NEPROM
Handreiking IFRS voor projectontwikkeling

Maart 2010

1 Indeling handreiking

2 Algemeen 3

3 Activering van projectkosten 6
3.1 Moment start activeren kosten 6
3.2 Kosten die moeten worden geactiveerd 7
3.3 Rentekosten 8

4 Activering van grondkosten 11
4.1 Algemeen 11
4.2 Optievergoedingen 11
4.3 Bouwclaims 11
4.4 Gebiedsontwikkeling en grondexploitatie 12

5 Impairment toets (bijzondere waardevermindering) 14

6 Resultaatverantwoording bij uitvoering van projecten in opdracht van derden 15
6.1 Algemeen 15
6.2 Verwerking overeenkomstig IAS 11 Construction Contracts 17
6.2.1 Samenvoegen en segmenteren van projecten onder IAS 11 18
6.2.2 Presentatie onderhanden projecten in opdracht van derden onder IAS 11 19
6.3 Verwerking overeenkomstig IAS 18 Revenue 19
6.3.1 Rubricering onder IAS 18 21

7 Capita Selecta 22
7.1 Verwerking van incentives 22
7.2 Voorziening voor garantieverplichtingen 22
7.3 Onroerend goed als belegging 23
7.4 Verslaglegging ten aanzien van aankoop vastgoedbeleggingen 24
7.5 Huurgaranties 25

Appendix: Flowchart IFRIC 15 26

2 Algemeen

De NEPROM – de vereniging van Nederlandse projectontwikkelingsmaatschappijen – heeft ten behoeve van haar leden in samenwerking met specialisten van Ernst & Young en een aantal medewerkers van lidbedrijven een handreiking vervaardigd over hoe met de International Financial Reporting Standards (IFRS) om te gaan. De handreiking beoogt meer duidelijkheid te bieden aan projectontwikkelaars over hoe de richtlijnen toe te passen. Omdat het ledenbestand van NEPROM zeer divers is kon niet op een gedetailleerd niveau op elk aspect worden ingegaan. Afhankelijk van de aard van het bedrijf, het project en de omstandigheden zal ieder bedrijf een nadere invulling moeten geven aan IFRS.

Bij het schrijven van de eerste versie van deze handreiking in 2004, was deze met name bedoeld voor lidbedrijven die in 2005 overgingen op IFRS. Deze tweede versie biedt een geactualiseerde versie waarbij rekening is gehouden met de wijzigingen in IFRS sinds 2004.

Beperking handreiking
De overgang naar de boekhoudkundige regels van de International Financial Reporting Standards (IFRS), ook wel bekend als de IAS (International Accounting Standards) kan niet alleen grote gevolgen hebben voor de jaarverslaggeving van projectontwikkelaars en de wijze waarop in de boekhouding met projecten wordt omgegaan, het heeft ook gevolgen voor de geautomatiseerde systemen en voor de interne informatievoorziening (onder meer managementinformatie). IFRS is slechts van toepassing op de (externe) jaarrekening. Als gevolg van de wijzigingen onder IFRS zouden derhalve verschillen kunnen ontstaan tussen de externe en interne informatievoorziening, bijvoorbeeld omdat voor interne doeleinden projectresultaten ongewijzigd worden gehouden omdat dit voor beoordelingsdoeleinden van de performance van projectleiders een betere maatstaf zou zijn. Hoewel zeer relevant voor de individuele lidbedrijven zal op de gevolgen voor de interne informatievoorziening in deze handreiking niet verder worden ingegaan. Ook wordt niet ingegaan op de communicatie die samenhangt met de invoering van IFRS. De presentatie van de jaarcijfers op basis van IFRS kan gemakkelijk tot een verschuiving van de financiële parameters leiden, wat vroegtijdig aan financiers en analisten zal moeten worden uitgelegd.

Deze handreiking beperkt zich verder in die zin dat deze alleen ingaat op specifiek voor projectontwikkelaars relevante IFRS-onderwerpen. Voor de IFRS-gevolgen met betrekking tot beleggen (het in eigendom houden van vastgoed) verwijzen wij naar de handreiking welke door de EPRA is opgesteld (www.epra.com).
Op http://europa.eu.int/eurlex/nl/archive/2003/l_26120031013nl.html vindt u de Nederlandse teksten zoals deze in het kader van de IFRS gelden.

Basis handreiking
In het voorjaar van 2009 heeft de NEPROM Ernst & Young gevraagd een voorstel te doen over welke mogelijke onderwerpen zouden moeten worden behandeld in een update van de bestaande

handreiking. Prof. Dr. L.G. van der Tas en drs. J. van Boven RA van Ernst & Young hebben dit voorstel aan de leden gepresenteerd tijdens een door de NEPROM georganiseerde bijeenkomst op 4 november 2009. Op basis van de tijdens deze bijeenkomst op het voorstel ontvangen commentaren is de definitieve inhoud van de handreiking vastgesteld nadat het concept aan de leden van de begeleidingscommissie is voorgelegd.

Status handreiking
De handreiking bevat handvatten voor de toepassing van IFRS met betrekking tot een aantal voor projectontwikkelaars relevante onderwerpen. De handreiking is door de NEPROM vastgesteld in overleg met Ernst & Young

Er is mede gezien de diversiteit van de NEPROM-leden niet gekozen om de interpretatieruimte die bestaat bij de toepassing van IFRS in te kaderen. Naast duidelijkheid over de interpretatieruimte biedt de handreiking inzicht in de wijze waarop met voor projectontwikkelaars relevante onderwerpen kan worden omgegaan. Daarbij moet de handreiking duidelijkheid bieden over boekhoudkundige toepassingen die onder IFRS in ieder geval niet kunnen. De NEPROM wil met de handreiking bijdragen aan de kennisvorming omtrent IFRS.

De handreiking vormt een handvat voor beslissingen omtrent de toepassing van IFRS en kan worden gebruikt in discussies omtrent de gehanteerde uitgangspunten. Hoewel de handreiking met grote zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de handreiking evenwel geen formele rechten worden ontleend. IFRS is aan permanente veranderingen onderhevig. De lezer wordt dan ook dringend geadviseerd kennis te nemen van deze ontwikkelingen. De auteurs, Ernst & Young noch de NEPROM zijn verantwoordelijk voor het actueel houden van deze handreiking. In overleg met haar lidbedrijven zal de beslissing worden genomen of de handreiking periodiek zal worden bijgesteld aan de hand van wijzigingen in of nieuwe inzichten omtrent IFRS.

Status IFRS
De IFRS-richtlijnen worden opgesteld door de International Accounting Standards Board. Binnen de Europese Unie (EU) zijn deze verplicht gesteld voor alle EU ondernemingen waarvan de effecten (waaronder ook schuldbewijzen) binnen de EU aan een gereglementeerde markt worden verhandeld. In veel EU lidstaten mogen ook overige ondernemingen IFRS toepassen. Het gaat binnen de EU om zogenaamde EU-IFRS omdat elke standaard of interpretatie binnen IFRS eerst moet worden goedgekeurd via een Europese Commissie Verordening. Het kan dus voorkomen dat er verschillen ontstaan tussen de IFRS richtlijnen zoals uitgevaardigd door de IASB en EU-IFRS zoals goedgekeurd voor toepassing binnen de EU.

IFRS heeft daarnaast ook een ruim verspreidingsgebied wereldwijd. IFRS ziet primair op de geconsolideerde jaarrekening, maar de Nederlandse wet staat toe dat ook de enkelvoudige jaarrekening op basis van IFRS wordt opgesteld. Daarnaast staat de Nederlandse wet ook niet-beursgenoteerde ondernemingen toe haar jaarrekening op te stellen op basis van IFRS.

In 2009 heeft de IASB ook een aparte IFRS standaard uitgebracht voor kleine en middelgrote ondernemingen IFRS SME. Het gebruik van IFRS SME als verslaggevingsstandaard is nog niet in de

wet verankerd, maar op een aantal specifieke punten na zou het gebruik van IFRS SME niet tot materiële verschillen moeten leiden met een jaarrekening opgesteld op basis van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Het is nog onduidelijk of en wanneer het gebruik van IFRS SME als derde verslaggevingsstandaard in de Nederlandse wet zal worden verankerd.

3 Activering van projectkosten

3.1 Moment start activeren kosten

Algemeen
In IAS 2 worden geen strakke voorwaarden gesteld aan het moment van activeren van kosten. Echter, in de eerste fasen van projectontwikkeling wordt het project voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Dit kan worden vergeleken met het proces van research en development (IAS 38, immateriële vaste activa). Kosten in deze eerste fase kunnen niet worden geactiveerd. In IAS 38.57 wordt een aantal criteria genoemd waaraan moet worden voldaan om immateriële vaste activa in de 'development' fase te kunnen activeren (onder meer technische haalbaarheid, intentie om het actief te realiseren en te verkopen, aantoonbaar dat het actief in de toekomst tot economische voordelen zal leiden, kosten betrouwbaar te meten). Deze criteria kunnen mede worden gehanteerd bij de bepaling of er sprake is van een 'voldoende concreet en zeker opbrengstgenererend project'.

Overigens is IAS 2 van toepassing zolang er geen sprake is van een project in opdracht van derden, ofwel er is nog geen contract met een koper. Wanneer er wel sprake is van een contract met een koper wordt IAS 11 dan wel IAS 18 van toepassing. Welke standaard van toepassing is, dient te worden bepaald op basis van IFRIC 15. Op deze problematiek zal verder worden ingegaan in hoofdstuk 6. Ook kan sprake zijn van een situatie waarbij gedurende de ontwikkeling wordt besloten om het project niet langer uit te voeren met het oogmerk op verkoop, maar met het doel het als onroerend goed belegging aan te houden. Hierop wordt in paragraaf 7.3 ingegaan.

Criteria
Concreet criterium dat zou kunnen worden gehanteerd, is of de grondpositie is veiliggesteld. Wanneer er echter nog geen concrete ontwikkelplannen voor deze grondpositie zijn, bijvoorbeeld bij een strategische positie, kunnen deze 'ontwikkelkosten' veelal niet worden geactiveerd. Wanneer de haalbaarheidsstudie voor een project is afgerond met een positieve conclusie, zal er vaak wel sprake zijn van een project dat voldoet aan de hiervoor genoemde criteria. De grondpositie hoeft dan nog niet te zijn veiliggesteld, een LOI (letter of intent) of exclusief handelen met de gemeente als gevolg van een prijsvraag kan bij een positieve haalbaarheidstudie ook voldoende zijn. Het is overigens niet noodzakelijk dat er al concrete kopers dan wel huurders zijn voordat kan worden gestart met het activeren van de voorbereidingskosten.

Bij een grondexploitatie zal nagenoeg altijd sprake zijn van een 'voldoende concreet en zeker project', waardoor in principe alle kosten zonder meer in aanmerking komen voor activering. Op het moment dat de grondexploitatie start, is veelal de grond van de projectontwikkelaar bij de gemeente ingeleverd en voldoet de grondexploitatie aan de hiervoor genoemde criteria.

Voorbeelden van niet-activeerbare kosten
De volgende kosten zullen over het algemeen niet voor activering in aanmerking komen:
- Acquisitiekosten (vinden locatie, schetsontwerpen);
- Kosten die gepaard gaan met de haalbaarheidsstudie.

Advies
Wij adviseren u om een éénduidig fasemodel te hanteren waarmee op basis van objectieve criteria kan worden aangetoond of er sprake is van een project. Een voorbeeld van een faseovergang kan zijn:
1 Acquisitie
2 Haalbaarheidsonderzoek
3 Voorbereiding (voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, bouwvergunning aanvragen, voorverkoop (verkoopbrochures), vinden koper/ huurder)
4 Bouwen
5 Periode na oplevering (onder meer nacalculatie)

Veelal zullen de kosten die worden gemaakt in de eerste 2 fasen niet voor activering in aanmerking komen.

De kosten van grond moeten altijd worden geactiveerd aangezien deze aan de activeringscriteria voldoen van voorraden zoals genoemd in IAS 2.

Het is niet toegestaan 'met terugwerkende kracht' alsnog kosten te activeren die eerder nog niet voor activering in aanmerking kwamen. Het is eveneens niet toegestaan slechts een deel van de projectkosten te activeren (bijvoorbeeld wanneer intern de slagingskans voor een project wordt ingeschat op 70%, mag niet een voorziening van 30% van de geactiveerde kosten worden gevormd).

3.2 Kosten die moeten worden geactiveerd

Algemeen
Kosten die moeten worden geactiveerd, betreffen direct toerekenbare kosten (IAS 2.10). Ze omvatten een systematische toerekening van vaste en variabele indirecte kosten die direct toerekenbaar zijn aan de projecten. Voorbeelden hiervan zijn personeelskosten van projectleiders, toezichthouders en bepaalde overheadkosten die duidelijk te relateren zijn aan deze functionarissen (voorbeeld: autokosten, afdelingskosten). Ook kosten voor het voeren van de projectadministratie en een deel van de kosten van bijvoorbeeld personeelszaken kunnen worden toegerekend (er is immers een verband met het aantal werkzame fte's). Deze toerekening mag geschieden met behulp van opslagpercentages en hoeft dus niet verplicht plaats te vinden door middel van een urenregistratiesysteem. Wel moet duidelijk zijn welke kosten worden meegenomen ter bepaling van het gehanteerde opslagpercentage. Tevens zal dit percentage achteraf toetsbaar moeten zijn. Bij de bepaling van het opslagpercentage zal overigens rekening moeten worden gehouden met het feit dat kosten in de eerste fasen van het ontwikkelproces nog niet activeerbaar zijn (zie 3.1). Dit betekent dat

wanneer projectleiders zowel activiteiten verrichten in fasen waarin kosten voor activering in aanmerking komen, als in de fasen waarin dit niet het geval is, hiermee rekening dient te worden gehouden. Overigens hoeft, als gevolg van voornoemde 'niet-toerekenbare' algemene kosten, het gehanteerde opslagpercentage niet overeen te komen met het percentage dat wordt gehanteerd voor andere doeleinden zoals managementrapportage en prijsstelling.

Administratieve overheadkosten
Administratieve overheadkosten die niet bijdragen aan de voorbereiding en staat van de voorraad, mogen niet worden geactiveerd (IAS 2.16). Hierbij kan gedacht worden aan de kosten van het hoofdkantoor of bijvoorbeeld de personeelskosten van directieleden.

Verkoopkosten
Ook voor verkoopkosten geldt een algemeen verbod op activering (IAS 2.16d) als onderdeel van de voorraden. Daarnaast verbiedt IAS 38.68c expliciet om verkoopkosten te activeren als onderdeel van de immateriële vaste activa. In mei 2009 heeft de IFRIC gesproken over de vraag of verkoopkosten van onroerend goed ontwikkelaars, zoals advertentiekosten, provisies van makelaars, vergoedingen aan banken voor het regelen van de hypotheek, enzovoort kunnen worden geactiveerd. Daarbij stelde IFRIC vast dat onder IAS 2 Voorraden de activering van dergelijke kosten verboden is. Voorts stelde IFRIC dat voor projecten in opdracht van derden welke binnen het toepassingsgebied van IAS 11 (zie hoofdstuk 6) vallen, verkoopkosten welke specifiek voor het afsluiten van een contract zijn gemaakt, nog worden geactiveerd (IAS 11.21). IFRIC stelde vast dat activering wel mogelijk is indien een actief wordt vervaardigd dat separaat aan de criteria voor activering als immaterieel actief voldoet. Dit zal niet zo snel aan de orde zijn bij verkoopkosten maar activering kan bijvoorbeeld plaatsvinden indien iets wordt vervaardigd waarop een patentrecht of copyright kan worden gevestigd.

Voor zover een project binnen het toepassingsgebied van IAS 11 valt, worden kosten gemaakt ter verkrijging van de opdracht geactiveerd vanaf het moment dat het waarschijnlijk is dat het contract zal worden verkregen. Kosten welke in een eerdere periode ten laste van het resultaat zijn verantwoord, kunnen niet in een latere periode alsnog worden geactiveerd. De hiervoor genoemde voorbeelden van algemene verkoopkosten zullen dus ook onder IAS 11.21 niet voor activering in aanmerking komen indien zij niet specifiek toewijsbaar zijn aan een verkregen contract.

Advies
Wij adviseren u een systematiek te hanteren waarmee éénduidig en transparant de duidelijk toerekenbare kosten aan een project worden toegerekend. Wij adviseren u hierbij onderscheid te maken naar directe kosten, kosten die worden toegerekend door middel van een opslagpercentage en de kosten die niet toerekenbaar zijn.

3.3 Rentekosten

Algemeen
Met ingang van 1 januari 2009 is de gewijzigde richtlijn IAS 23 Rentekosten van kracht geworden.

In tegenstelling tot de oude richtlijn biedt deze geen keuze meer tussen het wel of niet activeren van interest. Activeren van interest is nu verplicht voor alle kwalificerende activa tenzij deze activa reeds op basis van een andere richtlijn op reële waarde worden gewaardeerd. Onder kwalificerende activa worden alle activa verstaan welke een substantiële hoeveelheid tijd vergen om te vervaardigen. Dit kunnen zowel activa zijn bestemd voor verkoop en/of verhuur, maar ook activa voor eigen gebruik.

Rentekosten mogen worden geactiveerd gedurende de periode dat de grond dan wel het project 'in vervaardiging' is (IAS 23.17). Wanneer na of gedurende een bepaalde periode geen 'vervaardiging' (meer) plaatsvindt, kan er geen activering van rente meer plaatsvinden (IAS 23.20 en IAS 23.22). De toerekening van rente geschiedt over het saldo van het project, er dient dus rekening te worden gehouden met ontvangen (termijn)betalingen van kopers. Overigens mag er geen rente worden 'vergoed' over projecten die per saldo een creditstand (als gevolg van vooruitbetalingen) hebben. Dit betekent dat het toerekenen van rente stopt op moment dat het project, per saldo, een negatieve (credit) stand krijgt. Het voorgaande betekent dus dat over de totale vervaardigingperiode van een actief er periodes kunnen zijn gedurende welke er wel rente wordt geactiveerd en periodes waarin geen rente wordt geactiveerd.

Rentetoerekening aan projecten
Projecten waarvoor kosten kunnen worden geactiveerd (en die dus veelal in de fase 'voorbereiding' zitten), zullen nagenoeg altijd 'in vervaardiging' zijn.

Rentetoerekening aan gronden
Het probleem van de definitie 'in vervaardiging' doet zich meestal voor bij gronden. Voor grondposities zal moeten worden aangetoond dat deze 'in vervaardiging' zijn en dat er derhalve óf concrete activiteiten op plaatsvinden, óf dat deze inmiddels zijn ingebracht in het opstalproject. Onder concrete activiteiten behoeft overigens niet alleen de bouw te worden verstaan, maar deze activiteiten kunnen ook betrekking hebben op het ontwikkelproces als zodanig. Dit betekent dat in bepaalde omstandigheden bouwrijpe grondposities ook 'in vervaardiging' kunnen zijn. Wanneer een strategische grondpositie is verworven lijkt het niet waarschijnlijk dat de gehele grondpositie vanaf het begin voldoet aan de definitie van 'in vervaardiging' in welk geval naar alle waarschijnlijkheid niet op de volledige grondpositie rente kan worden toegerekend (IAS 23.19).

Wijze van toerekening
Rentekosten mogen daarnaast alleen worden geactiveerd indien deze direct toerekenbaar zijn aan het actief, berekend op basis van een gemiddeld gewogen percentage van de werkelijke rentekosten (dus geen rente over het eigen vermogen) van de onderneming (IAS 23.14). Indien er specifieke projectfinanciering is aangetrokken dient de hierop betaalde rente te worden toegerekend (IAS 23.12). Indien geen sprake is van financiering dient een gewogen gemiddelde rentevoet te worden bepaald op basis van de effectieve rentevoet op alle uitstaande rentedragende schulden (dus bijvoorbeeld inclusief financial leases), uitgezonderd schulden welke zijn aangegaan voor specifieke projecten die kwalificeren voor activering van rente (IAS 23.14).

Het bedrag aan geactiveerde rentekosten in een periode mag niet hoger zijn dan de werkelijke rentekosten in die periode.

Financiering al dan niet in een afzonderlijke vennootschap
Wanneer projectfinanciering is aangetrokken voor een specifiek project en de financiers uitsluitend verhaalsrecht hebben op dit project en niet op andere activa van de vennootschap is dit geen grond voor het salderen van project en projectfinanciering. Met andere woorden, presentatie vindt bruto plaats omdat de financiering niet geldt als vooruitbetaling door de afnemer op een onderhanden project en evenmin voldoet aan de salderingseisen van IAS 32 (wettelijk of contractueel recht van verrekening en de intentie om netto af te wikkelen).

Indien project en projectfinanciering zijn ondergebracht in een afzonderlijke vennootschap en de betreffende vennootschap wordt geconsolideerd, geldt hetgeen bovenstaand is opgenomen. Indien de betreffende vennootschap niet wordt geconsolideerd zal slechts het belang in de betreffende vennootschap in de geconsolideerde jaarrekening van de onderneming verschijnen. Voor de vraag of consolidatie moet plaatsvinden wordt verwezen naar de bepalingen hieromtrent in IAS 27 en SIC 12.

Activeren rentekosten in de jaarrekening van groepsmaatschappijen
Bij activering van rentekosten in de jaarrekening van groepsmaatschappijen doet zich de vraag voor of de gemiddelde gewogen effectieve rentevoet dient te worden berekend op basis van de rentedragende schulden in de geconsolideerde jaarrekening van de moeder of dat deze dient te worden bepaald op basis van de rentedragende schulden van de groepsmaatschappijen zelf. Vanzelfsprekend kan dit tot een verschil in waardering leiden, bijvoorbeeld in de situatie waarbij sprake is van concernfinanciering waarbij de rentevoeten op leningen aan groepsmaatschappijen afwijken van de feitelijk aan derden betaalde rente. Eventuele verschillen in waardering zullen dan bij de consolidatie weer dienen te worden geëlimineerd. Normaliter zullen dochtermaatschappijen uitgaan van hun eigen financiering (inclusief concernfinanciering) en dus tot een andere activering van rente dan de moeder. IAS 23 par. 15 geeft echter aan dat hierbij naar omstandigheden moet worden gehandeld.

Advies
Wij adviseren u de periode 'in vervaardiging' nader te definiëren zodat op basis van objectieve criteria kan worden vastgesteld of een project/ grondpositie 'in vervaardiging is'.

4 Activering van grondkosten

4.1 Algemeen

In IFRS is bepaald dat kosten verbonden aan de aankoop van grond (de grond, notariële kosten, overdrachtbelasting, bodemonderzoek en kadastrale recherche) dienen te worden geactiveerd (IAS 2.8 en IAS 2.10).

Indien de aangekochte grond reeds bebouwd is en het gebouw zal worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw kan onder omstandigheden worden beargumenteerd dat de aankoopprijs van grond en gebouw feitelijk die van de grond is en onderdeel vormt van de kostprijs van de nieuwbouw.

Indien het gebouw tijdens de ontwikkeling nog een periode voor eigen gebruik wordt aangewend, zal het gebouw eerder worden beschouwd als een afzonderlijk actief waarvan de aankoopprijs als afzonderlijk materieel vaste activa wordt geactiveerd en afgeschreven over de resterende periode tot aan de sloop. De aankoopprijs van het gebouw maakt in deze situatie dus geen deel uit van aankoopprijs van de grond.

Indien de grond of het gebouw wordt verhuurd tijdens de ontwikkeling en derhalve huuropbrengsten genereert, mogen deze niet in mindering worden gebracht op het onderhanden werk. Deze posten worden beschouwd als 'normale' bedrijfsopbrengsten en dienen te worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. De aan de exploitatie gerelateerde kosten moeten dan ook in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt en worden derhalve ook niet geactiveerd als onderdeel van de vervaardigingkosten. Het feit dat de grond of het gebouw incidentele verhuuropbrengsten genereert tijdens de ontwikkeling betekent overigens op zichzelf niet dat de grond of het gebouw moet worden beschouwd als onroerend goed belegging.

4.2 Optievergoedingen

In geval van optievergoedingen is er sprake van een 'recht' tot koop en geen fysieke positie. Onder IFRS kwalificeert deze optievergoeding daarom in principe als immateriële vaste activa (IAS 38) in plaats van materiële vaste activa. Het is toegestaan, mits goed toegelicht, deze post te presenteren als voorraad.

4.3 Bouwclaims

Wanneer de grond wordt ingeleverd bij de gemeente wordt veelal een bouwrecht verkregen. In de jaarrekening zou een 'verlies' kunnen ontstaan, zijnde het saldo tussen verkoopopbrengst en de kostprijs van de grond. Onder IFRS kwalificeert dit bouwrecht, omdat er geen sprake is van fysieke grond, in principe als immaterieel vast actief (waardering is dan kostprijs minus afschrijvingen of

lagere realiseerbare waarde). Het is toegestaan het verkregen bouwrecht te bezien als 'tussenproduct' waardoor het kan worden beschouwd als voorraad. Daarnaast moet het direct toerekenbaar zijn aan de projecten in de toekomst. Dit zal nagenoeg altijd zo zijn. De verwerkingswijze van de bouwclaims onder de voorraad dient adequaat te worden toegelicht.

4.4 Gebiedsontwikkeling en grondexploitatie

Veel projectontwikkelaars houden zich niet alleen bezig met opstalontwikkeling, maar ook met gebiedsontwikkeling en grondexploitatie.

Grondexploitatie is het proces van het bouw- en woonrijp maken van bouwgrond en het er vervolgens voor zorgen dat deze grond wordt verkocht. Dit kan verkoop aan een derde zijn, maar ook de verkoop aan de eigen bouworganisatie. Grondexploitatie kan zowel geheel voor eigen rekening plaatsvinden als ook tezamen met andere marktpartijen en/of (lokale) overheden.
Gebiedsontwikkeling gaat verder dan grondexploitatie. Het ziet niet alleen op het bouw- en woonrijp maken van grond, maar de totale ontwikkeling van een gebied waarbij ook de publieke belangen worden meegenomen.
Bij gebiedsontwikkeling wordt dan ook vrijwel altijd geparticipeerd door (lokale) overheden.

Zoals reeds in hoofdstuk 3 is opgemerkt, is er bij grondexploitatie nagenoeg altijd sprake van een voldoende 'concreet en zeker' project waardoor de kosten welke worden gemaakt in het kader van de grondexploitatie moeten worden geactiveerd als onderdeel van de 'vervaardigingprijs' van de bouwrijpe grond. Hetzelfde zal van toepassing zijn voor gebiedsontwikkeling.
De in voorgaande hoofdstukken behandelde criteria voor het activeren van kosten zijn daarom van overeenkomstige toepassing.

De vraag welke zich nog wel kan aandienen, is wanneer de fase van grondexploitatie dan wel gebiedsontwikkeling precies aanvangt. In de fase daarvoor zal veelal sprake zijn van een strategische grondpositie en kunnen in principe geen kosten (bijvoorbeeld rente) worden geactiveerd. De grond wordt immers dan nog niet ontwikkeld en is derhalve nog niet in vervaardiging. Ook hier zal moeten worden bekeken in hoeverre er sprake is een voldoende en concreet project. Dit kan bijvoorbeeld worden bepaald op basis van het reeds genoemde haalbaarheidsonderzoek, maar ook door bijvoorbeeld de vaststelling van een bestemmingsplan.

Bij grondexploitatie doet zich ook de vraag voor in hoeverre winst kan worden verantwoord op de verkoop van grond. Indien grond wordt verkocht aan een derde zal uiteraard resultaat moeten worden verantwoord. Echter indien grond wordt verkocht aan de eigen bouworganisatie kan in de geconsolideerde jaarrekening geen sprake zijn van winstneming. De vervaardigingprijs van de grond zal dan tevens de kostprijs van de grond zijn voor de bouworganisatie.
Voor de enkelvoudige jaarrekening (voor zover van toepassing) zal de transactie wel tot resultaat kunnen leiden.

Indien de grondexploitatie en/of gebiedsontwikkeling plaatsvindt tezamen met andere partijen binnen een samenwerkingsverband zal normaliter de aanwezigheid van deze derde partijen waarborgen dat transacties met het samenwerkingsverband op marktconforme wijze tot stand komen. Echter een kritische beoordeling van de totstandkoming van de prijs blijft noodzakelijk.

5 Impairment toets (bijzondere waardevermindering)

Het voorafgaande gaat ervan uit dat de waarde van de geactiveerde projectkosten, lager is dan de opbrengstwaarde. Op elk rapportagemoment, doch ten minste elk jaar, dient de onderneming te beoordelen of er een indicatie is die wijst op een mogelijk lagere opbrengstwaarde, waardoor er sprake is van een bijzondere waardevermindering van het actief. Wanneer hiervan sprake is, dienen de kosten van het betreffende project te worden afgeschreven tot de opbrengstwaarde en moeten de verliezen worden opgenomen als last in de resultatenrekening. Wanneer de opbrengstwaarde weer stijgt, moet de eerder verantwoorde 'afschrijving' van de geactiveerde projectkosten worden teruggeboekt. Er kan nooit meer worden teruggeboekt dan er is afgewaardeerd: de voorraad kan nooit hoger worden dan de oorspronkelijke geactiveerde kostprijs. Wanneer er was afgeschreven, kan ook nooit meer worden teruggeboekt dat tot de waarde die zou zijn bepaald op basis van normale afschrijvingen. De schattingen van de opbrengstwaarde dienen te zijn gebaseerd op de meest betrouwbare gegevens die beschikbaar zijn op het moment van de schatting.

6 Resultaatverantwoording bij uitvoering van projecten in opdracht van derden

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is de toepassing van IFRS beschreven in de situatie dat het project nog voor eigen rekening en risico wordt uitgevoerd: er is nog geen koper gevonden. Op het moment dat het project of een deel van het project vervolgens wordt verkocht aan een derde dient een aantal vragen te worden beantwoord:

- Op welke wijze dient het project in de balans te worden gepresenteerd: als voorraden of als onderhanden projecten in opdracht van derden;
- Hoe dienen deze projecten te worden gewaardeerd: op kostprijs (voorraden) of kostprijs met een winstopslag (onderhanden projecten);
- Op welk moment dienen de resultaten op het project in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt: tussentijds naar rato van voortgang van het werk of ineens bij levering.

Om meer duidelijkheid te geven over de antwoorden op deze vragen heeft de IASB IFRIC Interpretation 15 "Agreements for the Construction of Real Estate" uitgebracht. Deze interpretatie is van toepassing op boekjaren aanvangend op of na 1 januari 2009. Echter, voor bedrijven die EU-IFRS hanteren (zie hoofdstuk 2) geldt dat deze interpretatie pas van toepassing wordt in boekjaren die aanvangen na 31 december 2009.

IFRIC 15 gaat in op twee kernvragen (IFRIC 15.6):

1. Valt de aanneemovereenkomst binnen de scope van IAS 11 "Construction Contracts" of binnen de scope van IAS 18 "Revenue"?
2. Op welk moment kunnen de opbrengsten uit hoofde van de aanneemovereenkomst worden verantwoord?

Allereerst dient te worden beoordeeld of een contract bestaat uit verschillende componenten en bijvoorbeeld naast de bouw/ontwikkeling van onroerend goed tevens de levering van andere goederen of diensten omvat. Zo kan bijvoorbeeld in een contract ook zijn opgenomen dat grond wordt verkocht. Voor elke component van een contract zal afzonderlijk moeten worden beoordeeld in hoeverre deze binnen de scope van IAS 11 dan wel IAS 18 valt. Als de verkoop van grond als een afzonderlijke component moet worden beschouwd, dan valt deze binnen het toepassingsgebied van IAS 18.

IFRIC 15 bepaalt dat alleen projecten in opdracht van derden waarbij de opdrachtgever voorafgaand of tijdens de bouw belangrijke wijzigingen kan aanbrengen in het ontwerp, kwalificeren als een

project binnen het toepassingsgebied van IAS 11 (IFRIC 15.11). Indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, valt het project binnen het toepassingsgebied van IAS 18. Dit kan grote gevolgen hebben voor het moment waarop opbrengsten dienen te worden verantwoord. Indien het project binnen het toepassingsgebied van IAS 11 valt, dienen de opbrengsten te worden verantwoord naar rato van voortgang van de verrichte prestaties. Indien het project binnen het toepassingsgebied van IAS 18 valt, zal in principe pas opbrengst en resultaat worden verantwoord bij finale oplevering van het project, tenzij in uitzonderingsgevallen sprake is van 'continuous transfer of work in progress' (zie paragraaf 7.3).
Voor de bepaling of een aanneemcontract binnen de scope van IAS 11 dan wel IAS 18 valt, dient voor elk individueel contract te worden beoordeeld in hoeverre de opdrachtgever de mogelijkheid heeft om voorafgaand of tijdens de bouw belangrijke wijzigingen aan te brengen in de significante structurele elementen van het ontwerp.

Een project valt binnen het toepassingsgebied van IAS 11 indien aan de volgende voorwaarden is voldaan (IFRIC 15.11/IAS 11.3):

- Overeenkomst is aangegaan om een specifiek overeengekomen actief of combinatie van activa te ontwikkelen, welke aan elkaar zijn verbonden of afhankelijk zijn van elkaar op het gebied van ontwerp, technologie en functionaliteit of het uiteindelijke doel of gebruik;
- De koper heeft de mogelijkheid om voor start bouw nog significante structurele elementen van het ontwerp te beïnvloeden (ongeacht of hij van deze mogelijkheid gebruik maakt); en/of
- De koper heeft de mogelijkheid om gedurende de bouw nog significante structurele wijzigingen aan te brengen in ontwerp (ongeacht of hij van deze mogelijkheid gebruik gemaakt).

Voor bovenstaande beoordeling is van belang dat de koper zowel in form, maar ook in substance de mogelijkheid moet hebben het ontwerp aan te passen.

Als eerste dient te worden beoordeeld of de koper in form deze mogelijkheid heeft. Dit zal met name moeten worden beoordeeld op basis van de specifieke contractvoorwaarden. Biedt deze de koper de mogelijkheid om wijzigingen aan te brengen in significante structurele elementen van het ontwerp? IFRIC 15 geeft geen verdere aanwijzingen ten aanzien van welke wijzigingen als significant kunnen worden aangemerkt. Hierbij kan worden gedacht aan een extra verdieping, andere vorm van het gebouw, etc. Heeft de koper slechts gelimiteerde mogelijkheden tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerp (bijvoorbeeld keuze uit een range van opties, aanbrengen kleine wijzigingen in ontwerp) dan zal over het algemeen niet aan de voorwaarde voor toepassing van IAS 11 zijn voldaan. Andere indicatoren voor het hebben van de mogelijkheid om significante wijzigingen te kunnen aanbrengen zijn bijvoorbeeld: de koper moet het uiteindelijke ontwerp en bestek goedkeuren en de koper heeft de mogelijkheid deel te nemen in het projectteam van de bouw.

Bovenstaande is geen limitatieve opsomming daar iedere beoordeling dient plaats te vinden met inachtneming van de specifieke kenmerken van het individuele contract en het te vervaardigen actief.

Indien de conclusie is dat de koper op basis van het contract de mogelijkheid heeft om significante wijzigingen aan te brengen in de structurele elementen van het ontwerp dient vervolgens te worden beoordeeld of de koper deze ook in substance heeft (gehad). Kortom formeel kan de verkoper wel wijzigingen aanbrengen, maar was dit ook een realistische mogelijkheid? Een indicator kan zijn het moment waarop de koper betrokken is geraakt (of had kunnen raken) bij de ontwerpfase. In het algemeen zal de betrokkenheid van de koper en dus ook de mogelijkheden om de significante structurele elementen van het project te bepalen groter zijn naar mate de koper eerder in het proces is betrokken. IFRIC 15 hecht daarbij belang aan de vraag of verkoop voor of na start bouw plaatsvindt. Ook het tijdstip waarop de bouwvergunning is verleend of het feit dat op verzoek koper een nieuwe bouwvergunning is aangevraagd relevant zijn bij de beoordeling.

Op basis van bovenstaande zal dus per contract moeten worden beoordeeld of deze binnen de scope van IAS 11 dan wel IAS 18 valt. In de navolgende paragraaf zullen wij ingaan op de verwerking van projecten indien deze binnen de scope van IAS 11 vallen. In paragraaf 6.3 zal de verwerking overeenkomstig IAS 18 worden behandeld.

6.2 Verwerking overeenkomstig IAS 11 Construction Contracts

IAS 11 bepaalt dat de projectopbrengsten (voor uitsluitend de verkochte onroerende goederen/ woningen) moeten worden verantwoord volgens de 'percentage of completion' methode (PCM). De voortgang van het project kan hierbij worden afgemeten aan de bestede kosten in vergelijking met de verwachte totale kosten, dan wel aan de hand van het bereiken van bepaalde mijlpalen of het opnemen van de stand van het project op basis van surveys. De mate waarin termijnen zijn gefactureerd, hoeft niet direct relevant te zijn omdat deze niet parallel hoeven te lopen met de voortgang van het project. Desondanks kan toepassing hiervan bij woningen mogelijk plaatsvinden door de voortgang van het project te relateren aan de gefactureerde termijnen aan de kopers volgens het GIW termijnschema aangezien dit is afgeleid van behaalde 'mijlpalen'. Ook resultaten op bijvoorbeeld meerwerk moeten worden gerealiseerd op basis van PCM. Indien op een project een verlies wordt verwacht, dient hiermee bij het voorzien hiervan direct rekening te worden gehouden.

Bij het bepalen van de voortgang van het project en de toe te rekenen opbrengsten mag geen rekening worden gehouden met de kosten en opbrengsten van componenten van het contract welke, op basis van de eisen van IFRIC 15.18, niet binnen de scope van IAS 11 vallen of geen weerspiegeling vormen van de activiteiten.

Het maakt voor IFRS niet uit of de bouw zelf wordt gedaan of dat de bouw wordt uitbesteed: de mate van voortgang dient in principe te worden bepaald op basis van het gehele proces waarvoor de onderneming aansprakelijk is (dus veelal tot en met oplevering van het project).

6.2.1 Samenvoegen en segmenteren van projecten onder IAS 11

IAS 11 geeft concrete aanwijzingen in welke gevallen contracten dienen te worden gecombineerd dan wel juist moeten worden uitgesplitst voor toepassing van de percentage of completion methode.

IAS 11 moet in principe worden toegepast per contract of segment van een contract. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij een individueel contract niet zinvol zelfstandig kan worden beoordeeld. Dit is met name van belang bij zogenaamde geïntegreerde projecten waarbij sprake is van meerdere opdrachtgevers en/of afnemers. Een bekend voorbeeld is een complex met kantoren en appartementen met daaronder een parkeergarage. De koper van de parkeergarage zal in veel gevallen een ander zijn dan de koper van de kantoren en appartementen. De verschillende onderdelen hangen echter dusdanig met elkaar samen dat op basis van IAS 11.9 de contracten met de diverse kopers dienen te worden gecombineerd tot één project. Zo dient de parkeergarage als fundering voor de appartementen en kantoren. Als gevolg hiervan zullen de constructiekosten van de parkeergarage hoger liggen dan indien de parkeergarage op stand alone basis zou worden gebouwd. Dit kan betekenen dat een deel van de kosten van de parkeergarage kunnen worden toegerekend aan de bovenliggende kantoren en appartementen. Bij een dergelijke verwevenheid is het van belang de verschillende contracten in samenhang te bezien en te verantwoorden. Zo kan het betekenen dat voor de bepaling van de mate van voortgang het project als één geheel moet worden beschouwd. Tussentijdse winstneming is uitsluitend aan de orde voor die onderdelen van het project welke reeds zijn verkocht. Voor de nog niet verkochte onderdelen worden de vervaardigingskosten (zonder winstopslag) geactiveerd onder de voorraden (IAS 2).
De aan de verkochte onderdelen toe te rekenen opbrengsten en kosten worden bepaald op basis van de verhouding tussen de opbrengsten van de verkochte onderdelen en de totale verwachte opbrengsten. Deze zelfde verhouding wordt ook toegepast voor de kosten. Dit betekent dat wordt gerekend met een gelijke gemiddelde winstmarge per onderdeel van het project. Dit sluit aan bij de gedachte dat het project als één geheel dient te worden gezien.
De aldus bepaalde opbrengsten en kosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt op basis van het percentage gereed welke, zoals hiervoor genoemd, ook is bepaald voor het project als geheel.

Het kan voorkomen dat, in geval een projectontwikkelaar onderdeel uitmaakt van een bouwonderneming, binnen de onderneming onderscheid wordt gemaakt tussen de resultaten vanuit projectontwikkelingsactiviteiten en de resultaten vanuit de uitvoering (de bouw). Onder IFRS zal het proces van ontwikkeling tot en met oplevering (dus inclusief de bouw) als één project moeten worden beschouwd en dient voor dit totale proces PCM te worden toegepast. In uitzonderingsposities kan er sprake zijn van afzonderlijke resultaatverantwoording, bijvoorbeeld wanneer er niet alleen een offerte is voor het geheel, maar ook offertes zijn afgegeven voor de afzonderlijke delen en deze apart zijn uitonderhandeld. Tevens dienen de kosten en opbrengsten voor de afzonderlijke delen op een betrouwbare wijze kunnen worden toegerekend aan de afzonderlijke delen (IAS 11.8)

6.2.2 Presentatie onderhanden projecten in opdracht van derden onder IAS 11

In principe dienen projecten welke binnen het toepassingsgebied van IAS 11 vallen als een aparte post te worden gepresenteerd. Indien het onderhanden project een debetstand laat zien (na aftrek gefactureerde termijnen) dient het onderhanden project als een actief te worden verantwoord, indien het onderhanden project een creditstand laat zien dient het onderhanden project als een verplichting te worden gepresenteerd (IAS 11.42). Het is niet toegestaan projecten met debetstanden en creditstanden te salderen. Onderhanden projecten worden als aparte post gepresenteerd onder de vlottende activa dan wel passiva.

Projecten waarvan de afzonderlijke delen zoals in voorgaand voorbeeld als één onlosmakelijk geheel kunnen worden gezien, dienen in de jaarrekening te worden uitgesplitst in een verkocht deel welke wordt opgenomen onder de post onderhanden projecten (IAS 11) en een onverkocht deel welke wordt opgenomen onder de voorraden (IAS 2, percentage onverkocht * stichtingskosten).

6.3 Verwerking overeenkomstig IAS 18 Revenue

Indien op basis van de eisen in IFRIC 15 is bepaald dat een component van een contract binnen het toepassingsgebied van IAS 18 valt, dient als eerste te worden bepaald of deze component kwalificeert als dienstverlening dan wel als een verkoop van een goed.

Dienstverlening
IAS 18.4 bepaalt dat dienstverlening welke direct verband houdt met een onderhanden project dat overeenkomstig IAS 11 wordt verwerkt niet binnen de scope van IAS 18 valt. De kosten en opbrengsten uit hoofde van deze dienstverlening dienen dan te worden verwerkt overeenkomstig het onderhanden project zelf. Het kan hierbij bijvoorbeeld om ingenieursdiensten gaan in relatie tot het project.

Indien dienstverlening geen relatie heeft met een onderhanden project bepaalt IFRIC 15.16 dat indien de dienstverlening wordt gecombineerd met de levering van constructiematerialen de dienstverlening moet worden verwerkt overeenkomstig de verkoop van een goed en niet als dienstverlening. Uit IFRIC 15 BC22 kan worden afgeleid dat hier bepalend is of de onderneming voorraadrisico loopt over de constructiematerialen. Indien dit niet het geval is en de onderneming wordt alleen ingeschakeld voor montage of andere constructiewerkzaamheden dan kwalificeert het contract als dienstverlening.

Indien sprake is van dienstverlening worden de opbrengsten en kosten naar rato van voortgang van de dienstverlening verwerkt indien aan de algemene eisen voor het toepassen van de percentage of completion methode wordt voldaan (IAS 18.20). De eisen van IAS 11 ten aanzien van het verwerken van opbrengsten en kosten zijn dan van overeenkomstige toepassing.

Verkoop van goederen
Indien een contract kwalificeert als verkoop van goederen dan dienen de opbrengsten pas te worden verantwoord als de "control" en de significante "risks and rewards" zijn overgedragen aan de koper. IFRIC 15 onderkent hier twee mogelijkheden:

- Continue overdracht van "control" en de significante "risks and rewards" gedurende de constructie van het actief;
- Overdracht van "control" en de significante "risks and rewards" op één moment.

In het eerste geval dienen de opbrengsten te worden verantwoord naar rato van voortgang van het werk overeenkomstig de bepalingen van IAS 11. In het tweede geval dienen de opbrengsten pas te worden verantwoord op het moment van overdracht van de "control" en de significante "risk en rewards"

Of overdracht continu plaatsvindt of op één moment is vooral een juridisch vraagstuk en wordt bepaald door de inhoud van de overeenkomst met de verkoper en van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Indicatoren voor continue overdracht kunnen zijn:

- Het actief wordt gebouwd op grond dat al in eigendom is van de koper;
- De koper behoudt het onderhanden werk (in plaats van of naast een claim op de verkoper) indien de overeenkomst door de verkoper niet wordt nagekomen of tussentijds beëindigd.

De hierboven genoemde indicatoren vormen geen limitatieve opsomming en de wijze van overdracht zal voor elk contract individueel moeten worden beoordeeld op basis van de specifieke omstandigheden van het project.

Specifiek voor de Nederlandse situatie is een voorbeeld van continue overdracht de ontwikkeling van woningen/appartementen op basis van (voorheen) GIW contracten. Bij deze verkopen vindt levering van eigendom van de grond en/of appartementsrecht plaats bij of voor start bouw. In dat geval vindt bouw plaats op de grond van de koper en wordt de koper door natrekking onmiddellijk eigenaar van de woning in aanbouw.

Indien geen sprake is van continue overdracht kunnen tussentijds geen opbrengsten worden verantwoord. Opbrengsten worden dan in één keer verantwoord bij overdracht van de "control" en de significante "risks and rewards". Dit zal dan vaak bij de definitieve oplevering (overdracht) van het actief zijn. Voorbeelden hiervan kunnen worden aangetroffen bij de ontwikkeling van commercieel vastgoed die niet binnen het toepassingsgebied van IAS 11 vallen. Hierbij is het gebruikelijk dat de juridische levering van de grond tegelijk met die van het gebouw bij oplevering aan de koper plaatsvindt.

6.3.1 Rubricering onder IAS 18

Activa welke binnen het toepassingsgebied van IAS 18 vallen zullen tot het moment van het verantwoorden van opbrengsten worden gepresenteerd onder de voorraden.

7 Capita Selecta

7.1 Verwerking van incentives

Het kan voorkomen dat een belegger een incentive krijgt voordat hij het onroerend goed gaat huren. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld één jaar gratis huren of bepaalde inrichtingskosten gratis weggeven (wanneer het onroerend goed al volledig is opgeleverd). In deze situaties dient de incentive, in overeenstemming met SIC 15, te worden uitgesmeerd over de gehele looptijd van het huurcontract. Dit betekent dat wanneer er sprake is van een huurcontract voor 10 jaar en de huurder krijgt het eerste jaar gratis, de huuropbrengsten van de resterende 9 jaar dienen te worden uitgesmeerd over 10 jaar. Deze verwerkingswijze is zowel van toepassing voor de huurder (kosten voor 9 jaar verdelen over 10 jaar) als voor de verhuurder (opbrengst van 9 jaar verdelen over 10 jaar).

7.2 Voorziening voor garantieverplichtingen

Algemeen
IFRIC 15.19 stelt dat indien de onderneming nog werkzaamheden dient te verrichten ten aanzien van een reeds opgeleverd werk hiervoor een voorziening dient te worden gevormd ten laste van het projectresultaat. IFRIC 15.19 verwijst hiervoor tevens naar IAS 18.19. Dit artikel bepaalt dat de kosten van garantieverplichtingen in dezelfde periode dienen te worden verantwoord als in de periode waarin de opbrengst van het project wordt verantwoord. Ook IAS 11.17g bepaalt expliciet dat de geschatte garantiekosten onderdeel vormen van de projectkosten. De garantievoorziening dient te worden bepaald overeenkomstig de bepalingen van IAS 37.

Een voorziening voor garantieverplichtingen komt voort uit de verstrekte garantie dat de geleverde producten of verrichte diensten aan een bepaalde overeengekomen kwaliteit voldoen. Indien deze niet beantwoorden aan de overeengekomen kwaliteiten, kan de onderneming worden aangesproken. In IAS 37 is bepaald dat slechts een voorziening mag worden gevormd voor:

- in rechte afdwingbare verplichtingen die voortkomen uit een overeenkomst dan wel een verplichting bij of krachtens een wet (legal obligation);
- feitelijke verplichtingen waarbij voor de rechtspersoon, ook als de afwikkeling van de verplichting niet in rechte kan worden afgedwongen, geen reëel alternatief bestaat dan de verplichting af te wikkelen omdat bij de betrokkenen de gerechtvaardigde verwachting is gewekt dat de rechtspersoon zijn verplichtingen zal nakomen (constructive obligation).

Contante waarde
In IAS 37.45 is bepaald dat de voorziening dient te worden opgenomen tegen contante waarde, waarbij deze dient te worden bepaald op basis van de statische methode (een zo goed mogelijke schatting van de bestaande garantieverplichtingen op balansdatum). Het is toegestaan, mits goed onderbouwd, een portfoliobenadering te hanteren ter bepaling van de garantievoorziening. In de

praktijk zal dit waarschijnlijk alleen mogelijk zijn voor garantieverplichtingen bij woningbouwprojecten en niet bij (veelal unieke) commercieel onroerend goed projecten.

Bij het contant maken van de garantievoorziening dient het rentepercentage te worden gehanteerd dat het beste past bij de onderneming. Veelal zal dit kunnen worden afgeleid van de gehanteerde rentepercentages op langlopende schulden.

Bovenstaande verwerking van garantievoorzieningen hebben betrekking op garanties met een garantietermijn die in een bepaalde branche gebruikelijk zijn. Indien bijvoorbeeld op verzoek van de koper de normale garantietermijn wordt verlengd (al dan niet tegen betaling) krijgt de garantie voor deze langere periode meer het karakter van een service-/onderhoudscontract. Dit onderdeel van het contract dient dan, inclusief het daaraan toe te rekenen deel van de opbrengsten, afzonderlijk te worden verwerkt (IAS 18.13). Voor dit deel van de opbrengsten wordt dan een verplichting opgenomen uit hoofde van vooruitontvangen opbrengsten welke vrijvalt ten gunste van het resultaat over de verlengde garantieperiode.

7.3 Onroerend goed als belegging

Onroerend goed aangehouden als belegging (dus niet voor eigen gebruik of in het kader van een project ter verkoop aan derden) valt onder IAS 40 (vastgoedbeleggingen). Als waarderingsgrondslag kan worden gekozen tussen *'fair value' (*reële waarde) met waardemutaties verantwoord in de winst-en-verliesrekening of kostprijs (kostprijs met afschrijvingen of lagere realiseerbare waarde).

Voorwaarde om het onroerend goed te kwalificeren onder IAS 40 is dat de onderneming de intentie heeft het onroerend goed aan te houden als belegging (voor huuropbrengsten, waardestijging). Wanneer de intentie is om het onroerend goed op korte termijn te verkopen in het kader van de normale uitoefening van de bedrijfsactiviteiten, kwalificeert dit onder IAS 2. Wanneer het onroerend goed voor eigen gebruik wordt aangehouden, kwalificeert dit onder IAS 16. De intentie waarmee het vastgoed wordt aangehouden kan in de loop der tijd wijzigingen. In IAS 40, par. 57-65 worden diverse 'sfeerovergangen' besproken tussen IAS 2 (voorraad), IAS 16 (materieel vast actief) en IAS 40 (vastgoed belegging).

De voor projectontwikkelaars meest relevante vraag is of wanneer de geplande verkoop van een project langer duurt dan voorzien en het project in de tussentijd wordt verhuurd, het vastgoed moet worden geherclassificeerd tot vastgoedbelegging. IAS 57d stelt dat dit slechts mogelijk is wanneer er sprake is van een wijziging in het voorgenomen gebruik van het vastgoed, aangetoond door de aanvang van een huurcontract (operational lease) voor het pand met een derde. Dit laatste is op zichzelf geen aanwijzing dat sprake is van een sfeerovergang. Immers, het vroegtijdig sluiten van (operationele) leasecontracten is een normaal onderdeel van het ontwikkelproces. Bepalend is dus veeleer de wijziging van de intentie waarmee het vastgoed wordt aangehouden.

Wanneer wordt gekozen voor waardering van vastgoedbeleggingen tegen kostprijs, zal in de toelichting bij de jaarrekening toch de reële waarde moeten worden vermeld. Dit betekent dat veel

onroerende zaken periodiek zullen moeten worden getaxeerd. In IAS 40 is verder bepaald dat wanneer onroerende zaken worden gewaardeerd tegen reële waarde, de veranderingen in deze waarde moeten worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening ongeacht of deze zijn gerealiseerd, terwijl afschrijvingen achterwege moeten worden gelaten. Overigens staat IAS 40 niet toe dat binnen één concern verschillende waarderingsmodellen ('fair value' versus kostprijs) worden gehanteerd.

Met ingang van 1 januari 2009 is een wijziging in IAS 16 en IAS 40 van kracht geworden waarbij vastgoedbeleggingen in ontwikkeling niet langer binnen het toepassingsgebied van IAS 16 "Property Plant and Equipment" vallen, maar binnen de scope van IAS 40 "Investment Property". Met deze wijziging is het nu ook mogelijk om vastgoedbeleggingen in ontwikkeling te waarderen op basis van reële waarde. Hierbij is wel van belang op te merken dat IAS 40 niet toestaat dat voor verschillende categorieën vastgoedbeleggingen verschillende waarderingsgrondslagen worden toegepast. Dit betekent dat indien een onderneming haar vastgoedbeleggingen reeds op basis van reële waarde waardeert, de onderneming met ingang van 1 januari 2009 ook het vastgoed in ontwikkeling op reële waarde dient te waarderen.

7.4 Verslaglegging ten aanzien van aankoop vastgoedbeleggingen

Dit onderwerp zal voor veel projectontwikkelaars wellicht niet relevant zijn, aangezien zij vastgoedbeleggingen ontwikkelen met het doel deze te verkopen en zelf geen vastgoedbeleggingen kopen. Echter dit onderwerp is zeer relevant voor de klanten van veel projectontwikkelaars (de beleggers). Om hun overwegingen bij de mogelijke structurering van transacties beter te begrijpen, zal dit onderwerp toch kort in deze handreiking worden behandeld.

Bij vastgoedtransacties, zowel in de vorm van een activa/passiva transactie als ook bij aankoop van aandelen in een vennootschap, dient zich vaak de vraag op of er sprake is van de aankoop van een onderneming dan wel van een individueel actief. Dit onderscheid is van groot belang voor de uiteindelijke verwerking van de aankoop van het vastgoed. Indien de aankoop kwalificeert als de koop van een onderneming zal een volledige "Purchase Price Allocation" moeten worden uitgevoerd en zal normaliter ook goodwill moeten worden verantwoord.

De IASB heeft een nieuwe standaard IFRS 3 Business Combinations (IFRS 3R) gepubliceerd. Deze is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 juli 2009, maar mag ook eerder worden toegepast. Deze standaard geeft aanwijzingen ten aanzien van de verwerking van de aankoop van een onderneming en de bepaling van de daaruit voortkomende goodwill. Eén van de wijzigingen betreft de definitie van een onderneming. Deze wordt nu als volgt gedefinieerd:

"Een geheel van activiteiten en activa welke de mogelijkheid biedt deze aan te wenden en te managen met als doel opbrengsten te genereren in de vorm van dividenden, kostenbesparingen of andere economische voordelen welke toekomen aan de investeerders/eigenaren, deelnemers of participanten".

De belangrijkste wijziging betreft de toevoeging dat de activiteiten en activa de mogelijkheid moeten bieden om te worden aangewend tot het behalen van opbrengsten. Dit is een verruiming ten opzichte van de bestaande standaard welke stelt dat er al sprake moet zijn van het behalen van opbrengsten. De verwachting is dat in de onroerend goed sector door deze wijziging meer transacties zullen kwalificeren als overname van een onderneming, in plaats van als de aankoop van een actief.

7.5 Huurgaranties

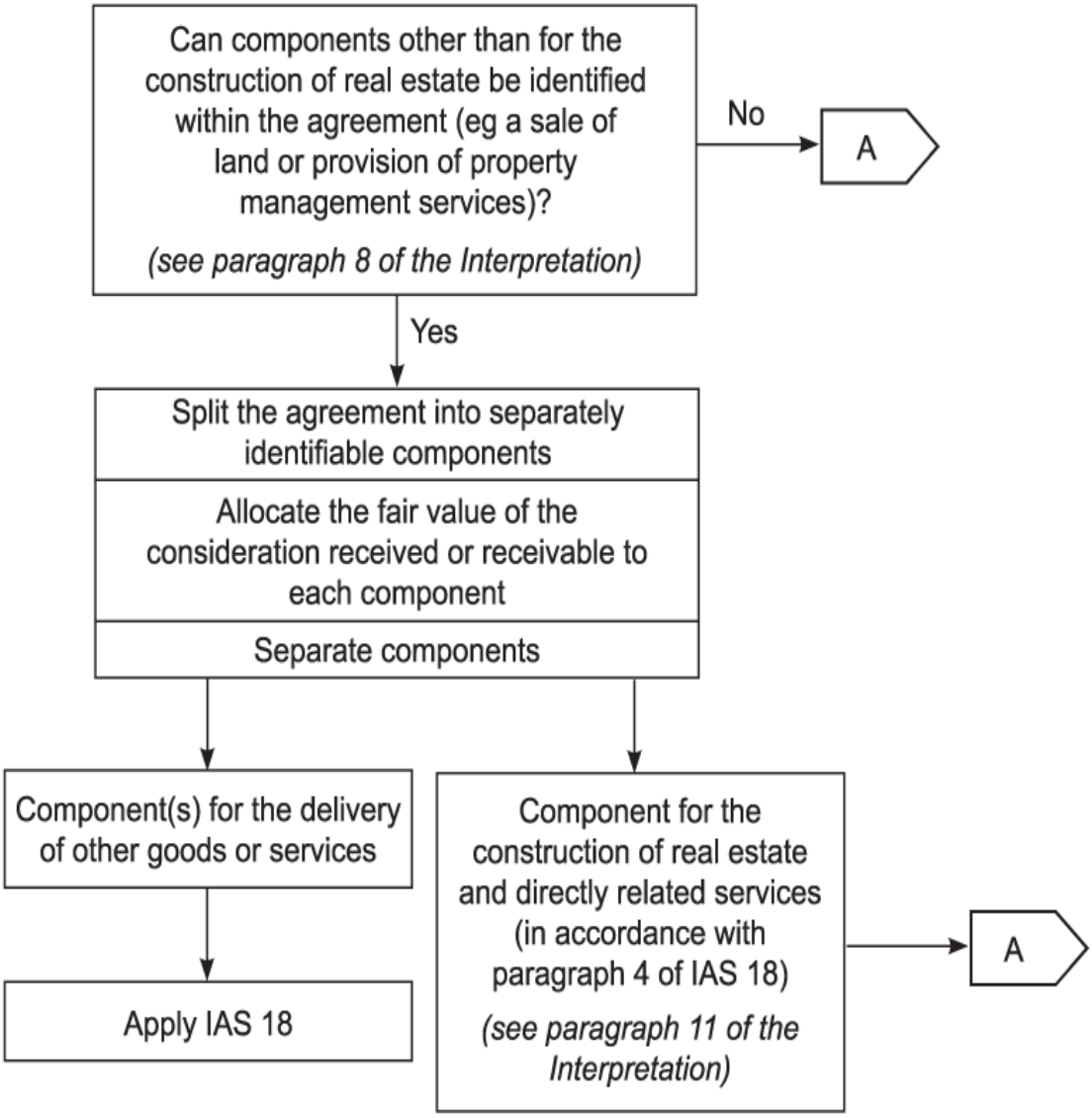
Het komt regelmatig voor dat projectontwikkelaars een huurgarantie afgeven aan de kopers van een door hen ontwikkeld project. Deze huurgarantie garandeert de koper een minimale huuropbrengst gedurende een bepaalde periode. Deze huurgarantie dient te worden beschouwd als een extra dienst welke de verkoper verleent aan de koper. IFRIC 15.8 en IAS 18.13 vereisen dat deze huurgarantie apart wordt verantwoord. Dit betekent dat voor reële waarde van de huurgarantie een verplichting wordt opgenomen welke in mindering wordt gebracht op de verkoopopbrengst van het project. Deze verplichting valt vrij ten gunste van het resultaat (als opbrengst) over de periode van de huurgarantie.

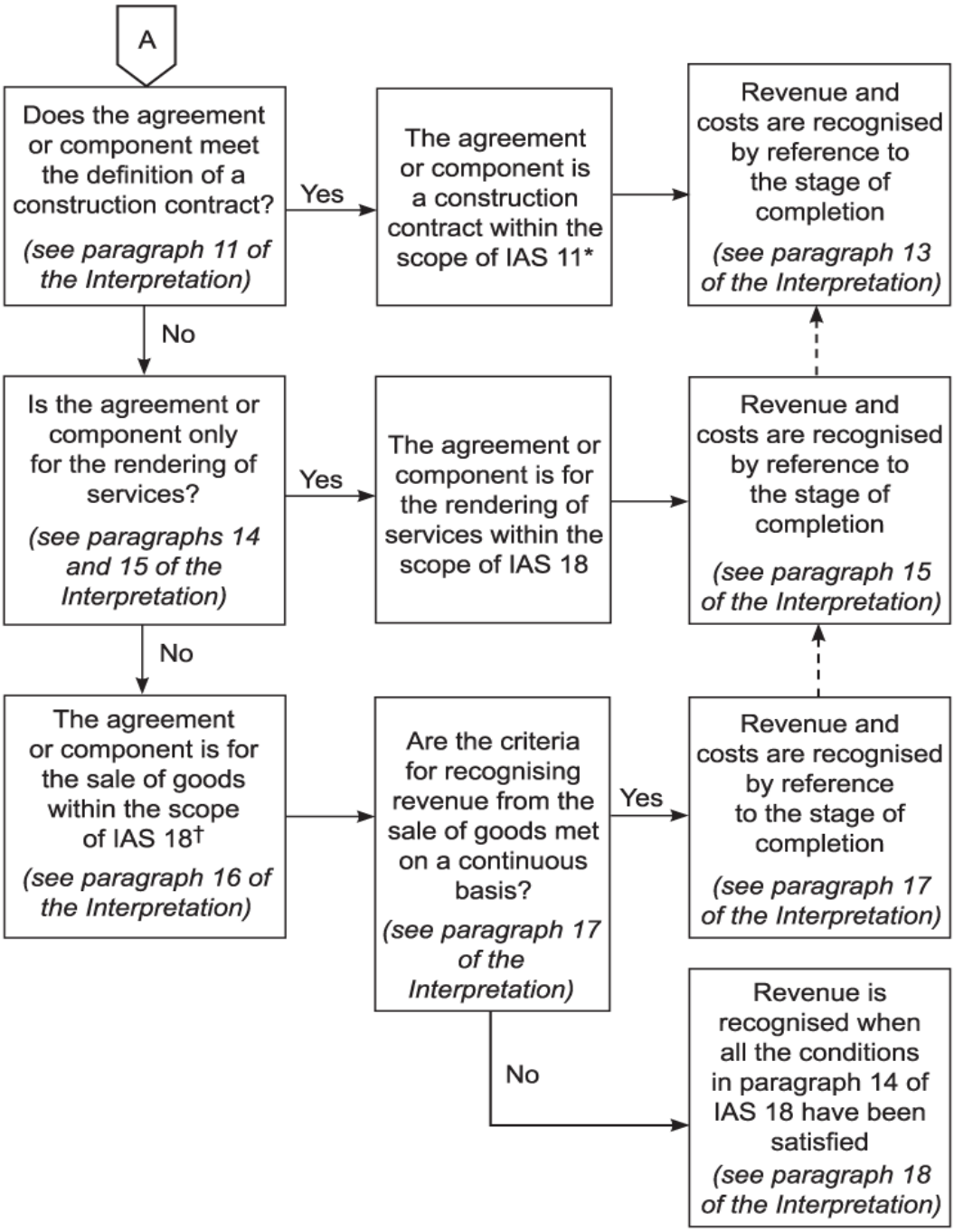
Appendix: Flowchart IFRIC 15

Information note to IFRIC Interpretation 15

Analysis of a single agreement for the construction of real estate

This note accompanies, but is not part of, IFRIC 15.


Can components other than for the construction of real estate be identified within the agreement (eg a sale of land or provision of property management services)?
(see paragraph 8 of the Interpretation)
No
A
Yes
Split the agreement into separately identifiable components
Allocate the fair value of the consideration received or receivable to each component
Separate components
Component(s) for the delivery of other goods or services
Apply IAS 18
Component for the construction of real estate and directly related services (in accordance with paragraph 4 of IAS 18)
(see paragraph 11 of the Interpretation)
A



* The construction contract may need to be segmented in accordance with paragraph 8 of IAS 11

† Directly related services may need to be separated in accordance with paragraph 13 of IAS 18