

## Opgave 2

---

*In deze opgave blijft de btw buiten beschouwing.*

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

Vastgoedmaatschappij Flexbouw bv is eigenaar van het kantoorpand “De Borgstaete” en heeft per 1 januari 2013 delen van dit kantoorpand aan vijf verschillende ondernemingen verhuurd (*zie informatiebron 1*). Van deze ondernemingen zijn er twee failliet gegaan in de loop van 2013 en hebben de andere drie de huur opgezegd.

Flexbouw past het systeem van de permanentie toe, waarbij het resultaat elk kwartaal wordt bepaald.

- 2p 5 Bereken de huuropbrengst van het kantoorpand voor het vierde kwartaal van 2013 voor Flexbouw (*zie informatiebron 1*).

De informatiebronnen 2 en 3 geven informatie over de financiële positie en de exploitatie van “De Borgstaete” door Flexbouw.

- 4p 6 Bereken het verliessaldo door de verhuur van het kantoorpand in het vierde kwartaal van 2013 voor Flexbouw. *Vul hiertoe de uitwerkbijlage behorende bij deze vraag volledig in.*

Flexbouw verwacht – mede door het grote aanbod van en de kleine vraag naar kantoorruimten – dat “De Borgstaete” niet meer verhuurd kan worden. Omdat Flexbouw niet kan voldoen aan de financiële verplichtingen aan de bank, eist de bank het kantoorpand “De Borgstaete” per 1 april 2014 op. De bank handelt vervolgens voor 1 april 2014 alle overige vorderingen op Flexbouw af.

De bank staat nu voor de vraag wat te doen met het lege kantoorpand en overweegt twee mogelijkheden:

- a Verbouw van het kantoorpand ten behoeve van studentenhuisvesting.
- b Sloop van het pand en verkoop van de grond aan een projectontwikkelaar.

### Mogelijkheid a

Het kantoorpand wordt verbouwd ten behoeve van studentenhuisvesting. Voor het toekomstige onderhoud wordt een voorziening gevormd.

- 2p 7 Om welke bedrijfseconomische reden wordt in het algemeen een voorziening gevormd?

De bank wil de netto contante waarde (NCW) op 1 april 2014 van de verbouwing en de exploitatie berekenen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat alle ontvangsten en uitgaven op de eerste dag van elke maand plaatsvinden, voor het eerst op 1 augustus 2014 en voor het laatst op 1 juli 2024. Bij de berekening van de NCW gaat de bank uit van 0,45% samengestelde interest per maand.

Het collegejaar loopt van 1 augustus tot en met 31 juli.

- 3p 8 Bereken de maandelijkse cashflow op basis van de exploitatie (exclusief de onderhoudsuitgaven) in het collegejaar 2014-2015 (zie informatiebron 1, 4 en 5 en het formuleblad).

De bank gaat er vervolgens van uit dat deze maandelijkse cashflows tot en met 1 juli 2024 gelijk zullen blijven.

De contante waarde op 1 april 2014 van deze cashflows bedraagt € 1.210.998,28.

Op 31 augustus 2019 en 31 augustus 2023 zal € 150.000,- respectievelijk € 120.000,- betaald gaan worden aan groot onderhoud.

- 3p 9 Toon met een berekening aan dat de NCW van de verbouwing en de exploitatie, inclusief onderhoudsuitgaven, op 1 april 2014 € 651.715,50 bedraagt (zie formuleblad).

- 1p 10 Leg uit waarom een positieve NCW betekent dat de verbouwing op zich bedrijfseconomisch aanvaardbaar is.

### Mogelijkheid b

Het pand wordt per 1 april 2014 gesloopt. Hiervoor moet € 20,- per te slopen m<sup>2</sup> vloeroppervlakte worden betaald aan de sloper.

- 2p 11 Bereken de minimale prijs per m<sup>2</sup> die de bank van de projectontwikkelaar moet ontvangen voor de grond om te kiezen voor sloop in plaats van het verbouwen van het kantoorpand voor studentenhuisvesting.

<b>uitwerkbijlage</b>
-----------------------

6

<b>Opbrengsten en kosten Flexbouw 4e kwartaal 2013</b>		
<b>Opbrengsten</b>	<b>Berekening</b>	<b>Totaal</b>
.....		.....
.....		.....
<b>Kosten</b>		
Afschrijvingskosten		<b>45.000</b>
.....		.....
.....		.....
.....		.....
.....		.....
<b>Verliessaldo</b>		.....

## Formuleblad

---

Voor de beantwoording van de vragen 8, 9 en 15 zijn de volgende formules beschikbaar.

8 Cashflow = ontvangsten - uitgaven

9 **Formules voor samengestelde interest:**

$$i = \frac{p}{100}$$

$$C = K \times (1 + i)^{-n}$$

$$C_n = T \times \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

$$E = K \times (1 + i)^n$$

$$E_n = T \times \frac{(1+i) \times \{(1+i)^n - 1\}}{i}$$

hierbij gebruikte symbolen:

C = contante waarde

E = eindwaarde

K = kapitaal

T = termijnbedrag

p = rentepercentage

n = aantal perioden

i = interest

## Informatiebron 1

### Verhuuroverzicht derde en vierde kwartaal 2013 van “De Borgstaete” van Flexbouw bv

De Borgstaete is een kantoorpand dat gebouwd is op 800 m<sup>2</sup> eigen grond met een totale vloeroppervlakte van 1.400 m<sup>2</sup>, verdeeld over twee bouwlagen. Van deze oppervlakte kan maximaal 1.250 m<sup>2</sup> worden verhuurd in eenheden van 50 m<sup>2</sup>. De overige oppervlakte wordt in beslag genomen door een lift, een trappenhuis, een inpandig gelegen fietsenstalling en een opbergruimte voor de huismeester.

huurder	aantal verhuurde m <sup>2</sup>	jaarhuur in 2013 per m <sup>2</sup> in euro's	betaaldata bij vooruitbetaling	
Van Velden, makelaardij	250	450	1 januari 1 april 1 juli 1 oktober	Heeft in verband met liquiditeitsproblemen op 30 september 2013 alleen de huur voor de maand oktober betaald. Van Velden is op 31 oktober 2013 failliet verklaard <sup>1)</sup>
Notariskantoor De Goede	300	350	maandelijks per eerste van de maand	huur opgezegd per 1 december 2013
Administratiekantoor De Boer	100	225	maandelijks per eerste van de maand	failliet verklaard op 31 augustus 2013 <sup>1)</sup>
Rabobank	450	300	halfjaarlijks op 1 februari en 1 augustus	huur opgezegd per 1 februari 2014
Wijs, consultancy	150	250	1 januari 1 april 1 juli 1 oktober	huur opgezegd per 1 januari 2014

noot 1 Vastgoedmaatschappij Flexbouw gaat er bij het bepalen van de huuropbrengst van uit dat van de failliet gegane ondernemingen na het faillissement geen huur meer wordt ontvangen. Tot die tijd hebben beide ondernemingen aan hun betalingsverplichtingen voldaan.

## Informatiebron 2

### Balans Flexbouw bv per 1 oktober 2013 met toelichting

Debet	Balans Flexbouw bv per 1 oktober 2013 (getallen x € 1)		Credit	
Terrein		200.000	Aandelenkapitaal	18.000
Kantoorpand <sup>1)</sup>	5.000.000		Agioreserve	54.000
Afschrijving kantoorpand	<u>2.430.000</u>		Algemene reserve	170.030
			Voorziening onderhoud <sup>2)</sup>	32.150
		2.570.000	Hypothecaire lening <sup>3)</sup>	2.400.000
Vlottende activa		1.000	Vooruitontvangen huur	45.000
Bank		19.705	Nog te betalen onroerende zaakbelasting <sup>4)</sup>	750
			Overige vlottende passiva	53.500
		<u>                    </u>	Winstsaldo 01-01 t/m 30-09	<u>17.275</u>
		2.790.705		2.790.705

### Toelichting op de balans van Flexbouw bv per 1 oktober 2013

- noot 1 Het kantoorpand is op 31 maart 2000 gekocht. Op het pand wordt lineair afgeschreven. Over delen van een jaar wordt naar evenredigheid afgeschreven.
- noot 2 Aan de voorziening onderhoud wordt tot en met december 2013 maandelijks € 2.000,- toegevoegd. In oktober 2013 moet een nota van € 30.000,- voor schilderwerk worden betaald.
- noot 3 Deze lening betreft een 5,25% hypothecaire lening. Hierop wordt op 1 mei en 1 november van elk jaar € 50.000,- afgelost. Tegelijkertijd wordt samen met de aflossing ook de interest over het dan afgelopen halfjaar betaald. Op 1 november 2013 wordt het interestpercentage gewijzigd vanwege de renteontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Vanaf deze datum is de interest 5,1%.
- noot 4 Het bedrag van de onroerende zaakbelasting heeft betrekking op de periode januari tot en met september 2013.

### **Informatiebron 3**

---

#### **Overige exploitatiegegevens Flexbouw bv**

Flexbouw heeft een huismeester in dienst voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimtes en het uitvoeren van kleine onderhoudswerkzaamheden. Hij werkt twee dagen per week, gedurende 8 uur per dag. Zijn dagloon is € 118,48 exclusief 8% vakantiegeld over het dagloon en 30% werkgeversaandeel sociale lasten over het dagloon inclusief vakantiegeld. Eenvoudigheidshalve wordt ervan uitgegaan dat het totale dagloon inclusief vakantiegeld en werkgeversaandeel sociale lasten aan het begin van elke maand betaald wordt. Voor het berekenen van de loonkosten in het vierde kwartaal van 2013 wordt het bedrag op hele euro's naar boven afgerond.

## Informatiebron 4

---

### **Gegevens met betrekking tot de investering in de verbouwing van het kantoorpand ten behoeve van studentenhuisvesting**

De verbouwing begint op 1 april 2014 en duurt 4 maanden.

De beschikbare ruimte ten behoeve van de verhuur is 1.250 m<sup>2</sup> en wordt verdeeld in kamers voor studentenhuisvesting van 25 m<sup>2</sup> per kamer. Elke kamer is voorzien van een eigen douchegelegenheid en keuken. De kosten van gas, water en licht zijn voor rekening van de huurder. Daartoe beschikt elke kamer over een eigen meter voor gas-, water- en elektriciteitsverbruik.

De verbouwingskosten bedragen € 7.500,- per studentenkamer en worden in één keer aan de aannemer op 1 april 2014 betaald.

## Informatiebron 5

---

### **Gegevens met betrekking tot de exploitatie van het pand ten behoeve van studentenhuisvesting**

#### **Opbrengsten**

Elke kamer wordt verhuurd voor € 325,- per maand. De huur dient per de eerste van elke maand bij vooruitbetaling te zijn betaald. Verwacht wordt dat 90% van de beschikbare kamers in het komende collegejaar (1 augustus 2014 tot en met 31 juli 2015) zal zijn verhuurd. De huur wordt voor het eerst op 1 augustus 2014 ontvangen.

#### **Kosten**

- De verbouwing wordt in 10 jaar lineair afgeschreven tot een restwaarde van € 0,-. De eerste afschrijving vindt plaats in augustus 2014.
- De huismeester blijft zijn werkzaamheden voor 60% van de tijd die hij vroeger bij Flexbouw ten behoeve van “De Borgstaete” in dienst was, verrichten. Zijn beloning is op dezelfde basis als in het vierde kwartaal van 2013.
- Elke maand wordt € 2.500,- aan de voorziening onderhoud toegevoegd.
- De overige kosten (zoals afvalstoffenheffing) van het pand bedragen € 500,- per maand en worden maandelijks betaald.
- Betalingen worden aan het begin van elke maand gedaan, voor het eerst op 1 augustus 2014.