillen geconstateerd.

#	Specifieke werkzaamheden	Feitelijke uitkomsten van de uitgevoerde specifieke werkzaamheden
		- <u>Vooruit ontvangen subsidiegelden (€0,2mln)</u> Deze positie is aangesloten met de werkzaamheden in toets 6, geen verschillen geconstateerd. - <u>Nog te betalen loonheffing (€0,01mln)</u> Deze positie is aangesloten met de loonaangifte, geen verschillen geconstateerd.
15	Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen - Sluit de positie aan met de specificatie. Bespreek daarnaast de volledigheid van de positie.	Besproken met het administratiekantoor van OGF B.V.. Alle contracten zijn opgevoerd in de verplichtingenmodule van de financiële administratie. Binnengekomen facturen worden hierop afgeboekt. Per jaareinde staat een saldo open wat de openstaande verplichting is voor komend boekjaar. Ter volledigheid: geen standaardbankverklaring is opgevraagd waardoor geen inzicht in deze toets is verkregen in financiële instrumenten, rechten, plichten of garanties vanuit de bank.
16	Netto-omzet - Sluit de posities aan met de specificaties en onderbouwingen.	De netto-omzet (€2,8mln) bestaat uit: - <u>Gerealiseerde opbrengsten opdrachtsom (€0,8mln)</u> Dit bedrag is bepaald op basis van de POC-methodiek die in toets 8 wordt getoetst. Een aansluiting is gemaakt met de POC-berekening en geen verschillen zijn geconstateerd. - <u>Gerealiseerde subsidiegelden (€0,6mln)</u> Dit bedrag is aangesloten met de factuur en bankontvangst in toets 6. De positie in de netto-omzet is aangesloten met de werkzaamheden in toets 6 en er zijn geen verschillen geconstateerd. - <u>Mutaties in onderhanden projecten (€1,3mln)</u> Deze positie is nagerekend voor de toets op rekenkundige juistheid in de werkzaamheden op toets 5. Geen verschillen geconstateerd.

#	Specifieke werkzaamheden	Feitelijke uitkomsten van de uitgevoerde specifieke werkzaamheden
17	Kosten uitbesteed werk en overige externe kosten - Sluit de posities aan met de specificaties. Voer een steekproef uit op de kosten en de bijbehorende betaling. Hierbij wordt de factuur en de offerte/opdracht opgevraagd om de validatie van de opdrachtverstrekking te toetsen.	De kosten uitbesteed werk en overige externe kosten zijn opgenomen in de plankosten in de onderhandenprojecten positie. In toets 5 zijn de werkzaamheden uitgevoerd en geen verschillen geconstateerd.

Eindhoven, 23 mei 2025

Afdeling Audit & Toetsing,
Concerncontrol gemeente Eindhoven