
Opgave 2

In deze opgave blijven de belastingen buiten beschouwing.

Bij deze opgave horen de informatiebronnen 1 tot en met 5.

Astutia nv is een vastgoedmaatschappij met een hoofdkantoor en twee divisies: Astutia Verhuur en Astutia Ontwikkeling.

Astutia Verhuur heeft vastgoedportefeuille (kantoren en winkelcentra) in eigendom en verhuurt dit.

Astutia Ontwikkeling plant en bouwt winkelcentra in opdracht van investeerders. Deze investeerders betalen het volledige bedrag bij oplevering van deze winkelcentra.

Naar aanleiding van de financiële rapportage over 2012 - 2014 worden onder meer de marktontwikkelingen besproken (*informatiebron 1*) en de cijfers gepresenteerd (*informatiebronnen 2 en 3*).

Uit de cijfers blijkt een probleem met betrekking tot de solvabiliteit.

De kredietverstrekkers van Astutia hebben de ondergrens van de solvabiliteit (eigen vermogen/vreemd vermogen) van Astutia gesteld op 0,5. Indien hier niet aan voldaan wordt, worden de kredietvoorwaarden verscherpt.

Op 31 december 2012 voldoet Astutia nog ruim aan deze norm.

Gedurende 2013 is de solvabiliteit van Astutia echter verslechterd, mede als gevolg van het toepassen van de strikte internationale boekhoudkundige regels met betrekking tot een waardedaling van het vastgoed (*zie informatiebron 1*).

- 2p 4 Verklaar dat de waardedaling van het vastgoed leidt tot een daling van de solvabiliteit (eigen vermogen/vreemd vermogen), van Astutia. Betrek hierbij zowel het teller- als het noemereffect van de solvabiliteit.

Verbeterplan

Als reactie op bovengenoemd probleem overweegt de directie om de divisie Astutia Verhuur af te stoten zodat alleen de divisie Astutia Ontwikkeling overblijft.

- 2p 5 Toon aan, met behulp van gegevens uit informatiebron 3, dat de bijdrage aan het bedrijfsresultaat over 2014 van de divisie Astutia Verhuur negatief is.

De directie wil per 1 januari 2015 de divisie Verhuur afstoten en haar vastgoedportefeuille verkopen. Met verzekeringsmaatschappij SureFix is eind 2014 onderhandeld over de volledige overname van de kantoor- en winkelruimtes. Het onderhandelingsresultaat staat in informatiebron 4. De directie verwacht een boekverlies (= de boekwaarde minus de verkoopopbrengst) op de verkoop van de vastgoedportefeuille.

- 4p 6 Bereken met behulp van informatiebronnen 2 tot en met 4 het verwachte boekverlies op de verkoop van de vastgoedportefeuille.

Gevolg verbeterplan voor solvabiliteit

De directie wil de ontvangsten uit de verkoop deels gebruiken om de balanspositie te verbeteren, op de manier zoals beschreven is in informatiebron 5. Hierdoor zou op korte termijn de solvabiliteit verbeteren. Al het vreemd vermogen is boetevrij aflosbaar. Toch kiest de directie ervoor om een groot deel van het vreemd vermogen niet af te lossen, ondanks de bijbehorende interestkosten. De directie wil namelijk profiteren van een gunstig hefboomeffect.

- 2p 7 Verklaar dat het voor Astutia uit oogpunt van het hefboomeffect gunstiger kan zijn om een groot deel van het vreemd vermogen aan te houden.

De vragen 8, 9, 10 en 11 gaan over de situatie per 1 januari 2015 als de voornemens uit informatiebronnen 4 en 5 volledig zijn uitgevoerd.

- 3p 8 Bereken de omvang van de liquide middelen van Astutia per 1 januari 2015.

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening over 2014 en het boekverlies op de verkoop van de vastgoedportefeuille worden per 1 maart 2015 verrekend met de Reserves.

- 2p 9 Bereken de omvang van de reserves van Astutia per 1 januari 2015.

- 3p 10 Stel de balans van Astutia per 1 januari 2015 op. *Vul hiertoe de uitwerkbijlage bij deze vraag volledig in.*

- 2p 11 Laat met een berekening zien of de solvabiliteit (eigen vermogen/vreemd vermogen) van Astutia op 1 januari 2015 voldoet aan de gestelde ondergrens van 0,5.

uitwerkbijlage

10

	31-12-2014	Veranderingen + of - (getallen x € 1.000) of geen verandering	01-01-2015
Debet			
Kantoorruimte	31.000		
Winkelruimte	27.000		
Overige vaste activa hoofdkantoor	2.700		
Projecten in ontwikkeling	4.950		
Liquide middelen	<u>650</u>		
	66.300		
Credit			
Aandelenvermogen	5.500		
Reserves	16.010		
Voorzieningen	3.140		
3% Obligatielening	34.780		
Kort vreemd vermogen	8.630		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-/-1.760</u>		
	66.300		

Informatiebron 1

Marktontwikkeling in de vastgoedsector en de boekhoudkundige gevolgen voor Astutia

Reeds enkele jaren zien we dat tegenvallende resultaten op alle terreinen van de economie en de daardoor noodzakelijke aanpassingen in de bedrijfsvoering doorwerken in de vastgoedsector. In de detailhandel leiden faillissementen tot leegstand in winkelcentra. De ontwikkelingen gaan snel en de vastgoedmarkt kan zich, mede door de stroperigheid van wet- en regelgeving, slechts moeizaam aanpassen aan deze ontwikkelingen. De kansen liggen de komende jaren vooral voor bedrijven die snel en slank (mean and lean) zijn.

In de verslaggeving volgt Astutia de strikte internationale boekhoudkundige regels, die bepalen dat een waardedaling van vaste activa op het moment van waardedaling direct ten laste van het resultaat moet worden gebracht.

Informatiebron 2

Uit de financiële rapportage van Astutia

Balans Astutia per 31 december (getallen x € 1.000)			
Debet	2014	2013	2012
Kantoorruimte	31.000	33.500	36.000
Winkelruimte	27.000	28.400	29.500
Overige vaste activa hoofdkantoor	2.700	2.800	2.850
Projecten in ontwikkeling	4.950	3.020	4.370
Liquide middelen	<u>650</u>	<u>1.260</u>	<u>1.240</u>
	66.300	68.980	73.960
Credit			
Aandelenvermogen	5.500	5.500	5.500
Reserves	16.010	18.400	15.600
Voorzieningen	3.140	4.020	4.900
3% Obligatielening	34.780	34.780	36.630
Kort vreemd vermogen	8.630	8.670	2.910
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-/- 1.760</u>	<u>-/- 2.390</u>	<u>8.420</u>
	66.300	68.980	73.960

De nominale waarde van één aandeel Astutia is € 50.
 Projecten in ontwikkeling staan genoteerd tegen kostprijs.
 Op Projecten in ontwikkeling wordt niet afgeschreven.

Informatiebron 3

Uit de financiële rapportage van Astutia

Winst- en verliesrekening Astutia (getallen x € 1.000)			
	2014	2013	2012
Opbrengst verhuur kantoorruimte	1.820	2.220	4.550
Opbrengst verhuur winkelruimte	1.640	3.190	4.699
Opbrengst projectontwikkeling	7.880	4.218	6.800
Kosten in verband met verhuur	-/-1.780	-/-2.098	-/-2.619
Kosten in verband met projectontwikkeling	-/-5.700	-/-4.500	-/-3.575
Afschrijvingen op verhuurd vastgoed	-/-3.900	-/-3.600	-/-200
Afschrijvingen op de overige activa hoofdkantoor ¹⁾	<u>-/- 100</u>	<u>-/- 50</u>	<u>-/-25</u>
Bedrijfsresultaat	-/- 140	-/- 620	9.630
Interestkosten	<u>-/-1.620</u>	<u>-/-1.770</u>	<u>-/-1.210</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-/-1.760	-/-2.390	8.420

noot 1 De afschrijvingen op de overige activa hoofdkantoor worden geheel toegerekend aan de divisie Ontwikkeling.

Informatiebron 4

Gegevens ten behoeve van verkoopovereenkomst vastgoed

gemiddelde verhuurgraad van vastgoed van Astutia			
	2014	2013	2012
kantoorruimte	71%	86%	92%
winkelruimte	76%	90%	98%

Afspraken uit de verkoopovereenkomst vastgoed

Op 31 december 2014 ontvangt Astutia van Surefix

- voor het gedeelte van de in 2014 verhuurde onderdelen: de boekwaarde per 31 december 2014.
- voor het gedeelte van de in 2014 niet verhuurde onderdelen: 50% van de boekwaarde per 31 december 2014.

Op 31 december 2014 betaalt Astutia aan financiële adviseurs € 265.000 aan bijkomende kosten.

Informatiebron 5

Financiële plannen van Astutia als gevolg van verkoop vastgoed, uit te voeren op 1 januari 2015

Met het ontvangen geld uit de verkoop wordt het volgende gedaan:

- a Al het kort vreemd vermogen wordt afgelost.
- b Op de 3% obligatielening wordt € 25 miljoen afgelost.
- c € 15 miljoen wordt direct geïnvesteerd in projectontwikkelingsactiviteiten.
- d Het resterende bedrag wordt voorlopig aangehouden als liquide middelen.