

Opgave 4

In deze opgave blijft de btw buiten beschouwing.

Woningverhuurbedrijf Melker bv verhuurt 15 woningen en een appartementencomplex in de Utrechtse buurt Oudwijk. Hieronder staat de balans van Melker na winstverdeling per 1 januari 2019.

balans Melker bv per 1 januari 2019 (getallen x €1)			
debet			credit
Woningen in verhuur	2.250.000	Aandelenkapitaal	500.000
Appartementencomplex	3.156.300	Reserves	1.800.000
Overige vaste activa	339.700	Voorziening onderhoud	250.000
Nog te ontvangen huur	9.600	5% Hypothecaire lening ¹⁾	3.044.500
Bank	2.600	Te betalen belasting	90.200
Kas	2.400	Te betalen interest	60.500
		Crediteuren	15.400
		Winst lopend boekjaar	<u>0</u>
	<u>5.760.600</u>		<u>5.760.600</u>

noot 1 De hypothecaire lening heeft betrekking op het appartementencomplex.

De directie van Melker maakt zich zorgen over de solvabiliteit en zoekt naar mogelijkheden om deze te verbeteren. Melker besluit tot een herwaardering van het appartementencomplex én tot de verkoop van een huurwoning aan een huurder.

Herwaardering

De marktprijzen van onroerend goed zijn de afgelopen jaren fors gestegen en Melker besluit tot een herwaardering van het appartementencomplex per 1 januari 2019.

Door de herwaardering op 1 januari 2019 wordt de boekwaarde met 11% verhoogd. De bijbehorende restwaarde stijgt van € 1.500.000 naar € 1.665.000.

- 1p 16 Bereken de omvang van de balanspost Appartementencomplex per 1 januari 2019, na de herwaardering.

Verkoop van een huurwoning

Op 2 januari wordt de verkoop van de huurwoning afgerond, wat leidt tot de volgende veranderingen.

- Op 2 januari 2019 wordt € 140.000 als opbrengst uit de verkoop van de huurwoning ontvangen. Op die datum is de boekwaarde van de huurwoning € 125.000.
- Op 2 januari 2019 is aan deze woning € 5.500 Voorziening onderhoud verbonden. Dit deel van de voorziening valt vrij ten gunste van het resultaat.
- Met de aanwezige liquide middelen na verkoop van de huurwoning wordt eerst de belastingschuld betaald en vervolgens, voor zover mogelijk, de interestschuld.

Conclusie

De herwaardering en de verkoop hebben gevolgen voor de balans van Melker.

- 4p 17 Vul op de uitwerkbijlage die bij deze vraag hoort de creditzijde van de balans van Melker per 2 januari 2019 in, nadat alle bovenstaande financiële feiten uit herwaardering én verkoop zijn verwerkt.

De directie van Melker is opgetogen. “Dit komt mooi uit. Door de herwaardering zal de rentabiliteit van het eigen vermogen (REV) over 2019 toenemen.”

- 3p 18 Toon aan zonder berekening of de directie gelijk heeft door het directe gevolg van de herwaardering op de REV over 2019 te onderzoeken. Betrek in het antwoord zowel het teller- als het noemereffect van de REV.

Een mogelijk voordeel van de herwaardering en verkoop is het feit dat de bank bereid is om een rekening-courantkrediet te verstrekken, als de solvabiliteit ($EV/TV \times 100\%$) op grond van de nieuwe balans uit vraag 17 hoger dan 50% is.

- 2p 19 Laat met behulp van een berekening zien of de bank bereid is een rekening-courantkrediet te verstrekken.

uitwerkbijlage

17

creditszijde balans Melker (getallen x € 1)	1 januari 2019	verandering: + of - en bedrag	2 januari 2019
Aandelenkapitaal	500.000		
Reserves	1.800.000		
Voorziening onderhoud	250.000		
5% Hypothecaire lening	3.044.500		3.044.500
Te betalen belasting	90.200		
Te betalen interest	60.500		
Crediteuren	15.400		15.400
Winst lopend boekjaar	<u>0</u>		<u> </u>
	5.760.600		

berekeningen van de veranderingen:

Aandelenkapitaal	
Reserves	
Voorziening onderhoud	
Te betalen belasting	
Te betalen interest	
Winst lopend boekjaar	