

## Opgave 2

---

*Bij deze opgave horen de informatiebronnen 1 en 2.*

*Bij deze opgave blijven de belastingen buiten beschouwing.*



In het Groothandelsgebouw in Rotterdam kunnen bedrijven kantoor- en winkelruimten huren. De verhuurder en tevens eigenaar van het Groothandelsgebouw is Leenders nv.

Bij een naamloze vennootschap zijn de aandelen aan toonder.

- 1p 4 Noem een verschil in procedure bij de verkoop van een aandeel van een nv vergeleken met de verkoop van een aandeel van een bv.

Van Leenders zijn in informatiebron 1 de balansen per 31 december 2017 en 31 december 2016 opgenomen en in informatiebron 2 zijn de resultatenrekening over 2016 en de gedeeltelijk ingevulde resultatenrekening over 2017 met een toelichting opgenomen.

*Gebruik bij de beantwoording van vraag 5 tot en met 10 de informatiebronnen 1 en/of 2.*

- 2p 5 Bereken het bedrag waarmee de Herwaarderingsreserve op 31 december 2017 is veranderd ten opzichte van 31 december 2016. Geef aan of er sprake is van een stijging of daling.
- 5p 6 Bereken het resultaat over 2017.  
*Vul hiertoe de uitwerkbijlage behorende bij deze vraag volledig in. Rond af op duizendtallen.*

Zowel de aandeelhouders als de kredietverstrekkers van Leenders maken zich zorgen over de cijfers zoals die blijken uit de financiële overzichten.

**De aandeelhouders**

De aandeelhouders van Leenders zijn bezorgd over de relatief grote daling van het resultaat per aandeel in 2017 ten opzichte van 2016 en de hierdoor ontstane daling van het dividend per aandeel.

- 2p 7 Bereken de procentuele daling van het resultaat per aandeel van 2017 ten opzichte van 2016.

**De kredietverstrekkers**

De kredietverstrekkers maken zich op hun beurt zorgen over de solvabiliteit en de liquiditeit van Leenders.

De solvabiliteit wordt berekend door de verhouding tussen het vreemd vermogen en het totale vermogen. De kredietverstrekkers eisen een solvabiliteit van maximaal 0,5.

De liquiditeit wordt berekend aan de hand van de current ratio (de verhouding tussen enerzijds de vlottende en liquide activa en anderzijds het kort vreemd vermogen). De kredietverstrekkers hanteren hierbij een ondergrens van 1,5.

- 2p 8 Toon door middel van een berekening aan of de solvabiliteit op 31 december 2017 aan de maximeis van de kredietverstrekkers voldoet.
- 2p 9 Toon door middel van een berekening aan of de current ratio op 31 december 2017 aan de ondergrens van de kredietverstrekkers voldoet.

De directie van Leenders zegt dat de ondergrens die de kredietverstrekkers hanteren bij Leenders voor de current ratio, te streng is. De directie zegt dit aan te kunnen tonen op basis van de balans per 31 december 2017.

- 2p 10 Leg uit met behulp van de balansposten waarom volgens de directie een lagere current ratio dan 1,5 voor Leenders niet tot liquiditeitsproblemen hoeft te leiden.

**Plan voor 2018**

Leenders wil zowel de aandeelhouders als de kredietverstrekkers meer tevreden gaan stellen. Daartoe heeft Leenders een plan opgesteld dat moet leiden tot een verhoging van het resultaat.

- 2p 11 Leg uit waarom door een stijging van het resultaat de solvabiliteit wordt verbeterd. Betrek in je antwoord zowel het tellereffect als het noemer-effect op de solvabiliteit.

## Informatiebron 1

<b>Balansen per 31 december voor winstverdeling van Leenders nv (x € 1.000)</b>		
<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>Vaste activa</b>		
Materiële vaste activa <sup>1)</sup>	157.000	159.200
Financiële vaste activa	<u>6.189</u>	<u>6.592</u>
	163.189	165.792
<b>Vlottende activa</b>		
Nog te ontvangen huren	1.830	1.025
Vooruitbetaalde belastingen en premies sociale verzekeringen	0	51
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>783</u>	<u>730</u>
	2.613	1.806
<b>Liquide activa</b>	<u>4.885</u>	<u>4.077</u>
	170.687	171.675

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>Eigen vermogen<sup>2)</sup></b>	68.258	67.246
<b>Langlopende voorzieningen</b>	21.107	22.051
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	68.820	70.308
Overig lang vreemd vermogen	<u>4.116</u>	<u>3.687</u>
	72.936	73.995
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	1.488	1.488
Schulden aan leveranciers	828	736
Nog te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen	543	603
Vooruit ontvangen huren	<u>5.527</u>	<u>5.556</u>
	<u>8.386</u>	<u>8.383</u>
	170.687	171.675

bron: Jaarverslag 2017 Leenders nv (aangepast)

- noot 1 In 2017 zijn er geen materiële vaste activa gekocht of verkocht. De materiële vaste activa bestaan uitsluitend uit onroerend goed.
- noot 2 Het Eigen vermogen bestaat op 31 december 2016 onder andere uit een Geplaatst aandelenvermogen van 1.480.000 aandelen met een nominale waarde van € 2 per aandeel, een Agioreserve en een Herwaarderingsreserve. De verandering van de Herwaarderingsreserve in 2017 is alleen veroorzaakt door de herwaardering van de materiële vaste activa. Op 31 december 2017 is het aantal geplaatste aandelen toegenomen tot 1.510.000.

## Informatiebron 2

<b>Resultatenrekeningen Leenders nv over 2017 (gedeeltelijk ingevuld) en 2016 in duizenden euro's</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verhuuropbrengsten bedrijfsruimten en parkeergelegenheid	15.106	15.000
Doorberekende servicekosten <sup>1)</sup>	<u>.....</u>	<u>2.400</u>
Brutohuuropbrengsten	.....	17.400
Afschrijvingskosten onroerend goed	1.188	1.125
Overige kosten	<u>5.000</u>	<u>4.075</u>
	<u>6.188</u>	<u>5.200</u>
Nettohuuropbrengsten	.....	12.200
Beheerskosten	1.087	1.044
Financieringsresultaat <sup>2)</sup>	<u>.....</u>	<u>3.651</u>
	<u>.....</u>	<u>4.695</u>
Resultaat	.....	7.505

*bron: Jaarverslag 2017 Leenders nv (aangepast)*

- noot 1 De servicekosten die door Leenders worden doorberekend aan de huurders, worden uitgedrukt in een percentage van de verhuuropbrengsten bedrijfsruimten en parkeergelegenheid. Dit percentage is in 2017 gelijk aan dat in 2016.
- noot 2 Het financieringsresultaat is het saldo van de financieringslasten over het gemiddeld vreemd vermogen en de financieringsopbrengsten over het gemiddelde saldo van de liquide middelen. De financieringslasten in 2017 zijn 4,70% van het gemiddeld vreemd vermogen in 2016. Over het gemiddelde saldo van de liquide middelen wordt een interestopbrengst van 1,78% geboekt. De gemiddelden worden berekend door het gemiddelde te nemen van de balansposten van 31 december 2016 en 31 december 2017.

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

6

<b>Resultatenrekeningen Leenders nv over 2017 en 2016 in duizenden euro's</b>		
	2017	2016
Verhuuropbrengsten bedrijfsruimten en parkeergelegenheid	<b>15.106</b>	<b>15.000</b>
Doorberekende servicekosten	<u>.....</u>	<u>2.400</u>
Brutohuuropbrengsten	.....	<b>17.400</b>
Afschrijvingskosten onroerend goed	<b>1.188</b>	<b>1.125</b>
Overige kosten	<u>5.000</u>	<u>4.075</u>
	<u>6.188</u>	<u>5.200</u>
Nettohuuropbrengsten	.....	<b>12.200</b>
Beheerskosten	<b>1.087</b>	<b>1.044</b>
Financieringsresultaat	<u>.....</u>	<u>3.651</u>
	<u>.....</u>	<u>4.695</u>
Resultaat	.....	<b>7.505</b>

Berekeningen

Doorberekende servicekosten	
Financieringsresultaat	