

# JAAERVERSLAG 2022-2023

STADION AMSTERDAM NV



GEHEIM

JOHAN CRUIJFF  
**ARENA**

# INHOUD

- 3** Voorwoord
- 4** Over Johan Crujff ArenA
- 11** Bericht van de Raad van Commissarissen
- 18** Verslag van de directie
- 44** Geconsolideerde jaarrekening Stadion Amsterdam NV
- 75** Enkelvoudige jaarrekening Stadion Amsterdam NV
- 89** Overige gegevens
- 91** Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
- 101** Colofon

# VOORWOORD

We kijken niet alleen terug op een financieel goed jaar, maar ook op het feit dat we al onze bezoekers weer live mochten ontvangen en dat was een feest. We begonnen het jaar mooi met een speciale editie van het Grachtenfestival. Hiervoor waren onder meer certificaathouders uitgenodigd om samen alsnog het 25-jarig bestaan van de ArenA te vieren. Het was prettig om met elkaar gesprekken te kunnen voeren en elkaar in de ogen te kunnen kijken. Het delen van ervaringen onder het genot van een drankje en een hapje is toch prettiger dan online. Omdat het voor sommige certificaathouders tegelijkertijd een uitkomst biedt om online bijeen te komen, proberen we hier de juiste balans in te vinden.

Samen met onze vaste huurders en organisatoren AFC Ajax, KNVB, TIG Sports, MOJO, Rocket, ALDA en ID&T organiseerden we een zeer groot aantal wedstrijden en evenementen in de ArenA. Ajaxsupporters, liefhebbers van het Nederlands elftal en concert- en dancebezoekers konden het afgelopen boekjaar weer alles live bijwonen. Dit leidde tot een gevulde en bruisende ArenA.

Onze aandeelhouder en belangrijke stakeholder en huurder AFC Ajax gaat momenteel door onrustige tijden maar onze samenwerking is onveranderd goed. Daarom trekken we samen op waar dat kan.

Via deze weg willen wij Edwin van der Sar bedanken voor de prettige samenwerking, de inspirerende contacten en de mooie momenten sinds hij in 2012 toetrad tot de Ajax-directie. Wij wensen hem en zijn gezin alle goeds.

**Samen** is een belangrijk thema. Alleen met vereende krachten van al onze partners en stakeholders, en ook van onze medewerkers, kunnen wij onze bezoekers het beste bieden. Wij zorgen iedere dag voor een gastvrije ontvangst van onze bezoekers, voor een uniek evenement, een zorgeloze wedstrijd, een prachtig concert, een heerlijke maaltijd, een unieke stadiontour en een goed onderhouden en veilig stadion. Samen werken wij aan het creëren van betekenisvolle herinneringen. Wij danken eenieder die hieraan bijdroeg het afgelopen boekjaar.

Een speciaal woord van dank is voor Henk van Raan, ArenA directielid van het eerste uur, die het afgelopen jaar zijn pensioenleeftijd bereikte. Wij zijn Henk buitengewoon dankbaar voor zijn onuitputtelijke drive op het gebied van het Facilitair Bedrijf, innovatie en duurzaamheid gedurende de afgelopen 27 jaar.

*Tanja Dik*

# OVER JOHAN CRUIJFF ARENA



## → OVER JOHAN CRUIJFF ARENA

- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON



# OVER JOHAN CRUIJFF ARENA

De Johan Cruijff ArenA is hét voetbalstadion van Nederland, de thuishaven van AFC Ajax en het Nederlands elftal. Als multifunctionele accommodatie huisvest de Johan Cruijff ArenA daarnaast grootschalige, nationale en internationale muziek- en dance-events en biedt het ArenA congrescentrum ruimte aan een grote diversiteit van zakelijke evenementen.

Onze organisatie kent onder meer de volgende bedrijfsonderdelen:

- **Evenementenbedrijf ArenA:** integrale realisatie van sport-, muziek- en dance-events in samenwerking met organisatoren. Het gaat om de totale customer journey, van ticketaankoop tot tevreden thuiskomen.
- **Stadiontours:** unieke rondleidingen door de Johan Cruijff ArenA, thuisbasis van AFC Ajax. Tijdens een stadiontour zien bezoekers de meest exclusieve ruimtes en horen zij de beste verhalen.
- **Hospitality:** food & beverage faciliteiten voor de bezoekers van het stadion. Een unieke hospitality ervaring samen met onze catering- en hospitality partners.
- **Amsterdam ArenA Advisory BV / ArenA do Brasil LTDA (Amsterdam ArenA International):** advies en ondersteuning van onze klanten op diverse relevante gebieden. Wij zijn specialist in de ontwikkeling en het management van stadions met ESG (Environmental, Social and Governance) als uitgangspunt.
- **Amsterdam Innovation Arena:** onze proeftuin – een voor- aanstaand ‘living lab’ – waar innovaties worden bedacht en getest. Dit doen wij samen met expertpartners met wie wij de krachten bundelen en kennis en netwerken delen.
- **Marketing & Communicatie & Partnerships:** het brengen van de juiste boodschappen en het aangaan van partnerships ter ondersteuning van onze businessactiviteiten vandaag en in de toekomst.
- **Facilitair Bedrijf ArenA:** beheer en onderhoud van het stadion, nieuw- en verbouwprojecten en de levering van gebouwgebonden services.
- **Staf:** ondersteuning van de organisatie op het gebied van financiële, juridische en personele zaken, secretariaat en externe betrekkingen.



## → OVER JOHAN CRUIJFF ARENA

- [BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN](#)
- [VERSLAG VAN DE DIRECTIE](#)
- [GECONSOLIDEERDE JAARREKENING](#)
- [ENKELVOUDIGE JAARREKENING](#)
- [OVERIGE GEGEVENS](#)
- [CONTROLEVERKLARING](#)
- [COLOFON](#)

De Johan Cruijff ArenA is een van de meest duurzame stadions ter wereld. Met ruim 4.200 zonnepanelen, groene stroom en een superbatterij voor opslag van die groene stroom en ontlasting van het energienet, draagt zij bij aan een slimme en duurzame toekomst.

Met haar digitale oplossingen voor mobiliteit, veiligheid en duurzaamheid is de Johan Cruijff ArenA een belangrijke partner bij de gebiedsontwikkeling van Amsterdam Zuidoost. Amsterdam Innovation Arena fungeert als 'living lab' en showroom voor innovatieve concepten voor stadionmanagement en 'event experience' maar bijvoorbeeld ook voor de gemeente Amsterdam. De ArenA bundelt krachten met publieke en private organisaties en zorgt voor samenwerkingen met lokale organisaties en bewoners.

De Johan Cruijff ArenA creëert en verbindt. Onze oorsprong ligt in een unieke combinatie van een publiek-private samenwerking met de gemeente Amsterdam, AFC Ajax, commerciële founders en de uitgifte van certificaten. Samenwerken is onze basis, verbinden zit in ons DNA. Met een prachtig palet aan business partners geven wij dagelijks invulling aan onze purpose: het creëren van betekenisvolle herinneringen. Dit doen wij met aandacht voor onze omgeving en voor de volgende generatie. Dit doen wij samen!

## Ons gezamenlijke doel

Medewerkers en bezoekers zijn zich vandaag de dag bewuster dan ooit van zaken als footprint, purpose en relevantie. De ArenA heeft hier al langer aandacht voor. Wij willen graag invulling geven aan een meer betekenisvolle manier van werken en een bijdrage leveren aan de (werk)wereld om ons heen, zonder de aandacht voor financiële waarde te verliezen.



## → OVER JOHAN CRUIJFF ARENA

- [BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN](#)
- [VERSLAG VAN DE DIRECTIE](#)
- [GECONSOLIDEERDE JAARREKENING](#)
- [ENKELVOUDIGE JAARREKENING](#)
- [OVERIGE GEGEVENS](#)
- [CONTROLEVERKLARING](#)
- [COLOFON](#)

Wij gaven het afgelopen jaar met al onze medewerkers invulling aan wie we willen zijn, voor wie we er willen zijn, hoe we dat doen en waarom. Waarom bestaan we als Johan Cruijff ArenA, waarom komen bezoekers naar ons toe, waarom kiezen we ervoor om bij de Johan Cruijff ArenA te werken? In deze mooie sessies is allereerst onze gezamenlijke purpose bepaald: 'Wij creëren betekenisvolle herinneringen'. Het hebben van een gemeenschappelijk doel brengt relevantie. Daarom hebben we ook samen het ArenA kompas gemaakt van waaruit we invulling geven aan bijvoorbeeld onze marketingcampagnes, onze partnerships, onze trainingen en opleidingen.

## Teams vol ambitie

Na de coronajaren was het logisch dat onze ambitie voor dit jaar was dat onze organisatie FIT, wendbaar en financieel gezond moet zijn. Dit betekende aandacht voor het welzijn van onze mensen, zorgen voor een goede afstemming met onze omgeving en het verstevigen van onze cashpositie. We zijn er trots op hoe alle teams dit tot uitvoer hebben gebracht. Onze vier strategische pijlers: ontwikkeling organisatie, state-of-the-art gebouw, operational excellence en maatschappelijk en financieel rendement, gaven richting in dit hele proces.



**WAAROM**  
we bestaan

Wij creëren  
betekenisvolle  
herinneringen

**WIE**  
we zijn

Wij zijn creatieve  
verbinders

**WAT**  
we doen

Wij creëren omstandig-  
heden waarin iedereen  
kan excelleren

**HOE**  
we dit doen

Door elke uitdaging  
aan te gaan

## KOMPAS

Gewenste  
beleving

Ik voel me  
veilig

Ik voel me  
welkom

Ik ben blij  
verrast

Ik voel me  
speciaal

Optimaal  
gedrag

Ik ken mijn rol  
en weet wat mij  
te doen staat

Ik sta open  
voor iedereen

Ik ben  
initiatiefrijk

Ik creëer  
persoonlijke  
ervaringen

Stimulerende  
cultuur

We vertrouwen  
op elkaars kennis  
en kunde

Iedereen is gelijk  
en doet mee

Feedback laat  
ons groeien

Creativiteit en  
ondernemendheid  
wordt beloond

Optimaal  
leiderschap

Ik ben beschikbaar,  
betrouwbaar  
en benaderbaar

Ik waardeer en  
respecteer je

Ik geef richting,  
ruimte en daag uit

Ik inspireer  
en heb visie



➔ **OVER JOHAN CRUIJFF ARENA**

➔ **BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN**

➔ **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**

➔ **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

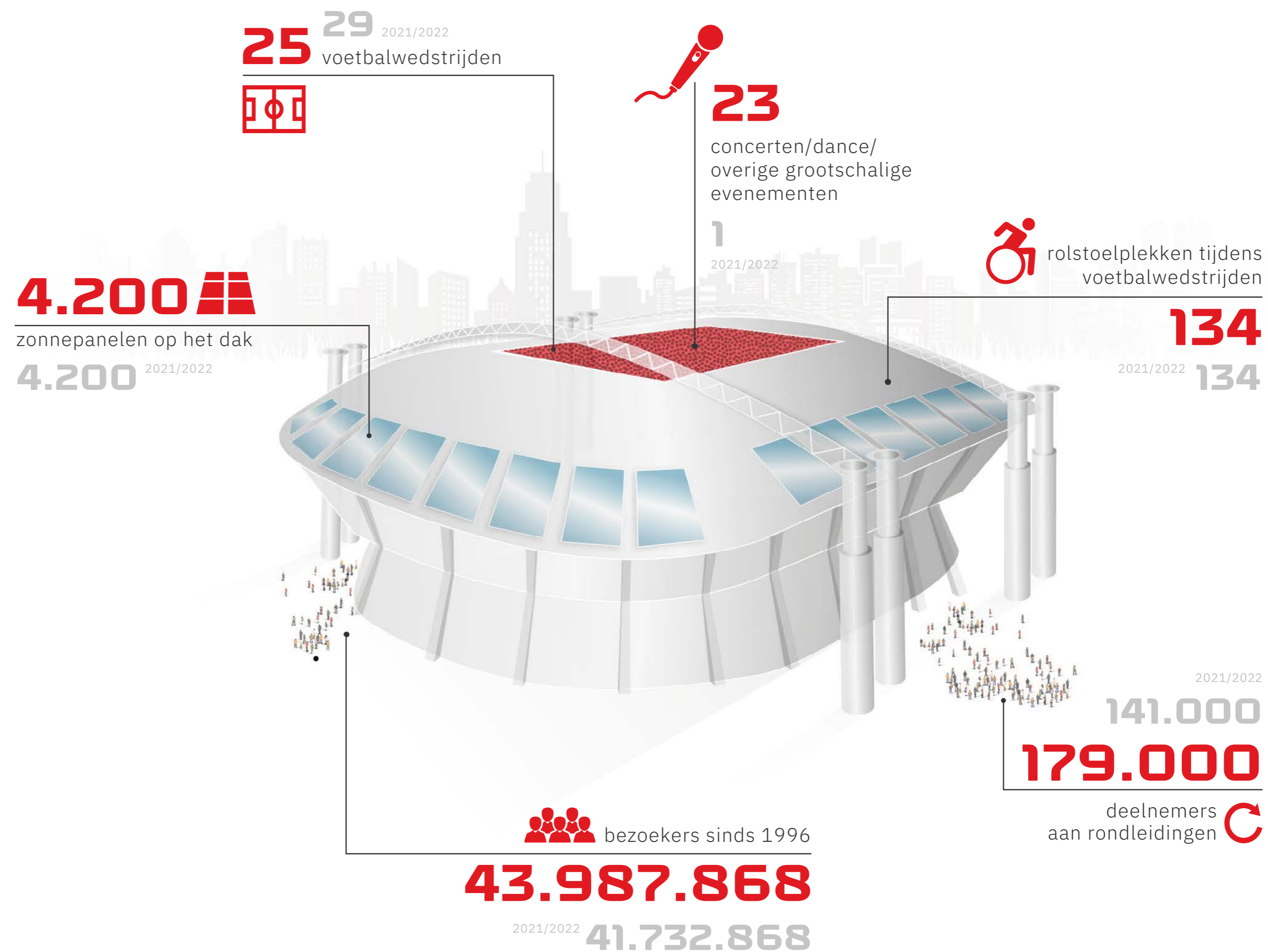
➔ **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

➔ **OVERIGE GEGEVENS**

➔ **CONTROLEVERKLARING**

➔ **COLOFON**

## 2022/2023 IN DE JOHAN CRUIJFF ARENA MET VERGELIJKING NAAR 2021/2022



➔ **OVER JOHAN CRUIJFF ARENA**

➔ **BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN**

➔ **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**

➔ **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

➔ **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**

➔ **OVERIGE GEGEVENS**

➔ **CONTROLEVERKLARING**

➔ **COLOFON**

## KERNCIJFERS 2022/2023

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
(bedragen x 1.000)	€	€	€	€
<b>Netto-omzet</b>				
Opbrengsten	49.685	29.519	23.317	29.746
Bruto-omzetresultaat*	23.098	13.575	9.609	13.786
<b>Kosten</b>				
Bedrijfskosten	9.710	6.564	3.931	6.627
Afschrijvingen	7.592	7.223	7.467	7.364
<b>Resultaat</b>				
Bedrijfsresultaat	5.796	(212)	(1.789)	(205)
Financiële lasten	(865)	(373)	(514)	(534)
Resultaat vóór belasting	4.931	(585)	(2.303)	(739)
Resultaat na belasting	3.774	(450)	(1.597)	(584)
<b>Kasstroom</b>	18.151	7.903	5.960	6.844
<b>Geïnvesteed vermogen</b>				
Balanstotaal	149.141	137.516	141.581	146.665
Aansprakelijk vermogen	104.848	101.149	101.712	103.205
Aansprakelijk vermogen in % balanstotaal	70%	74%	72%	70%
<b>Personeel</b>				
Gemiddeld aantal personeelsleden				
• Vast en tijdelijk	66	61	59	71
• Uitzendkrachten	5	5	3	10
• Stewards	565	595	300	475

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
<b>Evenementen</b>				
Voetbal				
• Ajax	22	24	25	21
• Ajax oefenwedstrijd/ Jong Ajax/ Ajax Vrouwen	2	1	5	0
• EURO2020			4	
• Nederlands elftal / KNVB	1	4	6	1
Niet-voetbal				
• Concerten	17	0	0	0
• Dance	2			
• Overige grootschalige evenementen	4	1	1	2
• Overige evenementen	88	94	76	102
<b>Totaal voetbal/ evenementen</b>	136	124	117	126
<b>Bezoekers</b>				
Aantal bezoekers evenementen	2.255.000	828.000	117.000	1.175.000
Aantal bezoekers rondleidingen	179.000	141.000	37.000	170.000

\* Opbrengsten - Activiteitsgerelateerde kosten



## → OVER JOHAN CRUIJFF ARENA

→ BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN

→ VERSLAG VAN DE DIRECTIE

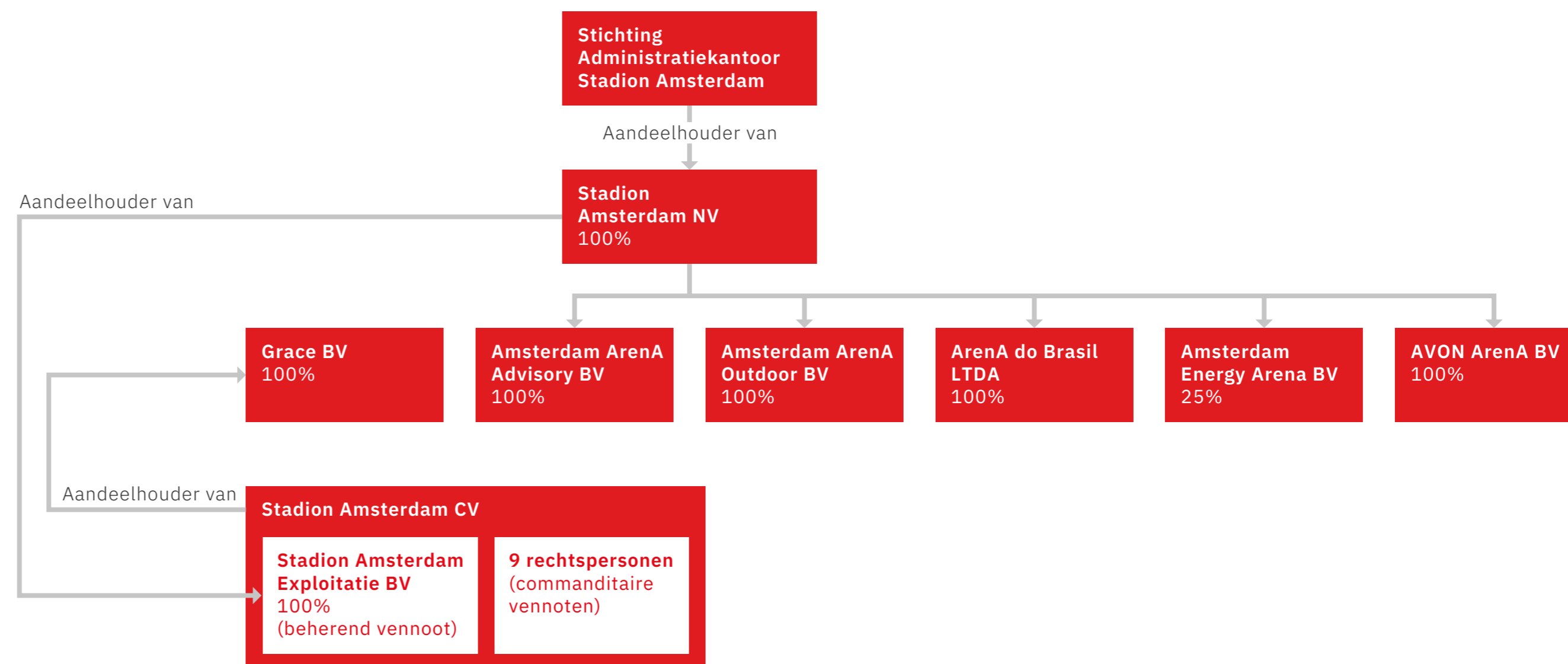
→ GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

→ ENKELVOUDIGE JAARREKENING

→ OVERIGE GEGEVENS

→ CONTROLEVERKLARING

→ COLOFON



### Vennootschappelijke structuur Johan Crujff Arena

Stadion Amsterdam NV is eigenaar van de Johan Crujff Arena. Er is één aandeelhouder: Stichting Administratiekantoor Stadion Amsterdam. Stadion Amsterdam NV houdt 100% van de aandelen van Stadion Amsterdam Exploitatie BV, Amsterdam ArenA Advisory BV, Amsterdam ArenA Outdoor BV, AVON ArenA BV, ArenA do Brasil LTDA en 25% van de aandelen van Amsterdam Energy Arena BV. Van Stadion Amsterdam CV, waarin de exploitatie van de Johan Crujff Arena plaatsvindt, is Stadion Amsterdam Exploitatie BV de beherend venoot en zijn de negen founders de commanditaire vennoten. Stadion Amsterdam CV is enig aandeelhouder in Grace BV.

De negen founders zijn RAI Amsterdam, Coca-Cola Nederland, KPN, Grolsche Bierbrouwerij Nederland BV, Philips Nederland BV, Signify Netherlands BV, ABN AMRO, Stichting Exploitatie Nederlandse Staatsloterij (SENS) en Bouwcombinatie Stadion Amsterdam (bestaande uit Koninklijke BAM Groep BV en Ballast Nedam Bouw BV).





# BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

JOHAN CRUIJFF  
ARENA

JAARVERSLAG 2022-2023

- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- **BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN**
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON



# BERICHT VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Namens de algemene vergadering van aandeelhouders bieden wij u de door de directie opgemaakte jaarrekening 2022-2023 aan, en ook de toelichting op deze stukken. De jaarrekening is door PricewaterhouseCoopers Accountants NV gecontroleerd; bij dit verslag vindt u de goedkeurende controleverklaring. Wij stellen u voor de jaarrekening 2022-2023 vast te stellen overeenkomstig de voorgelegde stukken. Wij kunnen ons met de inhoud verenigen.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- **BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN**
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## Een jaar van herstel

Na een aantal zeer uitdagende jaren vanwege de COVID-19-pandemie, markeerde boekjaar 2022-2023 de overgang naar herstel. Dit werd zichtbaar door de volle tribunes bij alle wedstrijden van AFC Ajax. Daarnaast stonden er weer volop concerten en evenementen op de agenda en lieten onze medewerkers het thuiswerken voor een groot gedeelte achter zich.

Gedurende het boekjaar speelde Ajax 24 wedstrijden (23 wedstrijden Ajax 1 en één wedstrijd Ajax Vrouwen) en het Nederlands elftal één wedstrijd. Ook vonden er 23 overige grootschalige evenementen plaats (concerten, dance-events en overige evenementen). De zomer van 2023 was wat betreft het aantal concerten van topartiesten een ongekend succes. Niet eerder vonden er in één seizoen zoveel concerten plaats, een recordaantal bezoekers bezocht deze concerten. De belangstelling en het enthousiasme voor de concerten, uit binnen- en buitenland, was indrukwekkend. Een deel van deze concerten valt financieel in het komende boekjaar 2023-2024. Na een aantal verliesgevende COVID-19-jaren, leverde dit boekjaar financieel herstel voor de Arena, hierover leest u verderop in dit jaarverslag. Het financiële resultaat was uitzonderlijk, maar wij verwachten het komende boekjaar een meer genormaliseerd resultaat.

Gedurende het afgelopen boekjaar zijn grote stappen gezet in het verbeteren van de samenwerking met Ajax, onze belangrijkste partner. Openstaande zaken uit het verleden zijn

afgehandeld, er zijn nieuwe afspraken gemaakt over verdergaande samenwerking en de onderlinge sfeer is sterk verbeterd. Op 9 november 2022 hebben de directies van Ajax en de Johan Cruijff ArenA hiertoe een vaststellingsovereenkomst ondertekend. Hiermee legden zowel Ajax als de Johan Cruijff ArenA de basis voor een goede samenwerking op alle niveaus. Graag bedankt de Raad van Commissarissen alle betrokkenen voor hun inzet en complimenteert zij hen met het bereikte resultaat.

Gedurende het boekjaar vonden meerdere vergaderingen en bijeenkomsten plaats waarin onze aandeelhouders, STAK, gemeente Amsterdam en AFC Ajax, alsook onze certificaathouders werden geïnformeerd over de actuele stand van zaken en ontwikkelingen van de Johan Cruijff ArenA.

## Samenstelling en functioneren RvC

Stadion Amsterdam NV heeft een Raad van Commissarissen. Deze bestaat uit vijf commissarissen die worden benoemd door een besluit van de algemene vergadering van aandeelhouders. Drie van hen worden benoemd op bindende voordracht van de Raad van Commissarissen, één door de gemeente Amsterdam en één door AFC Ajax. Op de foto op pagina 11 staan van links naar rechts Diederik Karsten, Rahma el Mouden, Aat Schouwenaar, Fleur Mooren en Hans van der Noordaa.



14

- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- **BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN**
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

Tijdens het afgelopen boekjaar heeft Heleen van Ketwich Verschuur na ruim acht jaar afscheid genomen als commissaris op voordracht van de gemeente Amsterdam. Heleen heeft haar rol al die jaren met heel veel enthousiasme, toewijding en passie vervuld. Zij was een ware ambassadeur voor de Johan Cruijff ArenA, speelde een actieve rol in de benoemings- en remuneratiecommissie en kreeg de bijnaam ‘Helena ArenA’, hetgeen veel zegt over haar betrokkenheid. De Raad van Commissarissen bedankt Heleen hartelijk en gaat haar zeker missen.

Op 16 december 2022 is Rahma el Mouden op voordracht van de gemeente Amsterdam tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders benoemd tot commissaris voor een periode van vier jaar. Wij zijn verheugd met de benoeming van Rahma en wensen haar succes en plezier in deze nieuwe rol.

De Raad van Commissarissen heeft een zelfevaluatie uitgevoerd over haar functioneren. Hieraan heeft zij een aparte bespreking gewijd. Onderwerpen die onder andere aan de orde kwamen zijn: de samenwerking, het functioneren van de commissies, de effectiviteit van de vergaderingen, het functioneren van de voorzitter en samenwerking met het management en de stakeholders van de Johan Cruijff ArenA.

### Vergaderingen RvC en commissies

Gedurende het verslagjaar kwam de Raad van Commissarissen zes keer bijeen voor een reguliere vergadering. Daarnaast vonden er diverse extra calls en informele overleggen plaats binnen de Raad van Commissarissen. Ook vonden deze plaats

tussen de voorzitter en de leden van de Raad van Commissarissen afzonderlijk en met de directie van Johan Cruijff ArenA. De Raad van Commissarissen heeft de directie en medewerkers bijgestaan in het intensieve jaar na de coronacrisis. Tijdens overleggen werd voornamelijk gesproken over de impact van de coronacrisis op de organisatie. Daarbij was ook oog voor het jaar na de crisis. Dit ging bijvoorbeeld om het welzijn van het Johan Cruijff ArenA-personeel en overige gebruikers van het stadion, maar ook om financiële zaken zoals liquiditeit, cashflowprognose en financiering, en de opvolging van mevrouw Van Ketwich Verschuur als commissaris. Vaste onderwerpen waarover daarnaast in de Raad werd gesproken zijn de strategie van de organisatie, het vijfjarenplan van het stadion, het corporate jaarplan, de begroting en de financiële resultaten, de samenwerking met Ajax en overige stakeholders en veiligheid. Tijdens een presentatie door de Director of Operations is de werkwijze op het gebied van veiligheid in de Johan Cruijff ArenA intensief toegelicht. Hierbij stonden onderwerpen als risico-analyse, calamiteiten- en ontruimingsplan, handelingsprotocollen en communicatie en opschaling centraal. De belangrijkste strategische pijlers van de Johan Cruijff ArenA – ontwikkeling organisatie, een state-of-the-art gebouw, maatschappelijk en financieel rendement en operational excellence – geven in alle overleggen richting.

De Raad van Commissarissen kent twee commissies; de auditcommissie en de benoemings- en remuneratiecommissie. De auditcommissie, bestaande uit de heer Schouwenaar (voorzitter) en mevrouw Mooren, vergaderde in het verslagjaar drie keer met de directie van de Johan Cruijff ArenA. Daarnaast had de commissie regelmatig een-op-een contact met de algemeen



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- **BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN**
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

en financieel directeur over onder meer het overbruggingskrediet van ABN AMRO, de liquiditeit en cashflowprognose, de begroting 2023-2024 en de WOZ-waardering. De benoemings- en remuneratiecommissie, bestaande uit mevrouw Van Ketwich Verschuur (vanaf 17 december 2022 mevrouw El Mouden) en de heer Karsten, vergaderde in het verslagjaar één keer met de directie van de Johan Cruijff ArenA en de afdeling HR. Het welzijn van de Johan Cruijff ArenA-medewerkers, het meten van hun prestaties, functiehuis en functiewaardering, integriteit en ondernemingsraad zijn enkele onderwerpen die tijdens deze vergadering werden besproken.

### Risicomanagement

Ook in dit verslagjaar heeft de Raad van Commissarissen de ontwikkelingen op het gebied van risicomanagement uitvoerig met de directie besproken. De continuïteit van evenementen en de veiligheid van bezoekers zijn van groot belang voor onze bedrijfsvoering. De grootste risico's (toprisico's) zijn door de directie bepaald en in kaart gebracht. Daarbij besteedt de directie veel aandacht aan risico's die de bedrijfsvoering kunnen verhinderen. De Raad van Commissarissen stelt vast dat de verankering van de risico's in de bedrijfsvoering van de Johan Cruijff ArenA adequaat geregeld is.

### Rooster van aftreden

Het rooster van aftreden, met inachtneming van het bepaalde in de statuten, is als volgt:

Naam	Datum eerste benoeming	Datum aftreden
De heer A. Schouwenaar	01-07-2011	2023
Mevrouw H.C. van Ketwich Verschuur	12-12-2014	2022
De heer H. van der Noordaa	15-05-2019	2023
De heer D. Karsten	13-12-2019	2023
Mevrouw F.J.M.A.G. Mooren-La Bastide	17-12-2021	2025
Mevrouw R. el Mouden	16-12-2022	2026

Conform goedkeuring voor statutenwijziging tijdens de algemene vergadering van aandeelhouders van Stadion Amsterdam NV op 16 december 2022 luidt artikel 8.7 als volgt: Een commissaris treedt uiterlijk af op de dag van de eerste algemene vergadering, die gehouden wordt nadat vier jaren na zijn benoeming zijn verlopen. De aftredende commissaris kan daarna éénmalig voor een periode van maximaal vier jaar worden herbenoemd; deze commissaris kan nadien wederom worden herbenoemd voor een benoemingstermijn van maximaal twee jaar die daarna met opnieuw maximaal twee jaar kan worden verlengd. Herbenoeming na een periode van acht jaar wordt gemotiveerd in het verslag van de Raad van Commissarissen.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- **BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN**
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## Tot slot

De Raad van Commissarissen is opgelucht dat we COVID-19 achter ons hebben kunnen laten en dat de Johan Cruijff Arena weer het bruisende stadion is zoals we het graag zien. Dit is natuurlijk alleen mogelijk door de samenwerking met al onze partners en met de steun van aandeelhouders en certificaathouders. Wij bedanken graag alle medewerkers hartelijk voor hun enorme inzet en betrokkenheid gedurende het boekjaar.

### De Raad van Commissarissen

*Hans van der Noordlaa* (voorzitter)

*Heleen van Ketwich Verschuur* (tot 16 december 2022)

*Fleur Mooren-La Bastide*

*Aat Schouwenaar*

*Diederik Karsten*

*Rahma el Mouden* (vanaf 16 december 2022)





# VERSLAG VAN DE DIRECTIE

JAARVERSLAG 2022-2023

JOHAN CRUIJFF  
**ARENA**

- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON



Waar we de afgelopen jaren rode cijfers schreven vanwege corona, presenteren we nu een sterk verbeterd financieel resultaat. Een resultaat over een jaar waarin we een recordaantal van zeventien concerten faciliteerden en meer dan 2,2 miljoen bezoekers ontvingen. Diverse artiesten die jarenlang niet konden toeren, deden in de zomer van 2022 en 2023 de Johan Cruyff ArenA weer aan. Samen met de overige evenementen leidde dit tot een financieel recordjaar. We spreken ook wel van coronajaar vier, het jaar waarin de afgelopen drie verliesjaren grotendeels zijn gecompenseerd.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

De start van het boekjaar was gelijk goed met een aantal grote evenementen in de maand juli. Concertpartner MOJO trapte het drukste concertjaar ooit af met de Rolling Stones en Ed Sheeran in juli 2022. In het voorjaar van 2023 kwamen ze terug met een prachtige line-up van artiesten. Voor onze nieuwe VIP-cateringpartner Hutten waren deze concerten, samen met de voetbalwedstrijden in juli, hun aftrap in de Johan Crujff ArenA. Hutten had een aantal opstartissues en ook voor ons was het even wennen na twintig jaar met een vaste cateringpartner te hebben gewerkt. De samenwerking met Hutten is echter goed en samen zetten we belangrijke stappen.

Er stonden nog een aantal zaken open in het kader van ons 25-jarig jubileumjaar. Zodoende leidden wij in juli een groot aantal van onze burens rond door de ArenA en ontvingen we in augustus een grote groep certificaathouders tijdens een speciale editie van het Grachtenfestival op de rand van het veld. Beter hadden we ons jubileumjaar niet kunnen afsluiten: een volle hoofdtribune, een verrassende setting en swingende jazzklanken door artiesten grotendeels afkomstig uit Amsterdam Zuidoost.

Ajax kende een interessante Champions League loting die garant stond voor drie avonden internationaal voetbalvermaak en een overwintering in de Europa League. Na de interlandwedstrijd Nederland – België met het Nederlands elftal onder leiding van Louis van Gaal, en de tiende editie van dance event AMF, was de invulling van onze evenementenkalender anders dan gewend. De vroege winterstop bood ruimte aan

een andere programmering dan gebruikelijk en leidde tot een geweldige novembereditie van Toppers in Concert en een nieuw evenement in samenwerking met de KNVB: Huis van Oranje. Dit betekende ook een extra, succesvolle, herbezoding in december. In januari lag het stadion er weer schoon bij en was het klaar voor de hervatting van de reguliere wedstrijden van Ajax. Omdat MOJO verzocht een tweetal bijzondere concerten van Metallica te organiseren eind april, was het stadion gedurende het Eredivisie seizoen even een rocktempel. Daarna speelde Ajax de laatste belangrijke thuiswedstrijden.

In mei werd de Eredivisie afgesloten met een derde plaats voor Ajax en dat garandeerde Europese Play-offs. Direct na afloop van de laatste thuiswedstrijd bouwden we het stadion om voor de meest intensieve concertzomer ooit. Tussen alle concerten en andere evenementen door, van Metallica tot en met The Weeknd, Coldplay in juli viel al in het huidige boekjaar, vonden er diverse werkzaamheden plaats. Het ging om zowel de binnen- als de buitenkant van de ArenA zodat bij aanvang van het voetbalseizoen het stadion weer up-to-standard was voor onze bezoekers en hoofdhuurder Ajax. Onder meer projecten rondom de zalen op niveau 3 in het hoofdgebouw, een aantal bruggen van de buitenomlopen en balcony seats onderaan de tweede ring ter hoogte van de middenlijn zijn afgelopen zomer, deels al in het nieuwe boekjaar 2023-2024, uitgevoerd.

Opschalen naar een prachtig gevulde ArenA tijdens wedstrijden, concerten, zakelijke evenementen en stadionscans was niet mogelijk zonder de geweldige inzet van onze mede-



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

werkers en partners. We kijken met trots en voldoening terug op het afgelopen jaar. Het zijn de mensen die de Johan Cruijff ArenA maken tot wat die is en die onze bezoekers laten genieten van al het moois dat we organiseren. Samen maken wij herinneringen. Wij zijn blij als onze bezoekers dat zijn.

### Mensen maken het verschil

Onze mensen zijn het belangrijkste. Samen met de medewerkers van onze partners zorgen zij voortdurend voor een veilig en memorabel bezoek aan de Johan Cruijff ArenA voor al onze bezoekers. Mensen maken het verschil. Investeren in sfeer, persoonlijke groei, gezondheid en een veilig werkklimaat is daarom van groot belang en heeft altijd onze aandacht. Een open houding naar iedereen en naar een verscheidenheid aan invalshoeken en meningen houdt ons hierbij scherp.

Het boekjaar, met een recordaantal concerten, vroeg veel van onze medewerkers. Er was sprake van een hoge werkdruk. In onderling overleg keken we naar manieren om die druk te verlagen en waar mogelijk hebben we extra menskracht ingezet. De huidige arbeidsmarkt is over het algemeen lastig. Gelukkig biedt de ArenA een unieke werkplek die medewerkers vaak als magisch bestempelen. Daardoor weten wij onze vacatures meestal snel in te vullen. Met ons thuiswerkbeleid dragen wij bij aan minder reistijd voor onze medewerkers, minder CO<sub>2</sub> uitstoot, effectiever werken en een betere werk-privébalans. Er is eveneens veel animo onder studenten om bij de Johan Cruijff ArenA stage te lopen, wat resulteerde in zeven stageplaatsen gedurende het afgelopen boekjaar.

Onze stagiaires blijven ook graag voor een vast dienstverband, wat een positieve ontwikkeling is.

Ondanks de uitdagingen op de huidige arbeidsmarkt verwelkomden wij het afgelopen boekjaar negentien nieuwe collega's. Via een vernieuwd onboardingsprogramma maakten we hen bekend met onze organisatie, de diverse afdelingen, mensen en gebruiken. Twaalf collega's verlieten de organisatie waardoor het aantal FTE uitkomt op 65,7 (vorig boekjaar 57,3). Het personeelsverloop kwam uit op 13,55% ten opzichte van 6,4% vorig jaar. De stijging in het personeelsverloop is grotendeels het gevolg van het vertrek van medewerkers bij de servicedesk, een functie die vaker tijdelijk wordt ingevuld. Het team van de servicedesk is inmiddels weer op volle sterkte. Ons verzuimpercentage kwam uit op 5,1% (was 3,4%). Deze stijging is het gevolg van een aantal langdurige verzuimgevallen. Inmiddels zijn deze medewerkers weer volledig of gedeeltelijk teruggekeerd in de organisatie.

In mei 2023 namen we na ruim 25 jaar afscheid van Henk van Raan, directeur Facilitaire Zaken en Innovatie, omdat hij de pensioengerechtigde leeftijd bereikte. Tijdens een bezoek van al onze medewerkers aan '14 de musical' namen we op feestelijke wijze afscheid van Henk en zijn familie. Met het vertrek van Henk bestaat de directie van het stadion uit Tanja Dik (CEO), Hidde Salverda (Director of Operations) en Han Mouton (Director Finance). Op de afbeelding op pagina 18 ziet u van links naar rechts Han Mouton, Tanja Dik en Hidde Salverda.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

In november 2022 namen medewerkers deel aan een preventief medisch onderzoek (PMO) wat ons inzicht gaf in de (geestelijke) gezondheid en fitheid van onze medewerkers. Deze gegevens verwerken we in een vitaliteitsbeleid. Wij dragen op diverse manieren bij aan de gesteldheid van de ArenA-medewerkers, onder meer door te voorzien in fruit, bootcamp lessen samen met de Ajax-collega's en padellen. Ook dit jaar liepen diverse collega's mee met de Cruyff Legacy 14k. Onze personeelsvereniging AdrenAline organiseert jaarlijks bijeenkomsten en activiteiten waardoor medewerkers elkaar zowel op als buiten de werkvloer treffen.

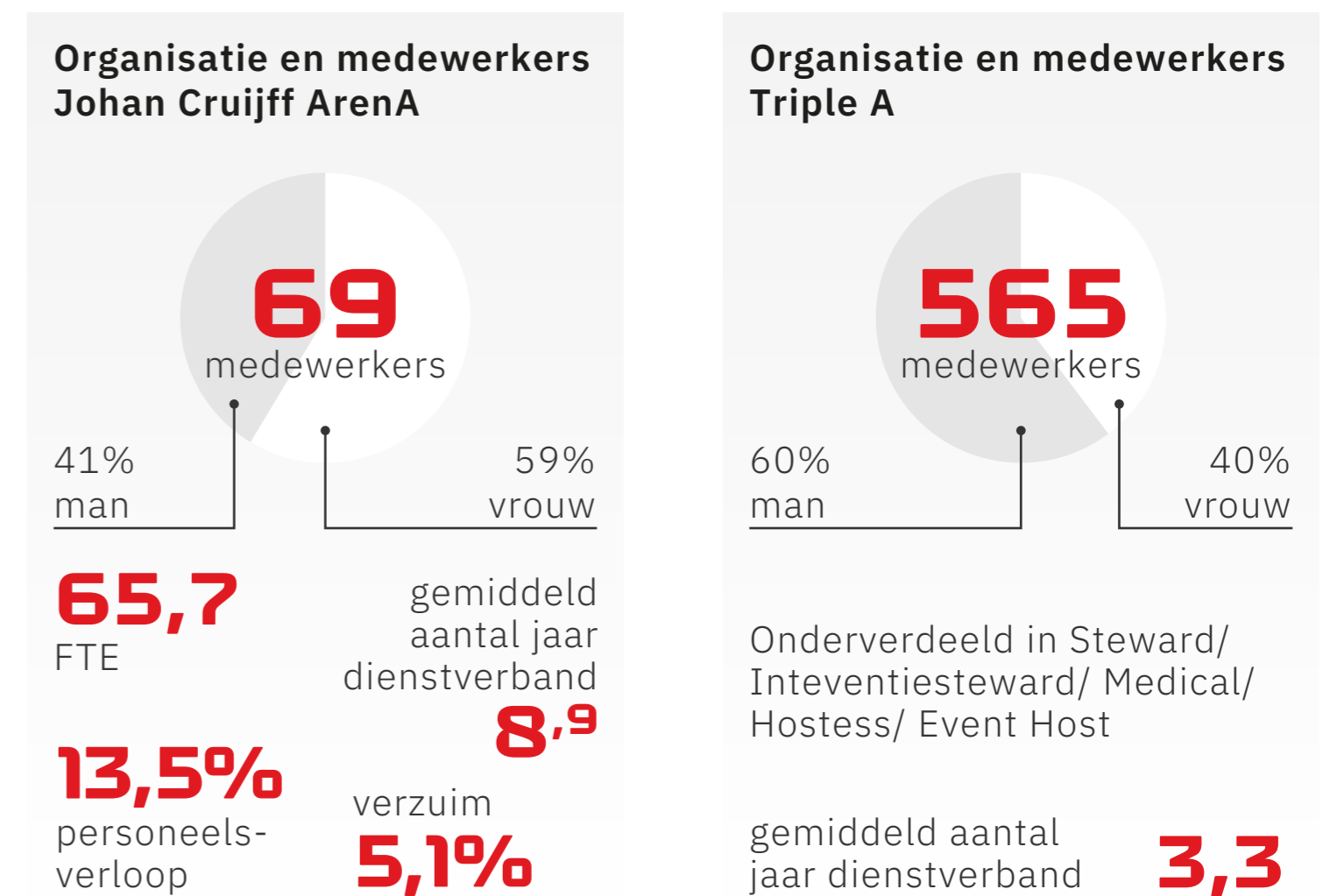
Het afgelopen jaar ondersteunden we de ontwikkeling van medewerkers met een profielanalyse. Ook was er ruimte voor het volgen van trainingen en opleidingen en organisatie breed gaven we trainingen in gesprekstechnieken. In overleg met alle collega's realiseerde de Johan Cruyff ArenA een nieuw functiehuis. Hierin is iedere functie opnieuw beschreven en gewogen, inclusief competenties behorende bij de rol en de organisatie. Naast de hernieuwing van het functiehuis is ons salarishuis gebenchmarkt en is de beoordelingssystematiek aangepast en transparant gemaakt.

### De steward als belangrijke pilaar

Om onze intensieve kalender het hoofd te kunnen bieden moesten we onze pool van stewards uitbreiden en dat in een lastige arbeidsmarkt. Het was een uitdaging om voldoende kwalitatief beveiligings- en servicepersoneel te vinden. Ook de bijbehorende kosten stegen fors. Het lijkt er inmiddels op dat we het diepste dal qua aanwas van nieuw personeel gaandeweg het boekjaar achter ons hebben gelaten. Daarnaast

is er een gestage groei van de opkomstcijfers vanuit onze vaste pool stewards en beveiligers zichtbaar. We investeerden veel in binding met en aandacht voor onze mensen, onder meer door het openen van een crew centre. De geweldige concert-agenda droeg er het afgelopen boekjaar eveneens aan bij dat personeel graag voor ons kwam werken.

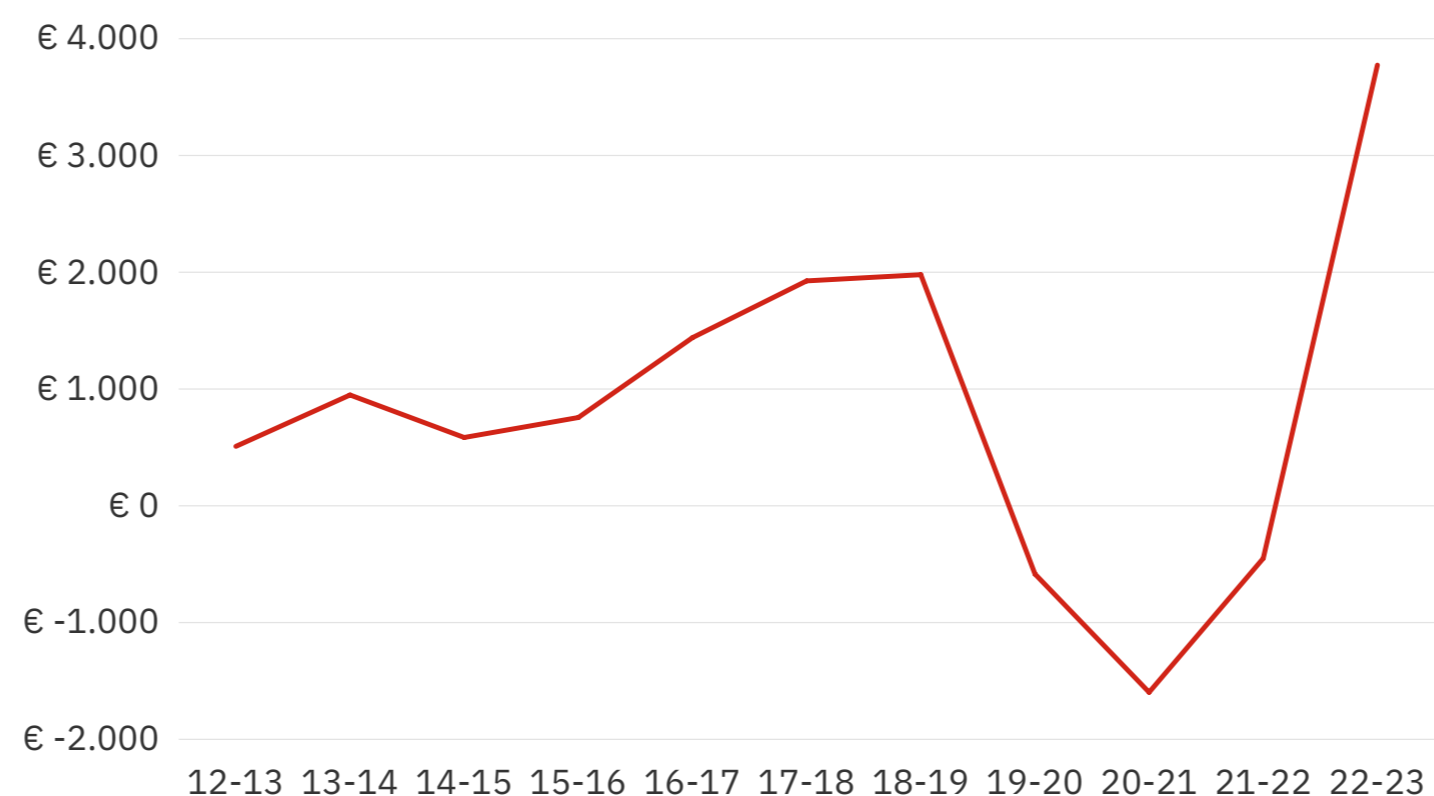
Triple A is de stewardorganisatie van AFC Ajax/Johan Cruyff ArenA waaronder onze stewards, interventiestewards, medicals, hostesses en event hosts vallen. De Triple A-poule bestaat uit 565 medewerkers. Aan het einde van het boekjaar 2022-2023 is besloten om het bedrijfsmodel van Triple A onder de loep te nemen om te komen tot een toekomstbestendig model. Een onderzoek hiertoe is gestart, de uitkomsten worden gedurende het komende boekjaar verwacht en vervolgens geïmplementeerd.



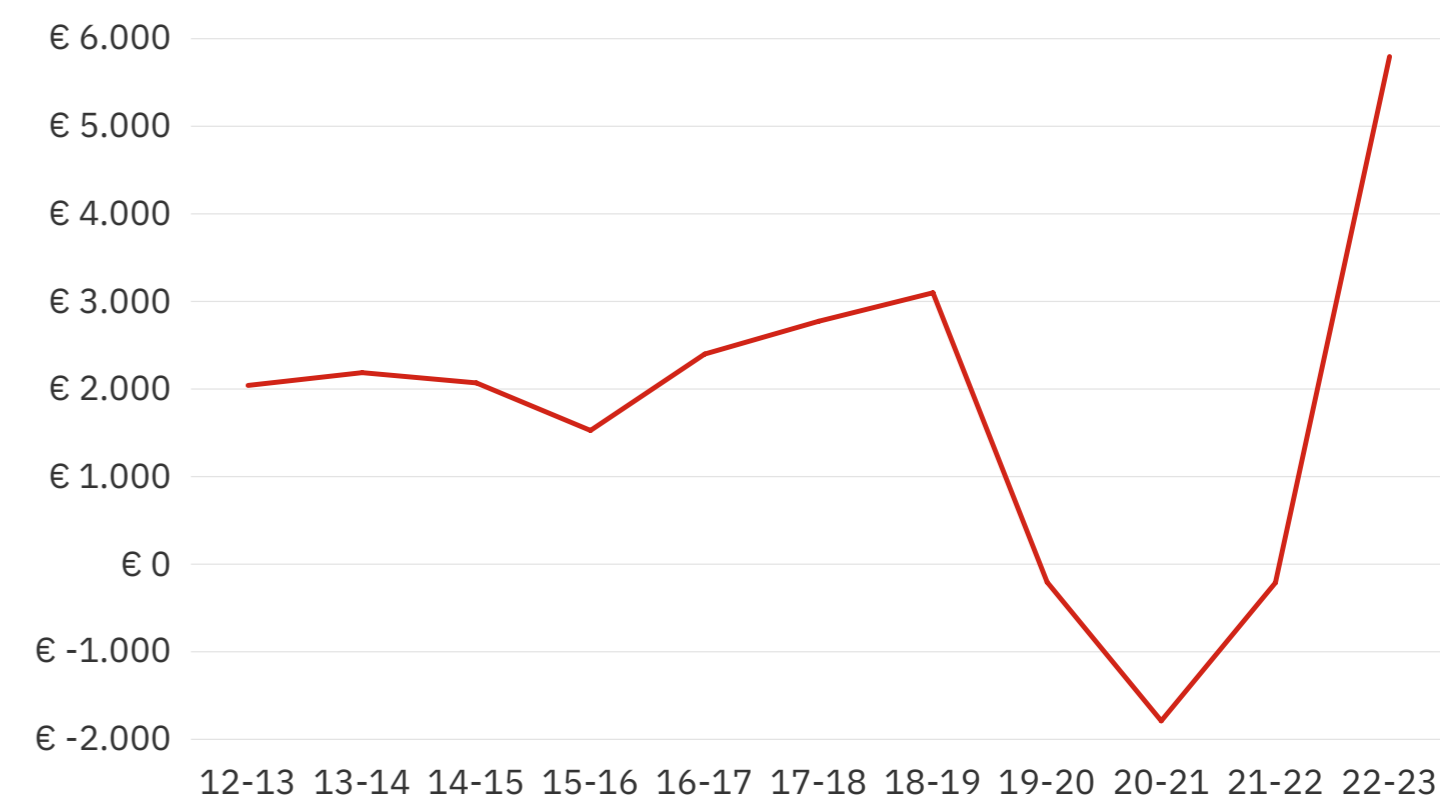
- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## HET RESULTAAT, HET BEDRIJFSRESULTAAT EN DE OMZET OVER DE AFGELOPEN TIEN JAAR

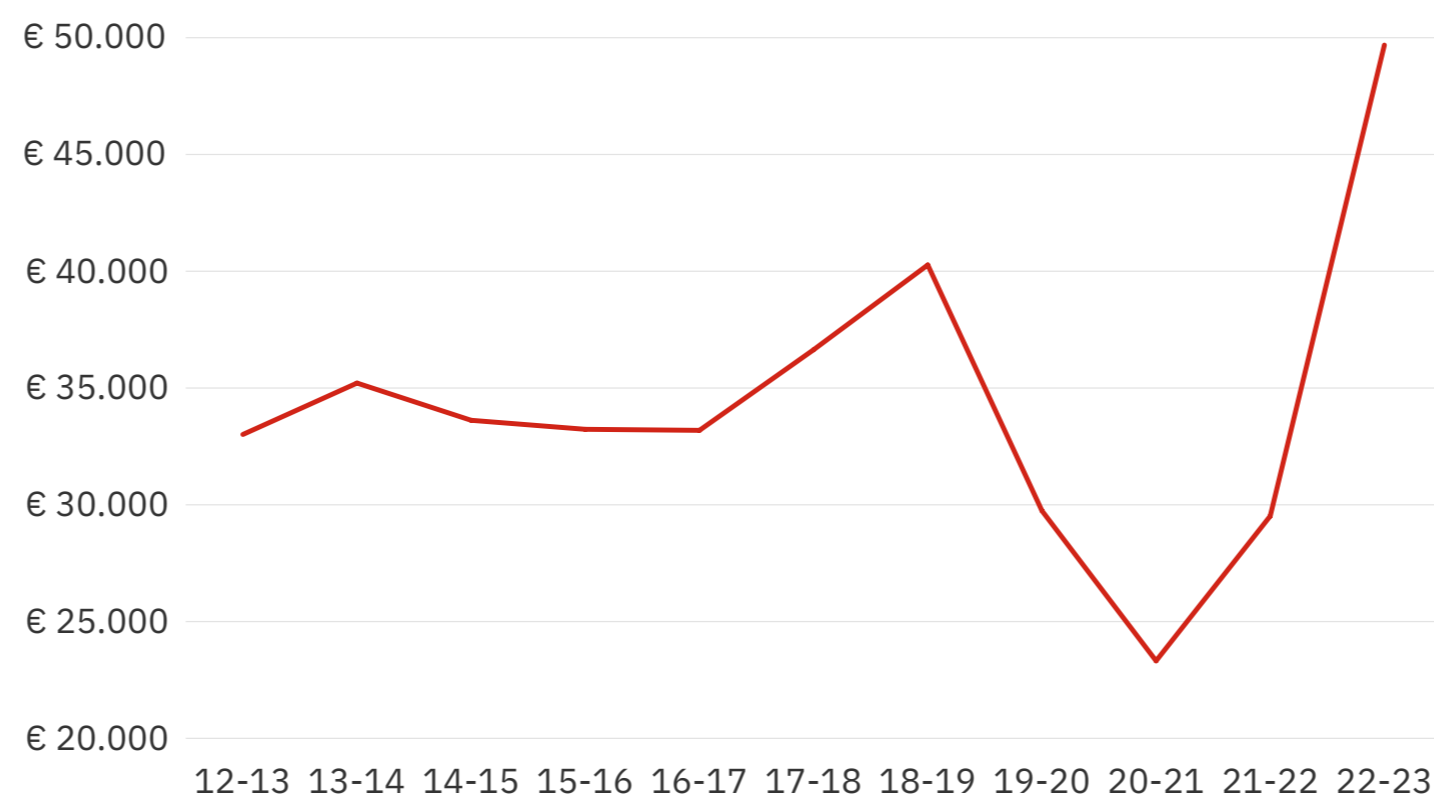
**Resultaat na belasting** (duizenden)



**Bedrijfsresultaat** (duizenden)



**Omzet** (duizenden)



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## Wij creëren betekenisvolle herinneringen

### Een prachtjaar waarin live weer mocht

Het boekjaar 2022-2023, een succesvol boekjaar met een recordaantal evenementen, startte met Sensation, het inhaalconcert van de Rolling Stones, dat in juni op het laatste moment werd geannuleerd, en twee concerten van Ed Sheeran in-the-round. In oktober huisvestten we wederom AMF, deze versie was speciaal ter ere van het tienjarig bestaan van het evenement. Het boekjaar 2022-2023 kende een vroege en lange winterstop als gevolg van het WK voetbal in Qatar waarmee er ruimte kwam voor een andere programmering dan gebruikelijk. In november huisvestte de ArenA drie concerten van Toppers in Concert, waarvan één besloten concert. De Flowerpower editie van het grootste meezingfeest van het jaar was ook in een ander jaargetijde dan gebruikelijk een groot succes en een enorm feest. Een nieuw concept gedurende de winterstop was Huis van Oranje, public viewings van de wedstrijden van het Nederlands elftal in Qatar met tienduizenden Oranjesupporters bij elkaar. In november en december zagen vele Oranjefans de wedstrijden Nederland – Ecuador, Nederland – Qatar en Nederland – Argentinië op grote schermen en omgeven door entertainment en top-artiesten. Huis van Oranje was het officiële fanevent van de KNVB in Nederland. In de maanden april, mei en juni 2023 vond een indrukwekkende reeks MOJO-concerten plaats. De reeks werd afgetrapt door Metallica met twee shows met verschillende sets en een gedurfd in-the-round podiumontwerp. Metallica startte in Amsterdam de wereldtournee. Na het slot van het Eredivisie voetbalseizoen werd het stadion

direct omgebouwd voor een intensieve concertzomer. Achtereen vonden er twee concerten plaats van ‘The Boss’ Bruce Springsteen, drie concerten van Harry Styles, twee concerten van Beyoncé en eveneens twee concerten van The Weeknd. Allemaal zeer succesvolle en uitverkochte shows met zeer uiteenlopende muziek, performances en bezoekers. Het is altijd genieten als een vol stadion waardering uit voor de artiest en de avonden goed verlopen. De samenwerking met onze belangrijke concertpartner MOJO verliep wederom fantastisch. Wij kijken met veel plezier terug op deze intensieve samenwerking.

Gedurende het boekjaar speelde Ajax 1 in de Johan Cruijff ArenA 23 wedstrijden waarvan één oefenwedstrijd, de wedstrijd Ajax – PSV om de Johan Cruijff Schaal, zeventien wedstrijden in de Eredivisie, drie wedstrijden in de Champions League groepsfase (tegen Rangers, SSC Napoli en Liverpool) en één Europa League-wedstrijd tegen Union Berlin. De Ajax Vrouwen speelden voor het eerst een wedstrijd in de Johan Cruijff ArenA, de vrouwen-Klassieker Ajax – Feyenoord. Met ruim 30.000 bezoekers op de tribune werd een record gevestigd in de Eredivisie voor vrouwen. De sfeer in het stadion was indrukwekkend en de wedstrijd gaf een nieuwe groep fans de gelegenheid om een wedstrijd in de ArenA mee te kunnen maken. Het Nederlands elftal speelde gedurende het boekjaar één wedstrijd in de Johan Cruijff ArenA in de Nations League tegen België.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

Zo'n prachtige volle agenda goed laten verlopen gaat natuurlijk gepaard met de nodige uitdagingen. Ten aanzien van het openbaar vervoer waren dat de grote druk op Station Bijlmer na afloop van het eerste concert van Ed Sheeran in juli 2022, er was geen treinverkeer mogelijk via Station Bijlmer als gevolg van werkzaamheden voorafgaand aan en na afloop van de wedstrijd Ajax – Go Ahead Eagles en er was een grote treinstoring rondom het eerste concert van Harry Styles. Bezoekers van het concert van Harry Styles die niet naar huis konden reizen als gevolg van deze storing konden terecht in de Ziggo Dome waar medewerkers van de Ziggo Dome, MOJO en de Johan Cruijff ArenA gezamenlijk zorgden voor de opvang en verzorging van deze bezoekers. Dit voorbeeld toont aan hoe belangrijk een goede samenwerking en afstemming met de collega-bedrijven in het ArenA-gebied en met overige partners en diensten is. Met alle betrokken partijen is er na afloop uitvoerig geëvalueerd. Hieruit zijn weer goede lessen getrokken.

Na meer dan 25 jaar besloot onze publiekscateraar om niet mee te doen aan een tender voor de publiekscatering. Hiermee komt er een einde aan een lange en vruchtbare samenwerking met de Catering Club. Johan Cruijff ArenA heeft samen met AFC Ajax gedurende het boekjaar een succesvol traject doorlopen om tot een nieuwe partner voor onze publiekscatering te komen. De keuze is daarbij na een lang en intensief traject gevallen op Levy. Levy is een cateraar met een schat aan ervaring op het gebied van stadioncatering in zowel de Verenigde Staten als in het Verenigd Koninkrijk. Met ingang van 1 januari 2024 neemt Levy het stokje over van onze gewaardeerde en vertrouwde cateraars Catering Club, Kick's en Mr. Long. Graag spreken wij onze dank en waardering uit

voor de cateraars die vanaf de opening van het stadion in 1996 verantwoordelijk waren voor de publiekscatering en voor de jarenlange goede samenwerking.

In totaal bezochten gedurende het boekjaar 179.000 bezoekers de Johan Cruijff ArenA voor een stadiontour. Deze bezoekers waarderen de rondleiding met een 9+, vorig jaar was dit een 8,5. De samenwerking met Ajax voor het product Stadiontours kreeg gedurende het boekjaar structureel vorm, een ontwikkeling waarmee wij erg gelukkig zijn. Deze samenwerking helpt onder meer in het gebruik van mooie Ajax-content. Een andere groep bezoekers is die van business events. Ondanks het drukke boekjaar met veel grootschalige wedstrijden, concerten en evenementen, vonden er ook indrukwekkende en succesvolle business events plaats in de Johan Cruijff ArenA. Deze zakelijke evenementen worden op maat georganiseerd in samenwerking met onze VIP-catering-partner Hutten Catering. Onder andere de Cruyff Legacy Summit vond in de ArenA plaats ter ere van het 25-jarig bestaan van de Johan Cruyff Foundation en werd geopend door niemand minder dan Koning Willem-Alexander. Voor deze summit werd gebruik gemaakt van de zalen in het hoofdgebouw, de hoofdtribune en de rand van het veld. Ook het evenement Techleap, met de uitreiking van de Leading Entrepreneur in Tech Award, liet zien hoe onze locatie optimaal tot zijn recht komt voor een bijzonder business event.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## AFVAL EN ENERGIE IN 2022/2023 MET VERGELIJKING NAAR 2021/2022

stadskoude (Gj)

**3.774**  
3.192  
2021/2022



stadswarmte (Gj)

**11.231**  
15.414  
2021/2022



CO<sub>2</sub> uitstoot in kg 2021/2022

**4.290** 35.345

CO<sub>2</sub> uitstoot in kg per bezoeker

**0,002** 0,04

CO<sub>2</sub> besparing in kg

**344.273** 395.156



totaal aantal kilo's afval

**591.300** 257.026  
2021/2022



percentage restafval (%)

**57,8** 62,6  
2021/2022



waterverbruik (m<sup>3</sup>)

**32.230**  
28.055  
2021/2022



Jaaropbrengst zonnepanelen (kWh)

**806.259**  
925.425  
2021/2022



elektriciteitsverbruik (kWh)

**8.437.313**  
9.229.293  
2021/2022

**0,270**

kilo afval  
per bezoeker

vorig jaar  
niet gemeten  
vanwege corona



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON



## Johan Crujff ArenA al jaren actief in duurzaamheid

Al jaren loopt de Johan Crujff ArenA voorop om in goede balans met onze omgeving te opereren en behoren wij tot de meest innovatieve en duurzame stadions ter wereld. Wij gebruiken onze positie in de maatschappij graag om als voorbeeld te dienen voor anderen; partners, bezoekers, spelers, artiesten en mensen uit de stad. Wij waren een van de eerste stadions met zonnepanelen, waren uniek met de plaatsing van een superbatterij van drie megawatt, bestaande uit 148 tweedehands accu's afkomstig uit elektrische auto's, en investeerden veel om ons energieverbruik terug te dringen. Zo bouwden we het afgelopen boekjaar onze grasgroeiverlichting om naar led-verlichting, is er een biovergister geplaatst voor ons groenafval en zijn de eerste investeringen gedaan om een tweede megabatterij te plaatsen.

## ESG-beleid naar een volgende fase

In mei spraken wij de ambitie uit om als stadion in 2030 Net Positive te zijn. Dit betekent dat wij een positieve bijdrage aan mens, maatschappij en milieu leveren en dus méér teruggeven aan de aarde dan we gebruiken. Door Net Positive te worden, willen we bijdragen aan een duurzame en leefbare wereld voor toekomstige generaties. Dit doen wij samen met partners zoals gemeente Amsterdam en Ajax.

Zo'n ambitie is niet in één keer bereikt. Hiervoor zetten we elk jaar stappen en het brengt een grote verantwoordelijkheid en verwachting met zich mee. Wij zullen komend boekjaar vaker inzoomen op de impact van een evenement. De lessen die we hieruit trekken, willen we gebruiken om volgende evenementen duurzamer te maken. De standaarden die eruit volgen, kunnen als referentie en benchmark voor de gehele evenementensector dienen. Gedurende het boekjaar zullen we voortdurend



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

nieuwe initiatieven opstarten en investeren om voorop te blijven lopen op het gebied van duurzaamheid. Want

*'Soms moet er iets gebeuren, voordat er iets gebeurt'.*

In dit verslag van de directie nemen we u mee in een aantal belangrijke stappen die wij gedurende het afgelopen boekjaar hebben gezet. We zijn er nog niet, maar we zijn trots op wat we tot nu toe hebben bereikt.

### CSRD-wetgeving en de dubbele materialiteitsanalyse

Voor de Johan Cruijff ArenA geldt vanaf het boekjaar 2025-2026 de verplichting om te voldoen aan de duurzaamheidsverslaggevingseisen zoals vastgelegd door Europa in de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Ter ondersteuning van onze Net Positive ambitie hebben wij in het afgelopen boekjaar al veel mooie stappen gezet in het rapporteren over de duurzaamheidsgebieden Environment (milieu), Social (mens) en Governance (bestuur) (ESG).

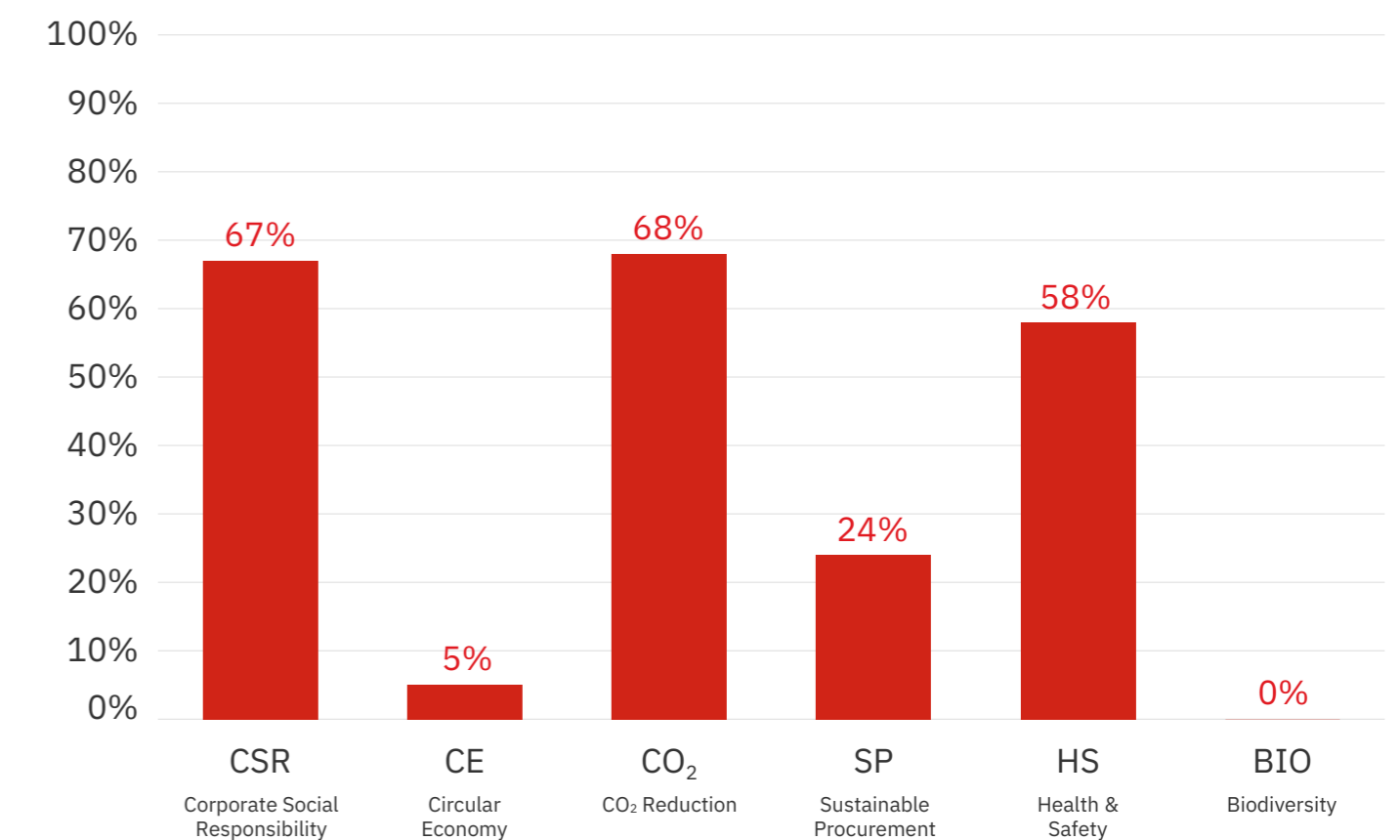
Zo stelden wij al vast welke onderwerpen echt belangrijk (materieel) zijn voor de Johan Cruijff ArenA. Dit deden wij samen met onze stakeholders door middel van de dubbele materialiteitsanalyse. We verzamelen de benodigde data om zowel kwalitatief als kwantitatief over deze materiële onderwerpen te kunnen rapporteren. Het verzamelen van deze data door de hele keten is uitdagend, onze belangrijkste stap afgelopen jaar was daarom het aanbrengen van focus.

### Data gedreven verduurzamen

Inzicht in ons eigen presteren is noodzakelijk om beleid te kunnen maken en daarop te sturen. We willen weten wat we al gedaan hebben, waar we staan en wat de verbetermogelijkheden zijn. De samenwerking met Global Sustainable Enterprise System (GSES) helpt ons om dat inzicht te krijgen. GSES ondersteunt in het meten, verifiëren en beoordelen van onze duurzaamheidsprestaties binnen zes aandachtsgebieden.

1. Corporate Social Responsibility
2. Circular Economy
3. CO<sub>2</sub> Reduction
4. Sustainable Procurement
5. Health & Safety
6. Biodiversity

### Onze duurzaamheidsprestaties



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

Met de beschikbare data is een nulmeting gedaan. Oftewel, er is inzichtelijk gemaakt hoe we er nu voor staan. Op Corporate Social Responsibility, CO<sub>2</sub> Reduction en Health & Safety scoren wij ‘voldoende’ volgens de GSES-norm, op Circular Economy, Sustainable Procurement en Biodiversity niet. Hier gaan we komend jaar mee aan de slag. Een van de vervolgstappen is het vaststellen welke verbeterinitiatieven we kunnen opzetten en het uitvoeren van herhaalmetingen.

### Environment (milieu)

#### CO<sub>2</sub> uitstoot

De Johan Cruijff ArenA probeert elk jaar haar absolute uitstoot van broeikasgassen te verminderen en rapporteert hierover volgens de richtlijnen van het ‘Green House Gas Protocol’. Hieronder laten we onze uitstoot per scope zien.

#### CO<sub>2</sub> uitstoot (x 1.000)

	<b>22/23</b>	<b>Vershil</b>	<b>21/22</b>
Scope I	-309	- 18%	-377
Scope II	313	- 24%	412
Scope III	-		-
<b>Totale uitstoot</b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>-88%</u></b>	<b><u>35</u></b>

*Scope III nog niet in kaart. Hiermee wordt komend jaar gestart.*

*Scope I: directe emissies van bronnen in eigendom of onder beheer.*

*Scope II: indirecte emissies van aangekochte energie.*

*Scope III: indirecte emissies die plaatsvinden in de waardeketen.*

Johan Cruijff ArenA heeft 4.200 zonnepanelen op het dak liggen waarmee binnen scope I een forse besparing wordt gerealiseerd. Binnen scope II wordt de aangekochte energie weergegeven. Deze energie kopen wij zoveel als mogelijk groen in waardoor we per saldo voor scope I en II een neutraal resultaat benaderen.

Per januari 2024 kent Nederland wetgeving die voorschrijft dat 75% van door ons uitgegeven plastic weer ‘schoon’ terug moet komen zodat het gebruikt kan worden als grondstof voor het vervaardigen van nieuwe plastic bekertjes. Herbruikbare bekertjes zijn dan de norm om milieuvervuiling te voorkomen. Hierop vooruitlopend hebben wij tijdens de concertreeks afgelopen zomer al verschillende werkwijzen toegepast met goede resultaten. Zo introduceerden we het Single Use Recycle System (SURS) en brachten dit onder de aandacht van onze bezoekers door middel van een aantrekkelijke en duidelijke campagne. Met groot resultaat. Bij sommige concerten is het gelukt om bijna 80% van de bekertjes ‘schoon’ retour te ontvangen. Deze uitkomsten geven goede hoop voor de toekomst. Onze bezoekers lijken een schoner milieu van belang te vinden en zijn bereid hieraan bij te dragen tijdens een bezoek aan de Johan Cruijff ArenA. Op dit moment zijn we met Ajax in overleg om ook bij de Ajax-wedstrijden stappen te zetten op dit gebied.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON



Afgelopen jaar namen we The Waste Transformer in gebruik. Dit is een slimme biovergister die voedselafval van bedrijven uit Amsterdam Zuidoost omzet in groene energie die de Johan Cruijff ArenA afneemt. Voorheen werd dit ingezameld en vervoerd naar plekken ver buiten Amsterdam. Soms tot wel 260 kilometer buiten de stad. Nu is dat transport niet meer nodig, zo besparen we CO<sub>2</sub>. De biovergister, die naast de ArenA staat, levert jaarlijks zeven fulltimebanen op voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

### Social (mens)

#### *De mensen met wie wij werken*

Personeel is voor de Johan Cruijff ArenA van groot belang. Medewerkers maken het creëren van betekenisvolle herinneringen mogelijk. Daarom staat de gezondheid en de veiligheid van het eigen personeel hoog in het vaandel. De werkomgeving is gericht op de vitaliteit en de fysieke en mentale gezondheid

van de werknemer. Belangrijk daarbij is om uit te gaan van gelijkheid in het werven, belonen en ontwikkelen van personeel. De Johan Cruijff ArenA is een inclusieve organisatie waar anoniem solliciteren (zonder foto, leeftijd en achtergrond) wordt aangemoedigd. Zo wordt uitsluitend beoordeeld op kwaliteiten, werkervaring en vaardigheden.

Wat voor het eigen personeel geldt, geldt ook voor personeel verder in de waardeketen. Dit betekent dat de ArenA haar stakeholders actief stimuleert om werknemers te behandelen zoals zij haar eigen personeel behandelt. Ook het verder verspreiden van het Net Positive gedachtegoed valt hieronder.

De salariskloof tussen mannelijke en vrouwelijke medewerkers is een actueel onderwerp en ook de Johan Cruijff ArenA kijkt hiernaar. In het managementteam (bestaande uit 5 fte man/ 4,5 fte vrouw) ligt het gemiddelde salaris van de vrouwelijke werknemers 0,7% hoger. Dat betekent dat er van een salariskloof op dit niveau in onze organisatie geen sprake is. Voor de lagen onder managementteamniveau geldt dat er een verschil is in de totale beloning tussen mannelijke en vrouwelijke medewerkers van 20%. Deze afwijking ten nadele van de vrouwen is te verklaren. Meer operationele functies, met een lager salarisniveau, worden ingevuld door vrouwen. Vergelijkbare posities binnen de ArenA worden gelijkwaardig beloond en bij de instroom van nieuwe medewerkers wordt altijd gekeken naar de samenstelling van de teams en het bijbehorende salaris van collega's, om schreefgroei te voorkomen.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## Governance (bestuur)

### *Goed bestuur*

De Johan Cruijff ArenA ziet goed bestuur als de basis van haar bedrijfsprocessen. Het is een leidraad die zorgdraagt voor een verantwoordelijke manier van zakendoen en het ontplooiën van activiteiten. De Johan Cruijff ArenA onderschrijft de principes van de Nederlandse Corporate Governance Code en leeft de code zo goed mogelijk na. We zijn geen beursgenoteerde onderneming en hebben een unieke structuur. Om die reden zijn we niet verplicht om aan alle bepalingen van de Code te voldoen. Door de plaats die de Johan Cruijff ArenA in de samenleving inneemt en vanwege de maatschappelijke functie die zij bekleedt, presenteert zij zich zo open en transparant mogelijk.

Belangrijke thema's die voor Johan Cruijff ArenA onderdeel uitmaken van goed bestuur zijn:

- Veiligheid
- Naleving van wet- en regelgeving
- Voorkomen van corruptie en omkoping

### *Veiligheid*

Wij zijn verplicht om bij de exploitatie van de Johan Cruijff ArenA te voldoen aan alle gestelde veiligheidseisen. Daartoe behoort het regelmatig updaten, testen en keuren van de cruciale veiligheidssystemen en -onderdelen van de Johan Cruijff ArenA. Wij trainen onze medewerkers en zorgen voor een adequaat servicesysteem waar storingen en incidenten gemeld en opgevolgd kunnen worden, zowel tijdens evenementen als in non-event situaties.

### *Naleving van wet- en regelgeving*

Het beleid van de Johan Cruijff ArenA is ingericht op naleving van wet- en regelgeving. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan negatieve gevolgen hebben voor onze bezoekers, medewerkers en overige stakeholders. Denk aan ongevallen en directe schade aan personen en/of bedrijven.

### *Voorkomen van corruptie en omkoping*

De Johan Cruijff ArenA heeft transparantie en eerlijkheid hoog in het vaandel staan. Wij tolereren geen omkoping of andere vorm van corruptie. De gedragscode van de Johan Cruijff ArenA beschrijft de verwachting die wij hebben van onze medewerkers op het gebied van het naleven van wet- en regelgeving, hun integriteit en hoe zij respectvol en open handelen naar elkaar en onze omgeving.

## De wens van onze bezoeker in kaart

We introduceerden dit jaar de 'customer journeys' als een effectief stuurmiddel binnen onze organisatie. Dit gaat ons helpen om elk aspect van onze interactie met bezoekers te begrijpen en te optimaliseren. We maken de overstap naar een datagedreven aanpak met behulp van dashboards, nulmetingen en bezoekersonderzoek. Deze benadering zal ons waardevolle inzichten opleveren en zal de wensen en behoeften van onze bezoekers en stakeholders nog beter in kaart brengen, waardoor we voortdurend aanpassingen en verbeteringen kunnen doorvoeren. Bezoekersonderzoek wordt uitgevoerd zowel onder bezoekers van concerten en evenementen als voetbalwedstrijden van Ajax en de KNVB.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

Het afgelopen jaar hebben we grote stappen gezet op het gebied van social media en digitalisering. Dit resulteerde in aanzienlijke verbeteringen en prestaties. Zo hebben we een groeiende online community met voor het eerst meer dan 100.000 aan volgers op Instagram, wat aangeeft dat ons publiek betrokken wil blijven bij onze evenementen en activiteiten. We hebben geïnvesteerd in creatieve en interactieve content, zoals exclusieve ‘behind the scenes’ (operational excellence) beelden, gericht op sales en interactieve campagnes. Een mooi voorbeeld is de ‘Grasmeester’ campagne rondom de interlandwedstrijd Nederland – België. Hierdoor vergrootten we ook ons bereik op platforms als Facebook en LinkedIn. Key performance indicators als engagement, groei of het verhogen van inkomsten zijn hierbij leidend. Op onze website brachten we verbeteringen aan om onze bezoekers van de juiste informatie te voorzien, updates met betrekking tot evenementen te geven en hen bijvoorbeeld de mogelijkheid te bieden om online te reserveren voor restaurants of merchandise te bestellen.

Onze hernieuwde communicatiestrategie wordt ook goed gemeten, zowel voor commerciële als niet-commerciële boodschappen. Door de introductie van sales funnels per afdeling, bieden we actief ondersteuning bij het behalen van de commerciële doelstellingen en maken we onze resultaten inzichtelijk. Het inzichtelijk maken van het commerciële proces en belangrijke key performance indicators leidde tot gerichte acties en campagnes die onze financiële prestaties verbeterden. Zo behaalde de ArenA goede resultaten met de campagnes rondom de verkoop van merchandise en ging de bezettingsgraad van restaurants tijdens concerten omhoog.

Ook verhoogden we de boekingsgraad van Stadiontours door middel van ondersteunende campagnes. Wij blijven onze maatschappelijke betrokkenheid vergroten door ons te verbinden aan initiatieven die mens en maatschappij vooruit helpen, vaak speciaal gericht op onze directe omgeving Amsterdam Zuidoost. Zo introduceerden we een jaarlijkse burendag waar we bezoekers uit Zuidoost in de ArenA verwelkomden. Daarnaast hebben we een partnership met de Cruyff Foundation (recent verlengd) waarbij we ons richten op jongeren in Zuidoost. Met hen organiseren we ook jaarlijks de Cruyff Legacy 14k om zo geld in te zamelen voor de Foundation.

### **Samen kunnen we meer**

Onze partners zijn voor ons van groot belang. We kijken met iedere partner hoe we onze samenwerking willen invullen en partnershipgesprekken zijn daarom een standaard onderdeel van elk nieuw contract dat we aangaan. Dit helpt ons om strategischer en effectiever samen te werken. Door de sterke proposities van de Johan Cruyff ArenA, voegen wij op verschillende vlakken waarde toe voor partners, onder meer op het gebied van innovatie en duurzaamheid. We hebben een gestructureerde en continue samenwerking opgebouwd om de betrokkenheid van onze bezoekers en fans te vergroten. Duurzame relaties vergroten de betrokkenheid van onze fans en kunnen leiden tot waardevolle voordelen voor partijen. Door middel van zowel nieuwe als bestaande partnerships is de merkwaarde van de Johan Cruyff ArenA vergroot en groeit ons platform. Zo hebben we met onze partner ABN AMRO de eerste wedstrijd van de Ajax Vrouwen in de Johan Cruyff ArenA mede mogelijk gemaakt. Ook verlengden we afgelopen jaar de partnercontracten met onder meer ABN AMRO, KPN,



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

en MOJO, waardoor we samen verder kunnen bouwen aan een mooie toekomst.

Onze inspanningen voor partnerships leidden niet alleen tot operational excellence maar ook tot aanzienlijke maatschappelijke en financiële voordelen. We hebben ermee bijgedragen aan de duurzame waardecreatie van de Johan Cruijff ArenA. De relaties gaan verder dan alleen transacties; ze zijn gebaseerd op gedeelde doelstellingen en waarden. Dit zal leiden tot wederzijdse groei en succes.

Ook met het zicht op de ambitie van Johan Cruijff ArenA om in 2030 Net Positive te zijn en op het vergroten van onze duurzaamheidsambitie gaan we partnerships aan. Door samen te werken met partners die zich net als wij inzetten voor duurzaamheid kunnen wij onze negatieve impact op het milieu verminderen en zijn we een positieve kracht in de maatschappij.

### Founders

Onze negen founders en tevens commanditaire vennoten zijn RAI Amsterdam, Coca-Cola Nederland, KPN, Grolsche Bierbrouwerij Nederland BV, Philips Nederland BV, Signify Netherlands BV, ABN AMRO, Stichting Exploitatie Nederlandse Staatsloterij (SENS) en Bouwcombinatie Stadion Amsterdam (bestaande uit Koninklijke BAM Groep BV en Ballast Nedam Bouw BV).

De samenwerking met onze founders en andere belangrijke partners stond zoals altijd in het teken van de realisatie van diverse gezamenlijke projecten, activiteiten en evenementen.

De meerwaarde van een goed partnership blijkt uit de mooie initiatieven die er zijn. We zijn alle partners zeer dankbaar voor de prettige samenwerking en het resultaat dat we samen hebben geboekt.

### Een state-of-the-art gebouw

Het afgelopen jaar stegen de energietarieven tot ongekende hoogten. Om die reden is er flink geïnvesteerd in en is er tijd besteed aan het verder verduurzamen en terugdringen van ons energieverbruik.

Tijdens de COVID-19-periode zijn geen grote investeringen gedaan en zijn verschillende onderhoudswerkzaamheden uitgesteld. Deze werkzaamheden zijn het afgelopen boekjaar weer opgepakt waardoor er veel onderhoud is uitgevoerd. Denk hierbij aan bouwkundig onderhoud zoals het vervangen van de bruggen van de buitenomlopen.

Voor AFC Ajax en de Johan Cruijff ArenA is alleen de beste grasmat goed genoeg. Daarom worden kosten noch moeite gespaard om de grasmat te allen tijde in uitstekende conditie te brengen en houden. In de VVCS Veldencompetitie 2022-2023 is onze grasmat op een gedeelte eerste plaats geëindigd samen met Feyenoord. De grasmatten van de Johan Cruijff ArenA en De Kuip worden dus door de aanvoerders van de Eredivisie het best beoordeeld. En daar zijn we ongelooflijk trots op! Het is vooral een unieke prestatie van ons grasteam, omdat we door de bijzondere evenementenkalender drie herbezodingen hadden.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

In het verslagjaar zijn onder meer de volgende zaken begeleid en/of uitgevoerd:

- Om het energieverbruik terug te dringen is de grasgroei-verlichting vervangen voor led-verlichting. De gebouw-installaties zijn geoptimaliseerd om verspilling te voorkomen en de roltrappen in het hoofdgebouw zijn uitgerust met een startstopsysteem. Hoewel de energietarieven daalden zijn ze nog steeds hoog vergeleken met de situatie van voor de oorlog in Oekraïne. Ook komend boekjaar krijgen de gevolgen van de hoge energietarieven onze aandacht en prioriteit.
- In het afgelopen jaar merkten we schaarste van mensen en middelen. De kosten van materialen zijn flink gestegen wat met name terug te zien is in onze bouwprojecten. Naast dat het operationele uitdagingen opleverde, bezorgde het ook kansen in de samenwerking in de keten, want dat gebeurt meer integraal. Bijvoorbeeld de verdere afstemming tussen onze schoonmaak- en afvalpartner.
- In nauw overleg met een vertegenwoordiging van de Ajax-ledenclub zijn de Belgrado '73 zaal en de Madrid '69 zaal in het hoofdgebouw ingrijpend gerenoveerd direct na de laatste thuiswedstrijd van Ajax. De uitstraling van de zalen is gemoderniseerd en de indeling is beter passend gemaakt voor de hospitality-ambitie van Ajax en de Arena.
- Kavel 15 is uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Het project is vooralsnog stopgezet als gevolg van ongunstige marktomstandigheden.
- Het (IT-)netwerk en wifipunten zijn vervangen. Het gaat hierbij om de infrastructuur waar onze systemen op draaien, van kassa's tot bijvoorbeeld het toegangscontrolesysteem. De pinterminals in het stadion zijn vervangen waarmee een groot risico in onze exploitatie is weggenomen en pintransacties ongestoord doorgang kunnen vinden bij het eventueel wegvallen van verbindingen.
- De overeenkomst met schoonmaakpartner CSU is verlengd voor zeven jaar. Dit is de eerste grote overeenkomst waarin onze Net Positive ambitie integraal onderdeel is van de afspraken. Komende jaren vertalen wij dit naar concrete acties, naast de initiatieven die er al zijn, zoals het bieden van werkplekken aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Op de Dag van de Schoonmaker, 15 juni, hebben wij onze vaste schoonmaakmedewerkers in het zonnetje gezet.
- Het afgelopen boekjaar hebben alle afdelingen die zijn betrokken bij de organisatie van wedstrijden gewerkt aan het bepalen van relevante indicatoren rond wedstrijden. Denk hierbij aan indicatoren op het gebied van catering, afval, energieverbruik en marketing. Op basis van deze indicatoren is een dashboard versie 1.0 opgeleverd dat we komend seizoen zullen gebruiken en verder uitbouwen. Dit traject is niet alleen inhoudelijk maar ook bedoeld om de ingezette weg van datagedreven werken verder te brengen in de organisatie.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON



## De innovatiekracht van de Johan Cruyff Arena

Ons innovatieprogramma richtte zich het afgelopen boekjaar op een drietal programma's:

1. Duurzame evenementen; met aandacht voor gezond en duurzaam eten, duurzaam reizen, het minimaliseren van afval en het bijdragen aan de energietransitie.
2. Bezoekersbeleving; waaronder mobiliteit, veiligheid, positieve beleving en operational excellence.
3. Inclusiviteit; onder andere het bijdragen aan het lokaal creëren van banen.

We presenteerden onszelf en enkele van onze business partners tijdens Soccerex Americas in Miami. Ons living lab bleek uniek en een bewijs van validatie voor innovaties uit Nederland. Verder is actief bijgedragen aan UEFA's Sustainable

Infrastructure Guidelines en zijn we een van de voorbeelden van duurzame stadions voor de industrie.

Het living lab bewees het afgelopen boekjaar zijn waarde. Een kleine greep uit de projecten:

- Met de gemeente Amsterdam en de politie is de samenwerking 'Fieldlab Arena' verlengd. Het doel is om de leefbaarheid van steden te bevorderen. Hiervoor worden maatregelen en/of technologieën getest in de omgeving van het stadion. Hierover wordt regelmatig gepubliceerd.
- Met gemeente Amsterdam, CSU, Universiteit van Amsterdam, Coca-Cola en Heineken lopen projecten om afval in en rond het stadion te verminderen. De introductie van het Single Use Recycle System (SURS) waarover we eerder schreven, leidde tot minder afval in het stadion.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- ➔ **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

- Er is vooruitgang geboekt met het digitaliseren van het evenementenproces, waardoor we steeds beter kunnen inspelen op veranderende omstandigheden en regels.
- Samen met The Waste Transformers is een biovergister gerealiseerd naast het stadion.
- Met het Football Innovation Platform is de markt bevraagd om met slimme innovaties duurzaamheid binnen het voetbal te bevorderen en de fanbeleving te vergroten. Tien oplossingen uit meer dan zeventig inzendingen zijn getest en deels in productie genomen. De European Club Association (ECA) was te gast bij dit proces. Een carpoolapplicatie, Slinger, die voortkomt uit hetzelfde Football Innovation Platform, is in gebruik genomen.
- Vanuit onze innovatie-challenge Reimagine Football is het digitale logboek Safesight in gebruik genomen, een app waarin alle zaken die betrekking hebben op een evenement worden gelogd. Het gaat om zowel facilitaire zaken, crowd management zaken als hospitality aangelegenheden.

Het ecosysteem van partners van Johan Cruijff ArenA Innovation Amsterdam bestaat uit tien strategische partners, drie kennisinstellingen en elf scale-up partners.

### **De markt voor adviesopdrachten is groeiende**

Waar we jarenlang adviesopdrachten kregen op het gebied van innovatie, stadionontwikkeling en -exploitatie worden we nu ook betrokken bij duurzaamheidsvraagstukken en maatschappelijke uitdagingen. Het uitvoeren van adviesopdrachten is niet alleen commercieel aantrekkelijk, deze activiteiten dragen ook bij aan de ontwikkeling van onze medewerkers.

Samen met KPMG bouwen we onze adviespraktijk weer op.

Voor de gemeente Amsterdam zijn gedurende het boekjaar opdrachten uitgevoerd, zoals op het gebied van mobiliteit. Ook ondersteunden we de gemeente in haar duurzaamheidsambities. De gemeente onderzoekt hoe onze Net Positive ambities en onze geleerde lessen van nut kunnen zijn voor haar andere deelnemingen. Voor het Ministerie van Financiën in Frankrijk zijn we betrokken bij de tenders voor de concessie in 2025 van het Stade de France, het stadion voor de Olympische Spelen in 2024.

### **Samenwerking met gemeente Amsterdam**

Geïnspireerd door de verbindingskracht van sport hebben de Johan Cruijff ArenA en gemeente Amsterdam het afgelopen boekjaar verder gebouwd aan initiatieven gericht op maatschappelijke thema's. Thema's, zoals 'beheersbare en groene mobiliteit', 'inclusieve energietransitie', 'digitalisering in de openbare ruimte', de 'donut economie' en 'brede welvaart' raken aan de ambities en de prioriteiten van de stad Amsterdam. Wij werken daarom samen met de gemeente aan deze thema's en creëren daarbij met partners gemeenschappelijke kaders. Daarmee jagen we betekenisvolle projecten aan en dragen bij aan het realiseren van de ambities van de gemeente Amsterdam.

Aansluitend op ons ESG-beleid hebben wij samen met de gemeente Amsterdam en Gebiedsontwikkeling Zuidoost, het afgelopen boekjaar vijftig internationale studenten in een



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

‘Pressure Cooker Challenge’ een opdracht laten uitvoeren. Dit om meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden om de Johan Cruijff ArenA zichtbaarder te maken als buur voor de bewoners van Stadsdeel Zuidoost. In meerdere teams is bij de bewoners en ondernemers van Zuidoost kennis opgehaald over de zichtbaarheid van de Johan Cruijff ArenA voor de buurt. Deze kennis is omgezet in een aantal unieke en veelbelovende ideeën voor het versterken van de sociale interactie tussen het stadion en haar burens. Een dergelijke samenwerking met de gemeente Amsterdam zorgt ervoor dat wij onze innovaties en de impact ervan nog beter kunnen afstemmen met de bewoners van Zuidoost.

Met de gemeente Amsterdam en de omgevingsdienst werkten we het afgelopen boekjaar intensief aan de actualisatie en revisie van de milieuvergunning. In de milieuvergunning proberen we zaken die noodzakelijk zijn voor een optimale exploitatie van de Johan Cruijff ArenA te waarborgen. Er zijn de afgelopen jaren veel zaken aan ons gebouw veranderd waarmee de effecten op het milieu en de omgeving verbeterd en dus gewijzigd worden. De milieuvergunning is een wezenlijk onderdeel van onze exploitatie. Hierin staan onder andere zaken over het aantal evenementen dat wij mogen huisvesten en de gehanteerde geluidsnormen.

We trapt samen met de gemeente Amsterdam, diverse andere belangrijke stakeholders en vervoersaanbieders het plan af om de mobiliteit bij evenementen en voetbalwedstrijden zo te veranderen dat de CO<sub>2</sub> uitstoot wordt teruggebracht. Komend seizoen moet dit tot concretere stappen leiden die

naadloos aansluiten bij onze eerdergenoemde duurzaamheidsambities. Er is tevens een convenant opgesteld tussen verschillende partijen in het ArenA-gebied, te weten AFAS Live, Ziggo Dome, Johan Cruijff ArenA, politie en gemeente Amsterdam. Dit convenant maakt het delen van camera-beelden makkelijker. Dit komt zowel de serviceverlening als de veiligheid van onze bezoekers ten goede.

De contacten met wethouder Shula Rijxman en haar opvolger Alexander Scholtes, bij gemeente Amsterdam verantwoordelijk voor onder meer de portefeuille Deelnemingen, waren in het boekjaar plezierig en constructief. Beiden brachten zij een werkbezoek aan het stadion en partijen weten elkaar op de belangrijke momenten en dossiers goed te vinden. Wethouder Scholtes maakte onderdeel uit van het panel tijdens de rondetafel sessie bij de lancering van onze Net Positive-plannen. Vervolgens sprak hij tijdens zijn afscheidsreceptie Henk van Raan toe en bedankte hem voor de hechte samenwerking tussen de Johan Cruijff ArenA en de gemeente Amsterdam en voor de geweldige projecten die de ArenA en de gemeente gezamenlijk hebben gerealiseerd.

### Samenwerking met AFC Ajax

AFC Ajax is onze belangrijkste samenwerkingspartner en hoofdbespeler van de Johan Cruijff ArenA. Afgelopen zomer nam Edwin van der Sar afscheid als algemeen directeur van Ajax. Edwin heeft geruime tijd onderdeel uitgemaakt van de Ajax-directie, vanaf 2016 als algemeen directeur, en was voor de ArenA altijd een toegankelijke, duidelijke en open sparring-



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

partner. Wij willen Edwin graag hartelijk bedanken voor de plezierige samenwerking en voor alles wat hij voor de Johan Crujff ArenA heeft betekend. Het bericht dat Edwin na zijn aftreden werd getroffen door medische problemen heeft ons diep geraakt. Wij wensen Edwin en zijn gezin veel sterkte en een goed herstel en hopen hen snel terug te zien in het stadion.

De strijd om de landstitel duurde voort tot ver in het seizoen 2022-2023, Ajax eindigde uiteindelijk op de derde plaats. Daarmee plaatste Ajax zich voor de Play-offs Europa League. Inmiddels weten we dat Ajax zich via die Play-offs heeft geplaatst voor de poulefase van de Europa League met drie aantrekkelijke wedstrijden in de ArenA.

Afgelopen boekjaar maakten we met Ajax over een aantal operationele onderwerpen afspraken en we legden deze vast in een overeenkomst. Deze afspraken gaan onder andere over de horeca-inkomsten en stadionscans. De samenwerking tussen Ajax en ArenA is duidelijker en hechter en vindt plaats in een goede onderlinge sfeer, zowel op directieniveau als op de operationele lagen. Dit komt de exploitatie van Ajax en die van de Johan Crujff ArenA ten goede. Bij de stadionscans komen veel bezoekers voor Ajax. Het gebruik van Ajax-content als onderdeel van de rondleidingen is een positieve toevoeging. De samenwerking op de projecten catering, zowel VIP- als publiekscatering, verloopt plezierig en constructief. In navolging op het project VIP-catering wordt ook bij het project opvolging publiekscatering samengewerkt en weten partijen elkaar goed en gemakkelijk te vinden.

In het Football Innovation Platform werkten wij ook het afgelopen boekjaar intensief met Ajax samen in het bevragen van de markt om met slimme innovaties duurzaamheid binnen het voetbal te bevorderen en de fanbeleving te vergroten. Tien oplossingen uit meer dan zeventig inzendingen zijn getest en deels in productie genomen. Samen met Ajax en de geselecteerde partijen kijken wij naar de opvolging van de oplossingen.

Een primeur in de ArenA was de 'Klassieker' van de Ajax Vrouwen tegen Feyenoord. Een fantastische opkomst en een indrukwekkende sfeer maakten deze primeur een groot succes en een onvergetelijke ervaring en inspiratie voor velen. De wedstrijd werd mede mogelijk gemaakt door onze gezamenlijke partner ABN AMRO en vraagt beslist om opvolging. Die opvolging lijkt er op korte termijn te komen met drie wedstrijden van de Ajax Vrouwen in de groepsfase van de Women's Champions League in de Johan Crujff ArenA.

## Financieel een buitengewoon jaar

Het verslagjaar 2022-2023 was financieel gezien een buitengewoon jaar waarin we meerdere records braken. De omzet van de Johan Crujff ArenA steeg naar € 49.685.000, het bedrijfsresultaat kwam uit op een winst van € 5.796.000. Deze mooie resultaten waren zeer welkom nadat de drie voorgaande verslagjaren als gevolg van COVID-19 verliesgevend werden afgesloten. Het totale resultaat na belasting komt uit op een winst van € 3.774.000. De evenementen bestonden uit voetbalwedstrijden van Ajax 1 en Ajax Vrouwen



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

(24) en het Nederlands elftal (1), een zeer groot aantal concerten (17), dance evenementen (2) en een aantal overige grootschalige evenementen (4).

De volgende opbrengsten waren ten opzichte van de begroting positief:

- Hogere opbrengsten uit concerten
- Hogere opbrengsten uit horeca door het grote aantal concerten
- Hogere opbrengsten uit merchandise door het grote aantal concerten
- Lagere afschrijvingen materiële vaste activa
- Hogere opbrengsten uit deelnemingen Advisory en Arena do Brasil

Van negatieve invloed waren:

- Hogere kosten Facilitair Bedrijf, met name energiekosten
- Hogere overige bedrijfskosten, IT-kosten, kosten verzekeringspremies en juridische advieskosten
- Hogere rentekosten

### Operationele kasstroom

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt € 18,1 miljoen. In vergelijking met vorig jaar (kastroom € 7,9 miljoen) betekent dit een stijging van € 10,2 miljoen. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn de stijging van het bedrijfsresultaat en de mutaties in het werkkapitaal. Daarvan afgetrokken afschrijvingen, rentebetalingen, aflossing op langlopende schulden en investeringen zorgen er tenslotte voor dat de geldmiddelen zijn toegenomen met € 6,1 miljoen.

### Solvabiliteit

De solvabiliteit van Stadion Amsterdam NV geeft de mate aan waarin de onderneming in staat is om op lange termijn aan haar verplichtingen te voldoen. Op balansdatum, 30 juni 2023, bedraagt het aansprakelijk vermogen 70% van het balans-totaal. Dit blijft een gezonde ratio.

### Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin de onderneming in staat is op korte termijn aan haar financiële verplichtingen te voldoen. Op balansdatum, 30 juni 2023, bedraagt de current ratio 0,8. Deze was vorig jaar 0,61. De liquiditeit blijft daarmee onder ons streefcijfer van 1.

### Financiering

We zijn verheugd hier te kunnen melden dat we afgelopen jaar de financiering van ABN AMRO met 5 jaar hebben verlengd. Dit geeft rust en vertrouwen naar de toekomst om onze doelstellingen en ambities waar te kunnen maken.

### Investor relations

Investor relations is het onderhouden van relaties en communiceren met de stakeholders van onze organisatie. Johan Crujff ArenA informeert haar stakeholders STAK (enig aandeelhouder / 39% stemgerechtigd in de algemene vergadering), gemeente Amsterdam (certificaathouder F / 48% stemgerechtigd in de algemene vergadering) en AFC Ajax (certificaathouder F / 13% stemgerechtigd in de algemene vergadering) twee keer per jaar tijdens een gezamenlijke bijeenkomst. Deze drie stakeholders worden daarmee



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

gelijkgesteld en gelijk behandeld in het verstrekken van de voor hen belangrijke informatie.

### Alert op risico's en verantwoordelijkheden

Risicomanagement heeft als doel om de risico's van de Johan Cruijff ArenA continu te monitoren door een bewuste en actieve houding van onze hele organisatie. De Johan Cruijff ArenA streeft naar bewustzijn van alle risico's en de daarbij behorende beheersmaatregelen. Deze maatregelen zijn gericht op het reduceren van de impact.

#### Risicobereidheid

Ondernemerschap is belangrijk voor de Johan Cruijff ArenA. Daarbij hoort de bereidheid tot het beheerst nemen van risico's. Het doel van het risicomanagement is dan ook niet het uitsluiten van risico's, maar het verkrijgen van inzicht zodat optimaal kan worden ingespeeld op kansen en bedreigingen.

Johan Cruijff ArenA wil dat de ArenA een veilige evenementenlocatie is. Wij zijn ons bewust van onze verantwoordelijkheid voor het veilig, gezond en toegankelijk houden van het stadion en onze evenementen. Wij willen veiligheids- of gezondheidsrisico's zoveel mogelijk beperken. Naleving van wet- en regelgeving is het uitgangspunt. Wij streven ernaar de risico's van non-compliance te minimaliseren en hanteren een zeer lage tolerantie op dit gebied. Integriteit is belangrijk, wij hanteren een nultolerantiebeleid ten aanzien van omkoping en corruptie. Financiële risico's mogen onze financiële weerbaarheid niet in gevaar brengen.

#### Beleid en uitgangspunten

De Johan Cruijff ArenA hanteert voor de verankering van risicomanagement de volgende uitgangspunten:

- De organisatie en het proces van risicomanagement past bij de Johan Cruijff ArenA.
- Het risicomanagement moet efficiënt zijn en voorzien in de behoeften van de Johan Cruijff ArenA en haar stakeholders.
- Het risicomanagement is verankerd in de bestaande planning & control cyclus en de daarbij behorende overleg- en rapportagestructuur.
- Het risicomanagementproces is erop gericht om betrokkenheid van de Johan Cruijff ArenA-organisatie te stimuleren en te faciliteren.
- Het risicomanagementproces en de verkregen risico-informatie moeten bijdragen aan risicobeheersing en besluitvorming en aan de communicatie naar stakeholders.

#### Proces

Het risicomanagementproces vraagt om betrokkenheid van alle medewerkers, waarbij het managementteam en de risicomanager een bijzondere verantwoordelijkheid hebben.

#### Planning

Regelmatig wordt één van de top risico's besproken tijdens het managementteam-overleg. In het reguliere afdelingsoverleg worden relevante risico's en acties besproken. Eenmaal per halfjaar wordt de lijst van top risico's geactualiseerd. Het managementteam actualiseert jaarlijks het risicoprofiel van de Johan Cruijff ArenA, voor de samenstelling van het jaarplan. Het jaarplan bevat een risicoparagraaf met de top risico's en acties (SMART geformuleerd). Dit jaarplan, en daarmee onze



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

toprisico's, wordt jaarlijks besproken in het bijzijn van de Raad van Commissarissen.

### Control

De realisatie en de effectiviteit van de acties en eventuele aanpassingen in het risicoprofiel worden uitgevoerd en gemonitord binnen de reguliere control cyclus: Plan – Do – Check – Act.



De risico's van de Johan Cruijff ArenA zijn naar drie hoofdzaken in te delen:

- Publiek
- Technisch/stadion
- Economisch/maatschappelijk

#### *Publiek*

Dit kunnen risico's zijn die te maken hebben met fysieke veiligheid, zoals incidenten tijdens grote evenementen. Daarnaast kunnen andere belangen van onze bezoekers geschonden worden, zoals hun dataprivacy en de algemene beleving tijdens het bezoek aan het stadion. ICT-(cyber)veiligheid en goed datamanagement zorgen voor de veiligheid van ieders digitale gegevens. Een goede evenementenorganisatie, met draaiboeken, oefeningen en adequate informatievoorziening naar de bezoekers, zorgt ervoor dat de impact van incidenten wordt beperkt. Een punt wat wij hier vorig jaar al vermeldden en waarvan wij zien dat het helaas nog actueel is, en zelfs toeneemt, zijn incidenten met het gooien van drank vanaf de tribune en ongeorganiseerd vuurwerk. Naast goede communicatie is handhaving een belangrijk aspect bij het beperken en zoveel mogelijk uitsluiten van dit soort incidenten.

#### *Technisch/stadion*

Hieronder vallen alle risico's die samenhangen met de staat van het gebouw, het dak en de constructie, maar ook met de werking van installaties en informatie- en communicatietechnologie (ICT). Zowel het gebouw als de systemen zijn cruciaal voor een ongestoorde doorgang van onze evenementen. Het beheer- en onderhoudsplan van het stadion is de basis en



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

leidraad voor de maatregelen die we uitvoeren op het gebied van vervanging en onderhoud van onderdelen van het stadion. Wij testen en keuren ons gebouw en onze (ICT-)systemen volgens planning en laten de kritieke onderdelen en systemen daar waar mogelijk van een gecertificeerd keuringsrapport voorzien. Het groeiende aantal elektrische auto's en laadpalen, vormt een risico op brand in of onder het stadion. Hiervoor zijn diverse protocollen. De brandmeldcentrale van de garage is gekoppeld aan die van de Johan Cruijff ArenA, als er brand is wordt de brandweer automatisch gealarmeerd en wordt de stroomvoorziening naar de laadpalen automatisch afgeschakeld. Er is een gedegen aanvalsplan voor nood- en hulpdiensten. Maar ook een slechte kwaliteit grasmat of een verslechtering van de bereikbaarheid van het stadion als gevolg van verdichting van het ArenA-gebied zijn potentiële risico's.

#### *Economisch/maatschappelijk*

Risico's in deze categorie hebben te maken met de economische en maatschappelijke context waarin wij acteren. Het betreft bijvoorbeeld de huidige krapte op de arbeidsmarkt en daardoor mogelijk een tekort aan goed personeel (bij toeleveranciers), verstedelijking van het gebied rondom de Johan Cruijff ArenA of de onvoorspelbare wedstrijdagenda en onverwachte verschuivingen van grote evenementen. De algemene prijsstijgingen, prijsschommelingen en prijsinflatie op kosten en lonen raken ook de Johan Cruijff ArenA. Ondanks dat we van heel veel mooie concerten en dance events genoten in het afgelopen boekjaar, zien we over de hele linie dat door prijsstijgingen de kosten voor het organiseren van een evenement fors stegen. Deze kosten kunnen niet altijd aan de

bezoeker worden doorberekend waardoor het risico voor de organisatoren en ook de Johan Cruijff ArenA toeneemt. We zijn voortdurend met onze organisatoren in gesprek om te kijken waar mogelijkheden liggen om ook in de toekomst evenementen te kunnen blijven organiseren. Langdurige negatieve effecten op financiële (on)mogelijkheden ten gevolge van een pandemie-uitbraak en onvoldoende beschikbaarheid van financiële middelen voor de realisatie van plannen en doelstellingen zijn eveneens economische risico's.

#### Vooruitzichten

De start van het boekjaar 2023-2024 was goed en de kalender is mooi en reeds goed gevuld. Wij spreken nu al de verwachting uit het boekjaar met een positief resultaat af te kunnen sluiten. Maar we hebben ook te maken met een periode van maatschappelijke onrust en onvrede op de tribunes. Wij moeten echter gezamenlijk vertrouwen op een ommekeer van de sportieve prestaties. En wij moeten als één man achter Ajax blijven staan, in goede en in slechte tijden.

De directie baseert een positief resultaat op de volgende aannames:

- Thuiswedstrijden van Ajax, waaronder Europese wedstrijden van Ajax in de Europa League en wedstrijden van het Nederlands elftal;
- Vier concerten van Coldplay in juli 2023, het dance event AMF in oktober 2023 en concerten in de zomer van 2024, waarvan twee concerten Toppers in Concert reeds zijn aangekondigd;



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- **VERSLAG VAN DE DIRECTIE**
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON



- De stadiontours kennen een groeiend aantal bezoekers;
- We ontvangen inkomsten van founders, business partners, Amsterdam Innovation Arena en huurcontracten;
- De uitgaven en investeringen zijn passend bij het activiteitsniveau;
- Aflossing en rentebetalingen op basis van de financiering vinden plaats onder de huidige voorwaarden.

De kasstroomprognose voor het komende boekjaar is opgesteld op basis van bovenstaande aannames. De directie verwacht een positieve kasstroom en dus te kunnen blijven voldoen aan de afspraken en verplichtingen, zoals het betalen van rente en aflossing en het volgen van convenanten, die door leningsverstrekkers ABN AMRO en AFC Ajax zijn gesteld. Wij zien het komende jaar dan ook met vertrouwen tegemoet.

Amsterdam, 16 november 2023

Stadion Amsterdam NV  
De Directie

*Tanja Dik*

*Hielde Salverda*

*Han Mouton*





# GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

STADION AMSTERDAM NV

JAARVERSLAG 2022-2023

JOHAN CRUIJFF  
**ARENA**

- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## GECONSOLIDEERDE BALANS PER 30 JUNI 2023

(vóór voorstel resultaatbestemming)

	ref.	€	30 juni 2023	€	30 juni 2022	€
(bedragen x 1.000)						
<i>Activa</i>						
Vaste activa						
<b>Materiële vaste activa</b>	1					
Bedrijfsgebouwen		118.023		123.896		
Andere vaste bedrijfsmiddelen		562		661		
Vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering en vooruitbetaald op materiële vaste activa		8.107		1.215		
Overige activa in ontwikkeling		0		0		
			126.692		125.772	
<b>Financiële vaste activa</b>	2					
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		236		206		
Overige effecten		135		135		
Latente belastingvorderingen		45		754		
			416		1.095	
Vlottende activa						
<b>Vorderingen</b>	3					
Handelsdebiteuren	4	7.316		4.986		
Vorderingen op verbonden partijen		983		165		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5	400		90		
Overige vorderingen en overlopende activa		2.939		1.191		
			11.638		6.432	
<b>Liquide middelen</b>	6		10.303		4.217	
Totaal activa			<b>149.049</b>		<b>137.516</b>	



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

(bedragen x 1.000)

*Passiva*

**Groepsvermogen**

Eigen vermogen  
Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt

**Voorzieningen**

Latente belastingverplichtingen  
Overige voorzieningen

**Langlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen  
Schulden aan verbonden partijen  
Financiële leaseverplichtingen

**Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen  
Schulden aan leveranciers en handelskredieten  
Schulden aan verbonden partijen  
Belastingen en premies sociale verzekeringen  
Overige schulden en overlopende passiva

Totaal passiva

ref.	€	30 juni 2023	€	30 juni 2022	€
7	92.535		89.397		
	12.221		11.752		
		104.756		101.149	
8	0		0		
9	4.948		4.193		
		4.948		4.193	
10	9.642		9.463		
	2.845		5.207		
	0		180		
		12.487		14.850	
11	4.125		5.318		
10	7.760		1.765		
10	2.362		2.394		
12	31		761		
	12.580		7.086		
		26.858		17.324	
		<b>149.049</b>		<b>137.516</b>	



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- ➔ **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

over de periode 01-07-2022 tot en met 30-06-2023

(bedragen x 1.000)	ref.	€	2022/2023 €	€	2021/2022 €
<b>Netto-omzet</b>			49.685		29.519
Activiteitsgerelateerde kosten		26.587		15.944	
Lonen en salarissen	14	5.019		3.227	
Sociale lasten		671		526	
Pensioenlasten		410		415	
Afschrijvingen op materiële vaste activa	15	6.954		7.223	
Overige waardeveranderingen van immateriële en materiële vaste activa		638			
Overige bedrijfskosten		3.610		2.396	
Som der bedrijfslasten			43.889		29.731
<b>Bedrijfsresultaat</b>			5.796		(212)
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	13		9	
Rentelasten en soortgelijke kosten	17	(878)		(382)	
<b>Financiële baten en lasten</b>			(865)		(373)
<b>Groepsresultaat uit bedrijfsuitoefening vóór belastingen</b>			4.931		(585)
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	18		(1.188)		126
Resultaat uit deelnemingen	19		31		9
Totaal van resultaat uit bedrijfsuitoefening na belastingen			<b>3.774</b>		<b>(450)</b>
Resultaat aandeel derden			(470)		87
Totaal van resultaat na belastingen			<b>3.305</b>		<b>(363)</b>



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

over de periode 01-07-2022 tot en met 30-06-2023

	€	2022/2023 €	€	2021/2022 €
(bedragen x 1.000)				
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Bedrijfsresultaat		5.796		(212)
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen op materiële vaste activa	7.592		7.223	
Mutatie voorzieningen	755		430	
		8.347		7.653
Verandering in werkkapitaal:				
Mutatie vorderingen	(5.239)		(98)	
Kortlopende schulden (exclusief banken)	10.303		1.178	
		5.064		1.080
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		19.207		8.521
Ontvangen rente	13		9	
Betaalde rente	(626)		(633)	
Betaalde vennootschapsbelasting	(446)		6	
		(1.059)		(618)
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		18.148		7.903
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investerings in materiële vaste activa	(8.505)		(1.167)	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	0		0	
Desinvesteringen in overige effecten	0		0	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>(8.505)</b>		<b>(1.167)</b>



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

over de periode 01-07-2022 tot en met 30-06-2023

(bedragen x 1.000)

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Verhoging langlopende schulden	10.150		0
Aflossingen langlopende schulden	(13.198)		(3.720)
Mutatie langlopende schulden aan verbonden partijen	(340)		(340)
Mutatie rekening courant krediet	(189)		(742)

### Kasstroom uit financieringsactiviteiten

(3.577)

(4.802)

### Nettokasstroom

6.066

1.934

Valutaomrekeningsverschillen op geldmiddelen

20

13

Mutatie geldmiddelen

**6.086**

**1.947**

### Verloop mutatie geldmiddelen

Stand per begin boekjaar

4.217

2.270

Mutaties in boekjaar

6.086

1.947

Stand per eind boekjaar

**10.303**

**4.217**

**2022/2023**

**2021/2022**

€

€

€

€

**2022/2023**

**2021/2022**

€

€



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON



## Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de geconsolideerde jaarrekening

### Informatie over de rechtspersoon

#### *Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister*

Stadion Amsterdam NV is feitelijk en statutair gevestigd op Johan Cruijff Boulevard 1, 1101 AX te Amsterdam en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 33234702.

### Algemene toelichting

#### *Belangrijkste activiteiten van rechtspersoon*

Stadion Amsterdam NV is eigenaar van het stadion Johan Cruijff ArenA te Amsterdam. De activiteiten van Stadion Amsterdam NV en haar dochtermaatschappijen (Stadion

Amsterdam Groep) bestaan uit de exploitatie van het stadion en daarmee verband houdende diensten.

#### *Informatieverschaffing over groepsverhoudingen*

Stichting Administratiekantoor Stadion Amsterdam is enig aandeelhouder in Stadion Amsterdam NV. Stadion Amsterdam NV houdt 100% van de aandelen van Stadion Amsterdam Exploitatie BV, Amsterdam ArenA Advisory BV, Amsterdam ArenA Outdoor BV, AVON ArenA BV en ArenA do Brasil LTDA. Stadion Amsterdam Exploitatie BV treedt op als beherend venoot van Stadion Amsterdam CV, waarin de exploitatie van het stadion plaatsvindt.

Stadion Amsterdam CV houdt 100% van de aandelen van Grace BV.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

#### *Schattingswijzigingen*

Gedurende het boekjaar 2022-2023 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

#### *Informatieverschaffing over schattingen*

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening vormt de leiding van Stadion Amsterdam NV zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de geconsolideerde 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.

#### *Informatieverschaffing over consolidatie*

In de consolidatie worden de financiële gegevens van Stadion Amsterdam NV en van de vennootschappen opgenomen waarover zij beslissende zeggenschap uitoefent of waarover zij de centrale leiding heeft. Deze vennootschappen worden voor 100% in de consolidatie betrokken, rekening houdend met minderheidsbelangen van derden. De aandelen van Stadion Amsterdam NV zijn geheel in handen van Stichting Administratiekantoor Stadion Amsterdam.

Aangezien de winst- en verliesrekening over 2022-2023 van Stadion Amsterdam NV in de geconsolideerde jaarrekening is verwerkt, is (in de enkelvoudige jaarrekening) volstaan met weergave van een beknopte winst- en verliesrekening in overeenstemming met artikel 2:402 BW.

Intercompany transacties, intercompany winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen, worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten Stadion Amsterdam Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany transacties worden ook geëlimineerd, tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Stadion Amsterdam Groep.

De in de consolidatie begrepen vennootschappen zijn:

- Stadion Amsterdam Exploitatie BV te Amsterdam (100%) als beherend venoot zonder kapitaaldeelname van Stadion Amsterdam CV
- Stadion Amsterdam CV te Amsterdam (100%)
- Amsterdam ArenA Advisory BV te Amsterdam (100%)
- Amsterdam ArenA Outdoor BV te Amsterdam (100%)
- ArenA do Brasil LTDA te Brasília DF, Brazilië (100%)
- Grace BV te Amsterdam (100%)
- AVON ArenA BV te Amsterdam (100%)

#### *Details van transacties met verbonden partijen*

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

management van Stadion Amsterdam NV en de moedermaatschappij van Stadion Amsterdam NV en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt de aard en de omvang van de transactie toegelicht en andere informatie verstrekt die nodig is voor het verschaffen van inzicht.

### **Algemene grondslagen voor verslaggeving**

*De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld*  
De geconsolideerde 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 passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

### *Informatieverschaffing over continuïteitsveronderstelling*

Verslagjaar 2022-2023

Het verslagjaar 2022-2023 was qua financieel resultaat een zeer goed jaar. Na drie verliesgevende boekjaren is er in

2022-2023 een positief bedrijfsresultaat gerealiseerd van € 5.796.000. De omzet in het boekjaar bedraagt € 49.685.000. Dit resultaat komt voort uit het grote aantal evenementen dat plaatsvond.

### Vooruitzicht

De directie stelde een kasstroomprognose op. Deze prognose is gebaseerd op de volgende aannames:

- Thuiswedstrijden van Ajax en drie wedstrijden van het Nederlands elftal;
- Vier concerten in de zomer van 2023, één dance event in de herfst van 2023 en vijf concerten in de zomer van 2024;
- Rondleidingen met een stijgend aantal bezoekers;
- Vaste inkomsten uit founders, business partners, het innovatiecentrum en huurcontracten;
- Uitgaven en investeringen passend bij het activiteitsniveau;
- Aflossing en rentebetalingen op basis van de financiering onder de huidige voorwaarden.

Op basis van deze aannames verwacht de directie een positieve kasstroom en te blijven voldoen aan de afspraken en verplichtingen, zoals rente, aflossing en convenanten, die door leningsverstrekkers (ABN AMRO en AFC Ajax) gesteld zijn.

Uit bovenstaande punten blijkt dat de continuïteit van de Johan Cruyff ArenA gewaarborgd is en dat aan alle verplichtingen voldaan kan worden.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

#### *Omrekening van in vreemde valuta luidende bedragen*

De posten in de jaarrekening van de groepsmaatschappijen worden gewaardeerd met inachtneming van de valuta van de economische omgeving waarin de groepsmaatschappij haar bedrijfsactiviteiten voornamelijk uitoefent (de functionele valuta). De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro's; dit is zowel de functionele als de presentatievaluta van Stadion Amsterdam NV.

#### *Transacties, vorderingen en schulden*

Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode zijn in de jaarrekening verwerkt tegen de koers op transactiedatum.

Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend in de functionele valuta tegen de koers per balansdatum. De uit de afwikkeling en omrekening voortvloeiende koersverschillen komen ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening, tenzij hedge-accounting wordt toegepast (zie ook de paragraaf 'Financiële instrumenten').

Niet-monetaire activa die volgens de verkrijgingsprijs worden gewaardeerd in een vreemde valuta, worden omgerekend tegen de wisselkoers op de transactiedatum.

#### *Groepsmaatschappijen*

De activa en passiva van in de consolidatie opgenomen deelnemingen met een functionele valuta anders dan de presentatievaluta, worden omgerekend tegen de koers per balansdatum; de baten en lasten tegen de gemiddelde koersen

gedurende het boekjaar. De hieruit resulterende omrekeningsverschillen worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van het eigen vermogen gebracht in de wettelijke reserve omrekeningsverschillen.

#### *Financiële leases*

De vennootschap heeft een tweetal leasecontracten. Hierbij worden de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van deze activa nagenoeg geheel door de vennootschap gedragen. Deze activa worden geactiveerd in de balans bij aanvang van het leasecontract tegen de reële waarde van het actief of de lagere contante waarde van de minimale leasetermijnen. De te betalen leasetermijnen worden op annuïtaire wijze verdeeld in een aflossings- en een rentecomponent. De leaseverplichtingen worden exclusief de rentecomponent opgenomen onder de langlopende schulden.

De rentecomponent wordt gedurende de looptijd van het contract verantwoord in de geconsolideerde winst- en verliesrekening met een vast rentepercentage over de gemiddelde resterende aflossingscomponent. De relevante activa worden afgeschreven over de resterende gebruiksduur of, indien korter, de looptijd van het contract.

#### *Operationele leases*

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. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

### Grondslagen

#### *Materiële vaste activa*

Materiële vaste activa worden, tenzij anders aangegeven, gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen rekening houdend met een eventuele restwaarde.

Indien belangrijke bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

#### *Bedrijfsgebouwen*

Bedrijfsgebouwen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Als voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is een voorziening voor groot onderhoud gevormd. De toevoeging aan de voorziening wordt bepaald op basis van het geschatte bedrag van het onderhoud en de periode die telkens tussen de werkzaamheden van groot onderhoud verloopt.

#### *Andere vaste bedrijfsmiddelen*

Andere vaste bedrijfsmiddelen worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Subsidies op investeringen worden in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

#### *Financiële vaste activa*

#### *Deelnemingen*

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer minimaal twintig procent van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Als de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Als en voor zover Stadion Amsterdam NV in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaarding worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Als resultaat wordt verantwoord het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat.

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming in aanmerking genomen, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde.

Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde (zie ook de paragraaf 'Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa'). Afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

#### *Latente belastingvorderingen*

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

#### *Langlopende overige effecten*

De onder financiële vaste activa opgenomen langlopende overige effecten worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde onder aftrek van transactiekosten. Deze worden na



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON



initiële waardering gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Als van een individueel effect de reële waarde onder de (geamortiseerde) kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst- en verliesrekening. Voor rentedragende financiële activa vindt verwerking van de rentebaten plaats tegen de effectieve rentemethode.

#### *Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa*

De vennootschap beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, dan wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere

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

De opbrengstwaarde wordt in eerste instantie ontleend aan een bindende verkoopovereenkomst; als die er niet is, wordt de opbrengstwaarde bepaald met behulp van de actieve markt waarbij normaliter de gangbare biedprijs geldt als marktprijs. De in aftrek te brengen kosten bij het bepalen van de opbrengstwaarde zijn gebaseerd op de geschatte kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de verkoop en nodig zijn om de verkoop te realiseren. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige netto kasstromen bij voortgezet gebruik van het



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

actief of de kasstroomgenererende eenheid; vervolgens worden deze kasstromen contant. De disconteringsvoet geeft geen risico's weer waarmee in de toekomstige kasstromen al rekening is gehouden.

Als 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 die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

#### *Vorderingen*

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten als materieel. Handelsvorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn, dan 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 kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekeningcourantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden

aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

#### *Latente belastingverplichtingen*

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen en deelnemingen, tenzij Stadion Amsterdam NV in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde.

#### *Voorzieningen*

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze te schatten is.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

De voorzieningen worden bepaald op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, tenzij de tijdswaarde van geld niet materieel is. Indien de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening tegen nominale waarde verantwoord.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

#### *Voorziening voor groot onderhoud*

Voor uitgaven voor groot onderhoud van gebouwen wordt een voorziening gevormd om deze lasten gelijkmatig te verdelen over een aantal boekjaren. De toevoegingen aan de voorziening worden bepaald op basis van het geschatte bedrag van het groot onderhoud en de periode die telkens tussen de werkzaamheden voor groot onderhoud verstrijkt.

#### *Overige voorzieningen*

Onder de egalisatierekening vooruit ontvangen huurbedragen is begrepen de nominale waarde van de eenmalig ontvangen huurbedragen voor Skylounges. Deze bedragen worden lineair over de looptijd van het contract ten gunste van het resultaat gebracht.

#### *Langlopende schulden*

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs: het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst- en verliesrekening als rentelast verwerkt.

#### *Kortlopende schulden*

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs: het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

#### *Grondslagen voor de bepaling van het resultaat*

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 op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

### *Omzetverantwoording*

#### *- Verlenen van diensten*

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit diensten onder aftrek van kortingen en van over de omzet geheven belastingen. Opbrengsten uit het verlenen van diensten worden per prestatieverplichting verwerkt als het bedrag of het resultaat betrouwbaar kan worden geschat. Onder het verlenen van diensten wordt verstaan de verhuur van kantoorruimte in het stadion, verhuur van het stadion ten behoeve van evenementen, facilitaire diensten, horeca, tours, sponsoring en foundersopbrengsten.

De opbrengsten worden verwerkt voor het bedrag waarop de rechtspersoon verwacht recht te hebben in ruil voor het overdragen van toegezegde diensten, dit is de transactieprijs. Dit bedrag is exclusief de bedragen die namens derden worden geïnd (waaronder over de omzet geheven belastingen). De transactieprijs bestaat uit een vaste vergoeding en variabele vergoedingen in de vorm van kortingen en prestatiebonussen. Bij het vaststellen van de transactieprijs wordt geen rekening gehouden met het kredietrisico. Voor het bepalen van de transactieprijs is het uitgangspunt dat diensten in overeenstemming met de desbetreffende overeenkomst zullen worden geleverd en dat deze overeenkomst niet zal worden geannuleerd, verlengd of anderszins zal worden gewijzigd. Bij het bepalen van de transactieprijs wordt door middel van een schatting van de omvang ervan rekening gehouden met de effecten van variabele vergoedingen. Dergelijke schattingen worden aan het einde van elk boekjaar geactualiseerd. Er worden alleen variabele vergoedingen in aanmerking genomen

waarvan de kans klein is dat ze later teruggenomen moeten worden.

Een overeenkomst kan meerdere prestatieverplichtingen (toezeggingen tot levering van een te onderscheiden dienst) omvatten. De opbrengsten worden per afzonderlijke prestatieverplichting verwerkt. De totale transactieprijs van de opbrengsten uit de levering van diensten wordt naar rato van de waarde van de prestatieverplichtingen toegerekend ingeval een overeenkomst meerdere van dergelijke verplichtingen (toezeggingen) bevat. Verantwoording van opbrengsten uit de sponsoring en founders en verhuur van ruimtes geschiedt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten. De opbrengsten uit verhuur van het stadion ten behoeve van evenementen, facilitaire diensten, horeca en tours worden verantwoord op het moment van de levering van de dienst.

#### *- Principaal of agent*

Bedragen die voor eigen rekening ontvangen worden (als principaal), worden als opbrengsten verwerkt. Bedragen die voor derden ontvangen worden (als agent) worden niet als opbrengsten verwerkt. Opbrengsten omvatten uitsluitend de bruto vermeerderingen van economisch potentieel die voor eigen rekening ontvangen respectievelijk te vorderen zijn. Alle netto-omzet wordt ontvangen voor eigen rekening (principaal), met uitzondering van de verkoop van tickets en parkeertickets voor certificaathouders die voor derden (agent) ontvangen wordt.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

#### *- Activiteitsgerelateerde kosten en overige kosten*

De activiteitsgerelateerde kosten worden ten laste van het resultaat gebracht in het jaar waarin de daaraan direct gerelateerde opbrengsten zijn verantwoord. De overige kosten en opbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben. De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Activiteitsgerelateerde kosten hebben een direct verband met de behaalde omzet. Dit betreft onder andere kosten die direct verband houden met de realisatie van wedstrijden, grootschalige evenementen, business events, congressen en rondleidingen die plaatsvinden in de Johan Cruijff ArenA.

#### *Lonen en salarissen*

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

#### *Pensioenlasten*

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing. Ook worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis, premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Stadion Amsterdam NV. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting in de balans opgenomen. Stadion

Amsterdam NV heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij Nationale-Nederlanden Levensverzekering Mij. NV. Deze regeling heeft het kenmerk van een premieovereenkomst. Naast de basispremies kent Stadion Amsterdam NV geen andere verplichtingen inzake de pensioenen.

#### *Afschrijvingen op materiële vaste activa*

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gebruik afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

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

#### *Financiële baten en lasten*

Rentebaten en -lasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten houden we rekening met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

#### *Belastingen over de winst of het verlies*

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 en vrijgestelde winstbestanddelen, en na bijtelling van niet aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met veranderingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

#### *Overheidssubsidies en overheidsheffingen*

Exploitatiesubsidies worden als baten verantwoord in de winst- en verliesrekening in het jaar waarin de gesubsidieerde kosten zijn gemaakt of opbrengsten zijn gederfd, of wanneer een gesubsidieerd exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De baten worden verantwoord als het waarschijnlijk is dat deze worden ontvangen.

#### *Resultaat deelnemingen*

*(gewaardeerd op nettovermogenswaarde)*

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Stadion Amsterdam NV wordt toegerekend.

#### *Kasstroomoverzicht*

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen op geldmiddelen worden afzonderlijk in het kasstroomoverzicht getoond. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van rente, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De waarde van de gerelateerde activa en leaseverplichting zijn in de toelichting van balansposten verantwoord. De betaling van de lease-termijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt, en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de rente als een uitgave uit operationele activiteiten.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

### 1 Materiële vaste activa

	Bedrijfs- gebouwen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Vaste bedrijfs- middelen in uitvoering en vooruitbetaald op materiële vaste activa	Overige activa in ontwikkeling	Totaal
(bedragen x 1.000)	€	€	€	€	€
<i>Stand per 1 juli 2022</i>					
Aanschaffingswaarde	256.839	6.321	1.215	0	264.375
Cumulatieve afschrijvingen	(132.943)	(5.660)	0	0	(138.603)
Boekwaarde per 1 juli 2022	<b>123.896</b>	<b>661</b>	<b>1.215</b>	<b>0</b>	<b>125.772</b>
<b>Mutaties</b>					
Investeringsen	0	251	8.255	0	8.506
Activa in gebruik genomen	724	0	(725)	0	(1)
Bijzondere waardevermindering	0	0	(638)	0	(638)
Afschrijvingen	(6.597)	(350)	0	0	(6.947)
Saldo mutaties	<b>(5.873)</b>	<b>(99)</b>	<b>6.892</b>	<b>0</b>	<b>920</b>
<i>Stand per 30 juni 2023</i>					
Aanschaffingswaarde	257.563	6.572	8.745	0	272.880
Cumulatieve afschrijvingen	(139.540)	(6.010)	(638)	0	(146.188)
Boekwaarde per 30 juni 2023	<b>118.023</b>	<b>562</b>	<b>8.107</b>	<b>0</b>	<b>126.692</b>
Afschrijvingspercentages	<b>2-20</b>	<b>0-20</b>	<b>0</b>		

De bedrijfsgebouwen van Stadion Amsterdam NV zijn hypothecair bezwaard.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

Onder de posten ‘bedrijfsgebouwen’ en ‘andere vaste bedrijfsmiddelen’ zijn activa begrepen met een boekwaarde van € 0 (30 juni 2022: € 772.133) die worden gefinancierd door middel van financial lease. De leaseverplichting die met deze activa verband houdt, is opgenomen onder de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

De investeringen in het boekjaar in gebouwen hebben betrekking op uitbreidingsinvesteringen in het stadion.

De bijzondere waardevermindering komt voort uit de afwikkeling van Kavel 15. De kosten die hiervoor gemaakt zijn, worden in de winst- en verliesrekening verantwoord, omdat de termijn van het ontwikkelrecht is verstreken.

## 2 Financiële vaste activa

	Deelnemingen in groepsmaat- schappijen	Latente belasting- vorderingen	Overige effecten	Totaal
(bedragen x 1.000)	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 juli 2022	205	754	135	1.094
Toevoeging	0	0	0	0
Desinvesteringen	0	(709)	0	(709)
Resultaat deelnemingen	31	0	0	31
Boekwaarde per 30 juni 2023	<b>236</b>	<b>45</b>	<b>135</b>	<b>416</b>

### 2.1 Deelnemingen

De rechtstreeks door Stadion Amsterdam NV gehouden kapitaalbelangen zijn:

#### Naam, vestigingsplaats

Amsterdam Energy Arena BV, Amsterdam  
ArenA do Brasil LTDA

#### Aandeel in geplaatst kapitaal in %

25  
100



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

### 2.2 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen hebben grotendeels betrekking op verrekenbare fiscale verliezen. De verwachting is dat de komende jaren voldoende fiscale winsten worden behaald waarmee de verliezen kunnen worden gecompenseerd. Het kortlopende deel van de latente belastingvorderingen bedraagt naar schatting 10 tot 20% van het totaalbedrag.

### 2.3 Overige effecten

De overige effecten betreft één Certificaat van aandeel A Stadion Amsterdam NV.

## 3 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar, tenzij anders vermeld. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter van de vorderingen en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd. In de vorderingen is een rekening-courantpositie opgenomen met Stichting Stewarding Triple A van € 461.000, welke geheel als kortlopend dient te worden aangemerkt. Ook is er een vordering inzake de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkgelegenheid (NOW) opgenomen per balansdatum van € 94.000.

## 4 Handelsdebiteuren

(bedragen x 1.000)  
Handelsdebiteuren  
Voorziening debiteuren

	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
	€	€
	7.412	4.993
	(96)	(7)
	<b>7.316</b>	<b>4.986</b>

## 5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(bedragen x 1.000)  
Omzetbelasting  
Vennootschapsbelasting

	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
	€	€
	375	31
	25	58
	<b>400</b>	<b>89</b>



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## 6 Liquide middelen

De liquide middelen staan niet volledig ter vrije beschikking van Stadion Amsterdam Groep. Er is een bankgarantie afgegeven door Stadion Amsterdam CV ter grootte van € 60.934 ten behoeve van Dutch Property Company.

## 7 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting bij de enkelvoudige balans verder toegelicht.

## 8 Latente belastingverplichtingen

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
(bedragen x 1.000)	€	€
Stand per 1 juli	0	7
Mutatie	0	(7)
Stand per 30 juni	<b>0</b>	<b>0</b>

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen is een voorziening voor latente belastingverplichtingen gevormd.

Stadion Amsterdam NV heeft belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vaste activa en een liquidatieverlies. De voorziening voor latente belastingverplichting wordt voor een bedrag van € 0 (30 juni 2022: € 0) als langlopend aangemerkt.

## 9 Overige voorzieningen

	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
(bedragen x 1.000)	€	€
Voorziening groot onderhoud	3.501	3.526
Egalisatierekening vooruit ontvangen huurbedragen	639	667
Overige voorzieningen	808	0
	<b>4.948</b>	<b>4.193</b>



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

Van de voorziening groot onderhoud gebouwen is een bedrag van € 1.693.000 aan te merken als kortlopend (2021-2022: € 1.854.000).

Onder de egalisatierekening vooruit ontvangen huurbedragen is begrepen de nominale waarde van de eenmalig ontvangen huurbedragen voor Skylounges. Deze bedragen worden lineair over de looptijd van 48 jaar ten gunste van het resultaat gebracht. De resterende looptijd is 24 jaar.

Onder de post overige voorzieningen is een voorziening opgenomen voor toekomstige te betalen vergoedingen aan het personeel waarbij arbeidsvoorwaarden zijn gewijzigd. Bij een klein deel van het personeelsbestand is een verschil van inzicht over deze wijziging.

Het verloop van de voorzieningen kan als volgt worden uitgesplitst:

	Voorziening groot onderhoud	Egalisatierekening vooruit ontvangen huurbedragen	Overige voorziening	Totaal
(bedragen x 1.000)	€	€	€	€
Stand per 1 juli 2022	3.526	667	0	4.193
Dotatie	1.497	0	808	2.305
	5.023	667	808	6.498
Vrijval	0	(28)	0	(28)
Onttrekking	(1.522)	0	0	(1.522)
Stand per 30 juni 2023	<b>3.501</b>	<b>639</b>	<b>808</b>	<b>4.948</b>



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## 10 Langlopende schulden

(bedragen x 1.000)

Boekwaarde per 1 juli 2022, incl. aflossingsverplichtingen	10.838	7.601	485	18.924
Nieuwe financiering	10.150	0	0	10.150
Aflossingen	(10.838)	(2.395)	(305)	(13.538)
Boekwaarde per 30 juni 2023, incl. aflossingsverplichtingen	<b>10.150</b>	<b>5.206</b>	<b>180</b>	<b>15.536</b>
Reclassificatie > kortlopend	(508)	(2.361)	(180)	(3.049)
Boekwaarde per 30 juni 2023	<b>9.642</b>	<b>2.845</b>	<b>0</b>	<b>12.487</b>

Schulden aan kredietinstellingen	Schulden aan verbonden partijen	Financiële leaseverplichtingen	Totaal
€	€	€	€
10.838	7.601	485	18.924
10.150	0	0	10.150
(10.838)	(2.395)	(305)	(13.538)
<b>10.150</b>	<b>5.206</b>	<b>180</b>	<b>15.536</b>
(508)	(2.361)	(180)	(3.049)
<b>9.642</b>	<b>2.845</b>	<b>0</b>	<b>12.487</b>

Verplichtingen < 1 jaar

Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar

Verplichtingen > 5 jaar

€	3.050
	4.775
	7.713
	<b>15.538</b>

### 10.1 Schulden aan kredietinstellingen

(bedragen x 1.000)

Langlopend	9.643	9.462	0	0	9.643	9.462
Kortlopend	507	1.375	3.437	3.626	3.944	5.001
Totaal	<b>10.150</b>	<b>10.837</b>	<b>3.437</b>	<b>3.626</b>	<b>13.587</b>	<b>14.463</b>

	Lening O/G		Rekening courant faciliteit		Totaal	
	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2023	30-06-2022
€	€	€	€	€	€	€
9.643	9.462	0	0	9.643	9.462	
507	1.375	3.437	3.626	3.944	5.001	
<b>10.150</b>	<b>10.837</b>	<b>3.437</b>	<b>3.626</b>	<b>13.587</b>	<b>14.463</b>	



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

De schulden aan kredietinstellingen betreffen onder andere een lening van € 10.150.000 (op balansdatum 30 juni 2023) bij ABN AMRO, met einddatum 1 januari 2028. De rente bedraagt 4,75%. De aflossingsverplichting bedraagt € 507.500 per jaar. Als zekerheid voor de aflossing van deze schulden zijn de bedrijfsgebouwen hypothecair bezwaard en zijn vorderingen en roerende zaken verpand.

De rekening-courant faciliteit heeft een kredietlimiet van € 3.625.000 per 30 juni 2023. De kredietfaciliteit heeft als doel de uitbreidingsinvesteringen in het stadion te financieren. De rente op jaarbasis is gebaseerd op een gemiddeld 1-maands Euribor tarief verhoogd met een kredietopslag. De kredietfaciliteit kent geen looptijd.

### 10.2 Schulden aan verbonden partijen

	Lening AFC Ajax		Lening gemeente Amsterdam		Overige			Totaal
	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2023	30-06-2022
(bedragen x 1.000)	€	€	€	€	€	€	€	€
Langlopend	2.022	4.043	100	100	722	1.064	2.844	5.207
Kortlopend	2.022	2.022	0	0	340	372	2.362	2.394
Totaal	<b>4.044</b>	<b>6.065</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1.062</b>	<b>1.436</b>	<b>5.206</b>	<b>7.601</b>

De renteloze lening van de gemeente Amsterdam bedraagt per balansdatum € 100.000 nominaal. Aflossing van de hoofdsom vindt plaats na vijftien jaar vanaf de datum van terbeschikkingstelling, 15 april 2014.

De tribunes die zijn bijgebouwd in de gracht van het stadion aan de oostzijde zijn gefinancierd met een lening van AFC Ajax. Per 30 juni 2023 bedraagt de lening € 210.000 (oorspronkelijk € 1.050.000). De rente van de lening is bepaald op twaalf maanden Euribor plus een opslag van 1,5%. Aflossing van deze lening vindt plaats in tien jaarlijkse termijnen van € 105.000.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

Om de projecten ‘Nieuwbouwplan 2020 (fase 1)’, ‘geluidsinstallatie’ en ‘dichtleggen gracht Zuid’ te financieren, is een lening met AFC Ajax overeengekomen. Op balansdatum 30 juni 2023 is deze lening € 3.833.000. De rente wordt bepaald door het drie maanden Euribor rentetarief plus een opslag van 1,5%, met dien verstande dat de rente bij een negatief drie maanden Euribor rentetarief 1,5% bedraagt. Aflossing van deze lening vindt plaats in jaarlijkse termijnen van € 1.916.667.

Onder de overige schulden aan verbonden partijen is een bedrag opgenomen inzake vooruitbetaalde huurbijdragen door de founders. De vooruitbetaalde huurbijdragen bedragen per 30 juni 2023 € 1.062.000. Het kortlopende gedeelte bedraagt € 340.000.

### 10.3 Financiële leaseverplichtingen

De financiële leaseverplichtingen zijn als volgt onder te verdelen:

	Contante waarde		Nominale waarde	
	30-06-2023	30-06-2022	30-06-2023	30-06-2022
(bedragen x 1.000)	€	€	€	€
Verplichtingen < 1 jaar	180	317	180	316
Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar	0	178	0	182
Verplichtingen > 5 jaar	0	0	0	0
	<b>180</b>	<b>495</b>	<b>180</b>	<b>498</b>
Af: toekomstige rente			0	(33)
	<b>180</b>	<b>495</b>	<b>180</b>	<b>465</b>

De financiële leaseverplichtingen hebben met name betrekking op de financial lease van activa. De looptijd van de leaseovereenkomst eindigt op 01-09-2024. De gemiddelde rentevoet bedraagt 1,83%. Het bedrag dat aan rentelasten voor de leasebetalingen in de winst- en verliesrekening is verwerkt, bedraagt € 7.300 (2021-2022: € 15.082).



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- ➔ **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## 11 Kortlopende schulden

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 van de kortlopende schulden.

## 12 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(bedragen x 1.000)

	30-06-2023	30-06-2022
Loonheffing	€ 0	€ 124
Omzetbelasting	31	637
Overige belastingen	0	0
	<b>31</b>	<b>761</b>

## 13 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

### 13.1 Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen regelingen

Het jaarlijkse bedrag aan huurverplichtingen aangaande onroerend goed bedraagt € 161.926 (2021-2022: € 161.926). De huurverplichtingen zijn aangegaan voor een periode tot en met 30 juni 2024.

Uit hoofde van de in omloop gebrachte ArenA cards bestaat een verplichting aan de houders van deze kaarten ten aanzien van het niet verzilverde gedeelte. Deze verplichting bedraagt per 30 juni 2023 maximaal € 7.788 (2021-2022: € 29.057). De ArenA cards hebben een geldigheidsduur van één jaar.

### 13.2 Niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake de fiscale eenheid

Stadion Amsterdam NV vormt met de volgende dochtermaatschappijen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

Stadion Amsterdam Exploitatie BV  
 Amsterdam ArenA Advisory BV  
 Amsterdam ArenA Outdoor BV

Stadion Amsterdam CV  
 AVON ArenA BV  
 Grace BV



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor door de combinatie verschuldigde belasting. In de jaarrekening van de dochterondernemingen wordt een belastinglast berekend op basis van het door de dochterondernemingen behaalde commerciële resultaat. Door de vennootschap wordt met de dochterondernemingen afgerekend op basis van het commerciële resultaat van de dochterondernemingen.

### 13.3 Niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake garanties

Er is een huurgarantie afgegeven door Stadion Amsterdam CV ter grootte van € 60.934 ten behoeve van Dutch Property Company.

### 13.4 Informatieverschaffing over operationele leases

De verplichting betreft de leaseovereenkomsten die zijn aangegaan voor bedrijfsauto's en netwerkapparatuur. Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening € 1.098.000 (2021-2022: € 531.000) aan kosten verantwoord.

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
(bedragen x 1.000)	€	€
Minimale leasebetalingen van operationele leases met een looptijd korter dan een jaar	45	673
Minimale leasebetalingen van operationele leases met een looptijd langer dan een jaar en korter dan vijf jaar	18	102
Minimale leasebetalingen van operationele leases met een looptijd langer dan vijf jaar	0	0



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

### 14 Personeelskosten en gemiddeld aantal werknemers

De bezoldiging van de vier directieleden (vanaf april 2023 drie) inclusief pensioenlasten bedroeg € 794.319.

Gedurende het jaar 2022-2023 waren gemiddeld 65,7 werknemers in dienst op basis van een volledig dienstverband (2021-2022: 57,3). Hiervan waren 0 werknemers werkzaam buiten Nederland (2021-2022: 0).

Het gemiddeld aantal werknemers bij geconsolideerde maatschappijen bedraagt 65,7 in 2022-2023 (2021-2022: 57,3).

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Facilitair Bedrijf	21,2	21,8
Evenementenbedrijf	20,8	16,4
Overig	23,7	19,1
<b>Totaal gemiddeld aantal werknemers</b>	<b>65,7</b>	<b>57,3</b>

### 15 Afschrijvingen op materiële vaste activa

(bedragen x 1.000)

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Bedrijfsgebouwen	6.597	6.771
Andere vaste bedrijfsmiddelen	350	452
	<b>6.947</b>	<b>7.223</b>

### 16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(bedragen x 1.000)

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Overige rentebaten	13	9
Koersverschillen geldmiddelen	0	0
	<b>13</b>	<b>9</b>



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## 17 Rentelasten en soortgelijke kosten

(bedragen x 1.000)

Rente leningen  
Koersverschillen geldmiddelen  
Diverse rentelasten

2022/2023

€

888

(10)

0

**878**

2021/2022

€

369

(24)

37

**382**

## 18 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belasting over het resultaat ten bedrage van € 4.931.000 kan als volgt worden toegelicht:

Effectieve belastingdruk

EUR

Nominale  
belasting

ETR in %

€

€

Resultaat voor belasting

**4.931.000**

**(1.272.198)**

**25,80%**

*Permanente verschillen*

- Niet aftrekbare kosten  
- Founders kapitaal

18.430

(4.755)

0,10%

(470.000)

121.260

(2,46%)

Totaal

**4.479.430**

**(1.155.693)**

**23,44%**

*Tijdelijke verschillen*

Tijdelijke verschillen in de materiële vaste activa  
Tijdelijke verschillen in vorderingen  
Te verrekenen verliezen in huidig boekjaar

70.812

(18.269)

0,37%

20.100

(5.186)

0,11%

(2.677.513)

690.798

(14,01%)

Vennootschapsbelasting huidig boekjaar

**1.892.829**

**(488.350)**

**9,90%**

Mutatie latentie huidig boekjaar  
Latente belastingen voorgaande boekjaren  
Tariefopstap  
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren

2.586.601

(667.343)

13,53%

(41.241)

0,84%

104.885

(2,13%)

(44.045)

0,89%

Totale belastinglast

**(1.136.094)**

**23,04%**



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- **GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

### 19 Resultaat uit deelnemingen

(bedragen x 1.000)  
 Resultaat deelneming Amsterdam Energy Arena BV

	2022/2023	2021/2022
	€	€
	<b>31</b>	<b>9</b>

### 20 Resultaat aandeel derden

(bedragen x 1.000)  
 Aandeel derden in Stadion Amsterdam CV

	2022/2023	2021/2022
	€	€
	<b>470</b>	<b>(87)</b>

### 21 Overheidssubsidies

Stadion Amsterdam NV heeft gedurende het boekjaar 2022-2023 de volgende overheidssubsidies verantwoord:

Subsidie met betrekking tot een tegemoetkoming in de loonkosten ontvangen uit hoofde van de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkgelegenheid (NOW) ten bedrage van € 160.000. Deze tegemoetkoming is in de jaarrekening verantwoord als vermindering op de personeelskosten.



# ENKELVOUDIGE JAARREKENING

STADION AMSTERDAM NV



JOHAN CRUIJFF  
**ARENA**

- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## ENKELVOUDIGE BALANS PER 30 JUNI 2023

(vóór voorstel resultaatbestemming)

(bedragen x 1.000)

### Activa

#### Vaste activa

##### Materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen

Vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering en  
vooruitbetaald op materiële vaste activa

##### Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Overige effecten

Latente belastingvorderingen

#### Vlottende activa

##### Vorderingen

Handelsdebiteuren

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Overige vorderingen en overlopende activa

Belastingen en premies sociale verzekeringen

##### Liquide middelen

Totaal activa

ref.	€	30 juni 2023	€	30 juni 2022	€
22	118.023		123.896		
	8.107		1.215		
		126.130		125.111	
23					
24	18.802		14.483		
	135		135		
	45		754		
		18.982		15.372	
25					
	867		3		
	4.133		3.147		
	40		16		
	898		0		
		5.938		3.166	
26		214		105	
		<b>151.264</b>		<b>143.754</b>	



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

(bedragen x 1.000)

*Passiva*

**Eigen vermogen**

Geplaatst kapitaal  
 Agio-reserve  
 Overige reserves  
 Onverdeeld resultaat

**Voorzieningen**

Latente belastingvoorzieningen  
 Overige voorzieningen

**Langlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen  
 Schulden aan verbonden partijen  
 Financiële leaseverplichtingen

**Kortlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen  
 Schulden aan leveranciers en handelskredieten  
 Schulden aan verbonden partijen  
 Schulden aan groepsmaatschappijen  
 Overige schulden en overlopende passiva  
 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Totaal passiva

ref.	€	30 juni 2023	€	30 juni 2022	€
27	68.889		68.889		
	9.262		9.262		
	11.639		12.050		
	3.144		(411)		
		92.934		89.790	
28	0		0		
	3.501		3.526		
		3.501		3.526	
29	9.643		9.463		
	2.122		4.143		
	(12)		180		
		11.752		13.786	
30	4.137		5.318		
	3.045		339		
	2.022		2.022		
	33.481		28.626		
	392		349		
	0		0		
		43.077		36.652	
		<b>151.264</b>		<b>143.754</b>	



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

### Enkelvoudige verkorte winst- en verliesrekening over de periode 01-07-2022 tot en met 30-06-2023

	€	<b>2022/2023</b>	€	<b>2021/2022</b>	€
(bedragen x 1.000)					
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	4.319		(543)		
Belastingen	(1.176)		132		
Nettoresultaat na belastingen		<b>3.144</b>		<b>(411)</b>	

### Grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de enkelvoudige jaarrekening

#### Algemene grondslagen voor verslaggeving

*De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld*

De enkelvoudige 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, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## Grondslagen

### *Financiële vaste activa*

De financiële vaste activa zijn gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, vastgesteld op basis van de grondslagen van de groep.

Meerderheidsdeelnemingen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld bij een aandeelhoudersbelang van 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Als de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Stadion Amsterdam NV in deze situatie helemaal of deels instaat voor de schulden van de deelneming, respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering wordt uitgegaan van de op deze manier bepaalde nettovermogenswaarde.

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere reële waarde.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## Toelichting op de enkelvoudige balans

### 22 Materiële vaste activa

(bedragen x 1.000)

Stand per 1 juli 2022

Aanschaffingswaarde

Cumulatieve afschrijvingen

Boekwaarde per 1 juli 2022

#### Mutaties

Investerings

Afschrijvingen

Activa in gebruik genomen

Bijzondere waardevermindering

Desinvesteringen aanschaffingswaarde

#### Saldo mutaties

Stand per 30 juni 2023

Aanschaffingswaarde

Cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardevermindering

Boekwaarde per 30 juni 2023

Afschrijvingspercentages

Bedrijfs- gebouwen	Vaste bedrijfs- middelen in uitvoering en vooruitbetaald op materiële vaste activa	Totaal
€	€	€
256.839	1.215	258.054
(132.943)	0	(132.943)
<b>123.896</b>	<b>1.215</b>	<b>125.111</b>
724	8.255	8.979
(6.597)	0	(6.597)
0	(725)	(725)
0	(638)	(638)
0	0	0
(5.873)	6.892	(1.019)
257.563	8.745	266.308
(139.540)	(638)	(140.178)
<b>118.023</b>	<b>8.107</b>	<b>126.130</b>
<b>2-20</b>	<b>0</b>	

De bedrijfsgebouwen van Stadion Amsterdam NV zijn hypothecair bezwaard.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

Onder de post ‘bedrijfsgebouwen’ vallen activa met een boekwaarde van € 0 (30 juni 2022: € 772.133) die worden gefinancierd door middel van financial lease. De leaseverplichting die met deze activa verband houdt, is opgenomen onder de langlopende schulden aan kredietinstellingen.

De bijzondere waardevermindering komt voort uit de afwikkeling van Kavel 15. De kosten die hiervoor gemaakt zijn, worden in de winst- en verliesrekening verantwoord, omdat de termijn van het ontwikkelrecht is verstreken.

### 23 Financiële vaste activa

	Deelnemingen in groeps- maatschappijen	Latente belasting- vorderingen	Overige effecten	Totaal
(bedragen x 1.000)	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 juli 2022	14.483	754	135	15.372
Investeringen	0	0	0	0
Verhoging	0	0	0	0
Waardeverminderingen en -veranderingen	0	(709)	0	(709)
Resultaat deelnemingen	4.319	0	0	4.319
Boekwaarde per 30 juni 2023	<b>18.802</b>	<b>45</b>	<b>135</b>	<b>18.982</b>

#### Lijst deelnemingen

	Aandeel in geplaatst kapitaal in %
Deelneming Stadion Amsterdam Exploitatie BV, Amsterdam	100,00
Deelneming Amsterdam ArenA Advisory BV, Amsterdam	100,00
Deelneming Amsterdam ArenA Outdoor BV, Amsterdam	100,00
Deelneming AVON ArenA BV, Amsterdam	100,00
Deelneming Amsterdam Energy Arena BV, Amsterdam	25,00
Deelneming ArenA do Brasil LTDA, Brasília DF, Brazilië	100,00



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## 24 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

(bedragen x 1.000)

Deelneming Stadion Amsterdam Exploitatie BV  
 Deelneming Amsterdam ArenA Advisory BV  
 Deelneming ArenA do Brasil LTDA  
 Deelneming Amsterdam Energy Arena BV

	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
	€	€
	17.986	13.793
	488	485
	94	0
	233	205
	<b>18.802</b>	<b>14.483</b>

Deelneming Amsterdam ArenA Outdoor BV heeft volgens de vermogensmutatiemethode een negatieve waardering. Aangezien Stadion Amsterdam NV niet aansprakelijk is voor de schulden van deze deelneming, is er geen voorziening gevormd. Het negatief eigen vermogen van de deelneming bedraagt € 390.728 (2021-2022: € 390.573).

## 25 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd die korter is dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

### 25.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Ten aanzien van vorderingen op verbonden partijen wordt 0% rente per jaar berekend (2021-2022: 0%). Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

## 26 Liquide middelen

De vennootschap heeft vrije beschikking over de liquide middelen.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## 27 Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
(bedragen x 1.000)	€	€	€	€	€
<i>Stand per 1 juli 2021</i>	68.889	9.262	13.375	(1.325)	90.201
<b>Mutaties</b>					
Resultaatverdeling	0	0	(1.325)	1.325	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	(411)	(411)
Stand per 30 juni 2022	<b>68.889</b>	<b>9.262</b>	<b>12.050</b>	<b>(411)</b>	<b>89.790</b>
(bedragen x 1.000)	€	€	€	€	€
<i>Stand per 1 juli 2022</i>	68.889	9.262	12.050	(411)	89.790
<b>Mutaties</b>					
Resultaatverdeling	0	0	(411)	411	0
Resultaat boekjaar	0	0	0	3.144	3.144
Stand per 30 juni 2023	<b>68.889</b>	<b>9.262</b>	<b>11.639</b>	<b>3.144</b>	<b>92.934</b>



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

### 27.1 Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Stadion Amsterdam NV is € 90.800.000. Het gestorte en opgevraagde kapitaal bedroeg gedurende het boekjaar € 68.900.000. Het gestorte en opgevraagde kapitaal van Stadion Amsterdam NV per soort aandelen per begin en ultimo boekjaar is als volgt:

Soort aandelen	Nominale waarde per aandeel	Maatschappelijk kapitaal		Geplaatst kapitaal	
		Aantal aandelen	Bedrag	Aantal aandelen	Bedrag
(bedragen x 1.000)	€		€		€
A	113.445,05	54	6.126	54	6.126
B	6.806,70	1.386	9.434	1.386	9.434
B2	6.806,70	149	1.014	149	1.014
C	3.630,24	1.130	4.102	1.130	4.102
D	2.722,68	1.830	4.983	1.830	4.983
E	1.134,45	1.150	1.305	1.150	1.305
F	453,78	140.580	63.792	92.390	41.925
			<b>90.756</b>		<b>68.889</b>

### 27.2 Verschillen tussen geconsolideerd en enkelvoudig vermogen

	2022/2023	2021/2022
(bedragen x 1.000)	€	€
Eigen vermogen volgens geconsolideerde jaarrekening	92.535	89.398
Cumulatieve verliezen Amsterdam ArenA Outdoor BV	390	391
Cumulatieve verliezen ArenA do Brasil LTDA	0	2
Overige verschillen	9	(1)
Eigen vermogen volgens enkelvoudige jaarrekening	<b>92.934</b>	<b>89.790</b>



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

Het verschil tussen het eigen vermogen volgens de enkelvoudige balans en het eigen vermogen volgens de geconsolideerde balans wordt verklaard door het feit dat er in de consolidatie opgenomen deelnemingen negatieve nettovermogenswaarde hebben, maar in de enkelvoudige balans op nihil worden gewaardeerd. Door Stadion Amsterdam NV is voor deze vennootschappen geen aansprakelijkheidsverklaring of andere borgstelling afgegeven. Het verschil wordt verklaard door cumulatieve verliezen in ArenA do Brasil LTDA € 0 (2021-2022: € 2.000) en cumulatieve verliezen Amsterdam ArenA Outdoor BV € 390.728 (2021-2022: € 390.573).

### 27.3 Verschillen tussen geconsolideerd en enkelvoudig resultaat

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
(bedragen x 1.000)	€	€
Resultaat volgens geconsolideerde jaarrekening	3.396	(362)
Resultaat Amsterdam ArenA Outdoor BV	0	0
Afdracht Commanditaire vennoten	(159)	0
Resultaat ArenA do Brasil LTDA	(93)	(49)
Resultaat volgens enkelvoudige jaarrekening	<b>3.144</b>	<b>(411)</b>

Het verschil tussen het geconsolideerde resultaat en het enkelvoudige resultaat wordt verklaard door het resultaat van ArenA do Brasil LTDA € 94.212 (2021-2022: € 49.189). Het resultaat van Amsterdam ArenA Outdoor BV is nihil.

### 28 Overige voorzieningen

	<b>30-06-2023</b>	<b>30-06-2022</b>
(bedragen x 1.000)	€	€
Voorziening groot onderhoud	<b>3.501</b>	<b>3.526</b>

Van de voorziening groot onderhoud gebouwen is een bedrag van € 1.693.000 aan te merken als kortlopend.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

### 28.1 Voorziening groot onderhoud gebouwen

(bedragen x 1.000)

Stand per 1 juli 2022

Dotatie ten laste van resultaat

Onttrekking

Vrijval

Stand per 30 juni 2023

**2022/2023**

€

3.526

1.497

5.023

(1.522)

0

**3.501**

## 29 Langlopende schulden

De langlopende schulden betreffen de schulden aan kredietinstellingen en de schulden aan verbonden partijen, zoals toegelicht in paragraaf 10 van de geconsolideerde jaarrekening.

## 30 Kortlopende schulden

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 van de kortlopende schulden.

### 30.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

Over het gemiddelde saldo van deze rekening-courantverhoudingen wordt geen rente berekend. Omtrent aflossing en zekerheden is niets geregeld.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

### **31 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen**

De niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake de fiscale eenheid Stadion Amsterdam NV vormt met de volgende dochtermaatschappijen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting:

Stadion Amsterdam Exploitatie BV  
Amsterdam ArenA Advisory BV  
Amsterdam ArenA Outdoor BV  
Stadion Amsterdam CV  
AVON ArenA BV

Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor door de combinatie verschuldigde belasting. In de jaarrekening van de dochterondernemingen wordt een belastinglast berekend op basis van het door de dochterondernemingen behaalde commerciële resultaat. Door de vennootschap wordt met de dochterondernemingen afgerekend op basis van het commerciële resultaat van de dochterondernemingen.

### **32 Voorstel resultaatverwerking**

De leiding van de vennootschap stelt voor het resultaat de volgende bestemming te geven:

Het resultaat over 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 ad € 3.144.000 positief wordt geheel onttrokken aan de overige reserves. Dit voorstel dient nog te worden vastgesteld door de Algemene Vergadering en is derhalve nog niet verwerkt in de jaarrekening 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 van de vennootschap.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- **ENKELVOUDIGE JAARREKENING**
- OVERIGE GEGEVENS
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

## Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

### Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Ingevolge artikel 383 lid 1, Boek 2 BW is vermelding van de bestuurdersbeloning achterwege gelaten. De commissarissen zijn onbezoldigd.

### Gemiddeld aantal werknemers

De vennootschap heeft geen personeelsleden in loondienst (2021-2022: 0).

### Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
(bedragen x 1.000)	€	€
Amsterdam ArenA Advisory BV	4	22
Stadion Amsterdam Exploitatie BV	4.193	(574)
ArenA do Brasil LTDA	94	0
Amsterdam Energy Arena BV	28	9
	<b>4.319</b>	<b>(543)</b>

Amsterdam, 16 november 2023

#### Stadion Amsterdam NV

##### De Directie

*Tanja Dik*

*Hidde Salverda*

*Han Mouton*

##### De Raad van Commissarissen

*Hans van der Noordaa (voorzitter)*

*Aat Schouwenaar*

*Rahma el Mouden*

*Fleur Mooren*

*Diederik Karsten*





# OVERIGE GEGEVENS

JAARVERSLAG 2022-2023

JOHAN CRUIJFF  
**ARENA**

- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- **OVERIGE GEGEVENS**
- CONTROLEVERKLARING
- COLOFON

# OVERIGE GEGEVENS

## Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

Artikel 13 van de statuten van Stadion Amsterdam NV luidt:

1. Van de uit de vastgestelde jaarrekening blijkende winst kan door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, op voorstel van de directie en na goedkeuring van dit voorstel door de Raad van Commissarissen, eerst een bedrag worden bestemd tot het vormen of versterken van reserves. Het overblijvende bedrag van de winst staat ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.
2. De vennootschap kan aan de aandeelhouders en eventuele andere gerechtigden op de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover haar eigen vermogen groter is dan het bedrag van het gestorte en opgevraagde

deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden.

3. Op voorstel van de directie en na goedkeuring van dit voorstel door de Raad van Commissarissen, kan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders besluiten dat uitkeringen aan aandeelhouders geheel of gedeeltelijk door uitreiking van aandelen in het kapitaal der vennootschap zullen geschieden.
4. Voor zover mogelijk en rechtens geoorloofd, kan de directie onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen een of meer interimdividenden uitkeren op rekening van het te verwachten dividend.





# CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- **CONTROLEVERKLARING**
- COLOFON



# CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

**Aan: de Algemene Vergadering en de Raad van  
Commissarissen van Stadion Amsterdam NV**

**Verklaring over de jaarrekening voor de periode  
van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023**

### **Ons oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stadion Amsterdam NV ('de vennootschap') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de vennootschap en de groep (de vennootschap samen met haar dochtermaatschappijen) op 30 juni 2023 en van het resultaat voor de periode van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek ('BW').

### **Wat we hebben gecontroleerd**

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening voor de periode van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 van Stadion Amsterdam NV te Amsterdam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 30 juni 2023;
- De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening voor de periode van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023; en
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- **CONTROLEVERKLARING**
- COLOFON

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is Titel 9 Boek 2 BW.

### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

### **Onafhankelijkheid**

Wij zijn onafhankelijk van Stadion Amsterdam NV zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

### **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van de

controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### **Controleaanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stadion Amsterdam NV en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directie inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode en klokkenluidersregeling zoals opgenomen in het personeels-handboek, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten voor onze controle, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van de directie en de Raad van Commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- **CONTROLEVERKLARING**
- COLOFON

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van fraude-risico's, 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 frauderisico's.

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

.....

*Veronderstelde frauderisico's*

Het veronderstelde risico dat het directieteam maatregelen van interne beheersing doorbreekt.

Het directieteam bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het directieteam met betrekking tot:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Schattingen;
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen voor de directie.

Het is onze aanname dat er een tendentie is het bedrijfsresultaat te laag te verantwoorden vanwege het hoge aantal grote concerten in het boekjaar en het daaropvolgende positieve resultaat voor belastingen. Hierdoor zou er druk kunnen ontstaan om het belastbare resultaat te drukken door kosten te hoog te verantwoorden (dan wel omzet te laag te verantwoorden. Zie voor dit laatste het volgende veronderstelde risico).

*Onze controlewerkzaamheden en observaties*

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin aangebrachte functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben onze controle hoofdzakelijk gegevensgericht ingestoken.

Op basis van vooraf gedefinieerde risicocriteria hebben wij een data-analyse uitgevoerd om ongebruikelijke kostenboekingen in het boekjaar en rondom het einde van het boekjaar te identificeren. Tevens hebben wij specifieke gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd, waaronder het vaststellen dat er geen journaalposten zijn geboekt die de kosten onrechtmatig verhogen. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- **CONTROLEVERKLARING**
- COLOFON

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de voorziening voor groot onderhoud en de kasstroomprognoses. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het directieteam bij schattingen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het directieteam.

.....

*Veronderstelde frauderisico's*  
 Het risico van frauduleuze financiële verslaggeving ten gevolge van te laag verantwoorde omzet.

Als onderdeel van onze risico-inschatting en uitgaande van de veronderstelling dat er bij de opbrengstenverantwoording frauderisico's bestaan, hebben wij geëvalueerd welke opbrengstsoorten aanleiding geven tot een risico op afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Het is onze aanname dat er een tendentie is het bedrijfsresultaat te laag te verantwoorden vanwege het hoge aantal grote concerten in het boekjaar en het daaropvolgende positieve resultaat voor belastingen. Hierdoor zou er druk kunnen ontstaan om het belastbare resultaat te drukken door omzet te laag te verantwoorden (dan wel kosten te hoog te verantwoorden. Zie voor dit laatste het vorige veronderstelde risico).

*Onze controlewerkzaamheden en observaties*  
 Voor elke materiële omzetstroom hebben wij een fraude-risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van de opbrengstverantwoording. Wij hebben geconcludeerd dat er geen verhoogd frauderisico is voor de omzetstromen verhuur, stadionshows, overige omzet en kaartverkoop en parkeren gezien de onderliggende afspraken en de opbrengst-verantwoording niet complex zijn.

Bij de omzetstromen evenementen, horeca, en founders en sponsors hebben wij geconcludeerd dat de opbrengstenverantwoording als significant frauderisico aangemerkt moet worden, omdat de onderliggende contracten complex zijn doordat er verschillende specifieke afspraken zijn met een diversiteit aan partijen. Hiertoe hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing ten aanzien van deze omzetverantwoording. Wij hebben onze controle gegevensgericht ingestoken.

Voor de omzetstroom evenementen hebben wij op basis van de evenementenagenda en externe bronnen gecontroleerd dat alle voetbalwedstrijden en concerten die plaatsgevonden hebben in het boekjaar, volledig verantwoord zijn. Tevens hebben wij voor een steekproef op basis van overeenkomsten, verkoopfacturen en geldontvangsten gecontroleerd dat de omzet per evenement volledig verantwoord is. Hiermee is de volledigheid van deze omzetverantwoording gecontroleerd.

Voor de omzetstroom horeca hebben we op basis van de verkopen uit het verkoopsysteem en de overeenkomsten met concessiehouders de volledigheid van de horeca-afdracht



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- **CONTROLEVERKLARING**
- COLOFON



gecontroleerd. Op basis van onze kennis uit de controle en de beoordeling van de notulen van de directie en de Raad van Commissarissen hebben wij gecontroleerd dat voor alle concessiehouders omzet verantwoord is. Hiermee is de volledigheid van deze omzetverantwoording gecontroleerd.

Voor de omzetstroom founders en sponsors hebben wij op basis van de overeenkomsten met de founders en sponsors de volledigheid van de omzet gecontroleerd. Op basis van onze kennis uit de controle en de beoordeling van de notulen van de directie en de Raad van Commissarissen hebben wij gecontroleerd dat voor alle founders en sponsors omzet verantwoord is. Hiermee is de volledigheid van deze omzetverantwoording gecontroleerd.

Op basis van vooraf gedefinieerde risicocriteria hebben wij een data-analyse uitgevoerd om ongebruikelijke omzetboekingen in het boekjaar en rondom het einde van het boekjaar te identificeren. Tevens hebben wij specifieke gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd, waaronder het vaststellen dat er geen journaalposten zijn geboekt die de omzet onrechtmatig verlagen. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van de volledigheid van de omzetverantwoording.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- **CONTROLEVERKLARING**
- COLOFON

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

### **Controleaanpak continuïteit**

Zoals toegelicht in het onderdeel ‘Informatieverschaffing over continuïteitsveronderstelling’ van de grondslagen van de geconsolideerde jaarrekening, heeft de directie zijn continuïteitsbeoordeling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening uitgevoerd en geen gebeurtenissen of omstandigheden geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico’s).

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de directie te evalueren omvatten onder andere:

- Overwogen of de continuïteitsbeoordeling van de directie alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het uitvoeren van onze controlewerkzaamheden en de directie bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. Wij hebben hierbij onder andere aandacht besteed aan het verwachte aantal voetbalwedstrijden en concerten, het

verwachte aantal bezoekers van evenementen en rondleidingen, de financieringsafspraken en de verwachte investeringsuitgaven.

- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening rekening houdend met de ontwikkelingen in de branche zoals oplopende energiekosten, gebrek aan personeel, overige inflatie en onze kennis uit de controle.
- Analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd, inclusief het voldoen aan relevante convenanten.
- Inwinnen van inlichtingen bij de directie over zijn kennis van continuïteitsrisico’s na de periode van de door de directie verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van de directie over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- **CONTROLEVERKLARING**
- COLOFON

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 verslag van de directie 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 verslag van de directie en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

## Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

### Verantwoordelijkheden van de directie en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor:

- Het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW; en 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 fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van het genoemde 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 bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten 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.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- **CONTROLEVERKLARING**
- COLOFON

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 16 november 2023

**PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.**  
*Origineel getekend door drs. A.J. Brouwer RA*

### Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening voor de periode van 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2023 van Stadion Amsterdam NV

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

### De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

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 fouten of fraude, 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.



- OVER JOHAN CRUIJFF ARENA
- BERICHT RAAD VAN COMMISSARISSEN
- VERSLAG VAN DE DIRECTIE
- GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
- ENKELVOUDIGE JAARREKENING
- OVERIGE GEGEVENS
- **CONTROLEVERKLARING**
- COLOFON

- 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. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de vennootschap opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.



# COLOFON

## Johan Cruijff ArenA

---

Postbus 22981  
1100 DL Amsterdam  
020-3111333  
[info@johancruijffarena.nl](mailto:info@johancruijffarena.nl)  
[www.johancruijffarena.nl](http://www.johancruijffarena.nl)

## Fotografie

---

Jorrit Lousberg  
Bastiaan Heus / AFC Ajax  
Martine Berendsen  
MOJO  
Floris Heuer  
Marnix Foeken  
Richard Mouw  
Sebastiaan Nederhoed  
Jasper Ruhe  
Irwan Notosoetarso  
Hans-Peter van Velthoven  
KNVB  
Zakary Walters  
Jurriaan Hoefsmit

## Tekst, ontwerp en layout

---

Leene Communicatie