

# Onderhanden projecten: nu alles duidelijk voor de praktijk?

Maarten Hartman, Assurance

Begin september 2008 is de nieuwe editie van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving verschenen. In deze editie is een nieuw hoofdstuk 221 opgenomen over onderhanden projecten. Ten opzichte van de voorgaande editie, waarin al een ontwerp-Richtlijn was opgenomen, zijn er slechts kleine redactionele wijzigingen doorgevoerd. In de praktijk blijkt echter de toepassing van onderhanden projecten in de jaarrekening nog op veel praktische problemen te stuiten.

## 1. Wat is er veranderd?

Richtlijn 221 gaat over onderhanden projecten. Vergeleken met de 'oude' Richtlijn 221, kent de nieuwe Richtlijn 221 een betere structuur dan de voorgaande, en de nieuwe Richtlijn biedt duidelijkheid over een aantal onderwerpen die in de praktijk nog wel eens vragen oproepen.

Verduidelijking is gekomen op:

- de presentatie in de balans;
- de wijze van verwerking in de winst-en-verliesrekening;
- het omgaan met schattingswijzigingen;
- de opbouw van projectopbrengsten en projectkosten; en
- de wijze van het verwerken en presenteren van verliezen.

Niet alleen biedt de nieuwe Richtlijn duidelijkheid voor de bouwindustrie, ook voor het verlenen van diensten is hoofdstuk 221 van toepassing voor de samenstelling van projectopbrengsten en kosten en de verwerking van de opbrengsten (RJ 270.116). De verwerking van opbrengsten en kosten uit hoofde van dienstverlening vindt dan ook plaats via de Percentage-of-Completion methode (PoC-methode).

Ook is in de Richtlijn duidelijkheid gekomen op welke wijze projectontwikkeling wordt verwerkt in de jaarrekening.

### Is er nu veel veranderd?

Of de nieuwe Richtlijn nu zo veel veranderingen brengt, is nog maar de vraag. De 'vorige' Richtlijn was niet altijd even duidelijk over de toe te passen verantwoording. Door deze onduidelijkheid zijn in de praktijk meerdere interpretaties ontstaan over de toepassing van de oude Richtlijn 221. Figuur 1 geeft een kort overzicht van de belangrijke wijzigingen.

De principes van de nieuwe Richtlijn laten zich het beste uitleggen in een voorbeeld. In onderstaand voorbeeld komen de meeste relevante aspecten aan de orde.

### Voorbeeld: nieuw muziekcentrum

Een bouwbedrijf is gevraagd door een Nederlandse gemeente om een groot nieuw muziekcentrum te bouwen. De bouw zal naar verwachting vijf jaar in beslag nemen.

## Samenvatting

Zijn onderhanden projecten nu onderdeel van de voorraden of niet? Worden kosten uit hoofde van de mate van voltooiing nu geactiveerd in de balans of verwerkt in de winst-en-verliesrekening? De nieuwe Richtlijn over onderhanden projecten biedt alle antwoorden, maar het is altijd prettig als het een keer wordt voorgedaan. Daarom worden in dit artikel de principes van de nieuwe Richtlijn uitgelegd aan de hand van twee uitgebreide voorbeelden. Hiermee passeren de meest relevante aspecten de revue.

Voor de constructie zal gebruik gemaakt worden van eigen personeel en materieel, maar ook van onderaannemers (inhuur derden). De gemeente zal jaarlijks 90% van de geplande werkzaamheden betalen, onafhankelijk van de staat van het onderhanden project. Per einde project wordt het restant van de aanneemsom betaald, samen met overeengekomen meer- en minderwerk. Er is een boeteclausule van 10% op de aanneemsom indien het muziekcentrum niet op 1 januari van jaar 6 klaar is.

De begroting en de planning zijn als volgt samengesteld. Er wordt begroot dat de uitvoering en productie van het project gelijkmatig over de vijf jaar plaatsvindt. De onderneming past Richtlijn 221 (nieuw) toe. De mate waarin prestaties zijn verricht, wordt bepaald aan de hand van gestelde prestatie-indicatoren, die de uitvoerder overeengekomen is met de opdrachtgever. Zie tabel 1.

### Jaar 1

In jaar 1 wordt begonnen met het project. Alles loopt (qua kosten en timing) naar wens en volgens de begroting. Toch stelt de bouwer vast dat het een technisch ingewikkeld project is, waarbij het resultaat nog niet betrouwbaar kan worden ingeschat. Op basis van de prestatie-indicator is het werk wel tot 20% gevorderd. Op grond van par. 314/315 worden opbrengsten verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten die kunnen worden verhaald. Zie tabel 2.

Figuur 1 – Belangrijke wijzigingen in Richtlijn 221

Nieuwe Richtlijn	Oude Richtlijn	Consequentie
Projectopbrengsten en projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties, indien het resultaat betrouwbaar meetbaar is (par. 301).	Winstnemning naar rato van de verrichte prestaties, indien de winst op verantwoorde wijze kan worden bepaald (par. 201/202).	Niet de winstnemning is bepalend, maar de realisatie van opbrengsten en kosten.
Samenstelling van projectopbrengsten en projectkosten zijn aangegeven.	Geen verdere invulling van projectopbrengsten en projectkosten.	Duidelijkheid over welke opbrengsten en kosten kwalificeren voor een project.
Onderhanden project wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (par. 407).	Onderhanden project wordt gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs vermeerderd met toegerekende winst (par. 212).	De gerealiseerde opbrengsten zijn in principe de waardering, niet de geactiveerde kosten plus winststopslag.
De methode van verwerken van projectopbrengsten en -kosten wordt cumulatief toegepast in elke opvolgende periode.	Geen specifieke bepaling; wijzigingen in schattingen worden verwerkt op grond van Richtlijn 145 'Schattingwijzigingen'.	Verduidelijking voor de praktijk over de toe te passen grondslag.
Indien het waarschijnlijk is dat de projectkosten de projectopbrengsten overschrijden, wordt een voorziening getroffen.	Een verwacht verlies wordt genomen in de periode waarin het ontstaat voor het gehele verlies; verwezen wordt naar hoofdstuk 252 'Voorzieningen'.	Een voorziening wordt bepaald op grond van Richtlijn 221, niet op grond van Richtlijn 252. Dit kan potentieel tot andere uitkomsten leiden.
Onderhanden projecten worden gepresenteerd als afzonderlijk actief of als verplichting onder kortlopende schulden. Aanbevolen wordt om dit per project te beoordelen. Als alternatief is het toegestaan om dit voor alle projecten gezamenlijk te doen.	Onderhanden projecten worden gepresenteerd onder voorraden of als afzonderlijk actief, waarop gedeclareerde termijnen zichtbaar in mindering kunnen worden gebracht.	Andere wijze van presentatie: er is geen mogelijkheid tot presentatie van negatieve activa (indien de termijnen op de waardering van onderhanden projecten overstijgen).

Ultimo jaar 1 neemt de bouwer een schuld op van € 1 mln onder de kortlopende schulden voor de netto-positie inzake onderhanden projecten (par. 409(b)).

#### Jaar 2

Het project verloopt voorspoedig, en de gemeente is ook zeer tevreden. De bouwer is al begonnen met de bouw van de bijbehorende parkeergarage (via de onderaannemer) ten bedrage van € 4 mln. Deze kosten zijn echter nog niet volgens de prestatie-indicatoren gerealiseerd, en worden nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkt, maar geactiveerd en verantwoord onder de voorraden (par. 312/413). Wel heeft de bouwer geconstateerd dat het resultaat op het project inmiddels betrouwbaar is in te schatten, volgens de oorspronkelijke begroting. De netto-omzet wordt per ultimo jaar 2

cumulatief verantwoord (par. 317), met het daarbij behorende cumulatieve bedrijfsresultaat. Zie tabel 3.

Ultimo jaar 2 presenteert de bouwer een actief tussen voorraden vorderingen voor de netto-positie inzake onderhanden projecten van € 2 mln (par. 409(a)). De uitgaven voor de parkeergarage worden gepresenteerd als onderdeel van voorraden, want deze kosten zijn nog niet gerealiseerd met bijbehorende opbrengsten.

#### Jaar 3

In jaar 3 ontstaat er onrust in de markt: de kosten voor productie zijn aanzienlijk gestegen, terwijl ook het project vertraging dreigt op te lopen. De cumulatieve kosten (exclusief afschrijvingen) zijn met 10% gestegen. Ook heeft de bouwer slechts 50% van de cumulatieve prestatie-

Tabel 1 – Begroting nieuw muziekcentrum

in EUR mln	Totaal	J1	J2	J3	J4	J5
<b>Aanneemsom</b>	<b>100,0</b>	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>	<b>20,0</b>
Kosten van grond- en hulpstoffen	30,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Uitbesteed werk	20,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Lonen en salarissen	20,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Afschrijvingen	10,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Overige bedrijfskosten	10,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>Totaal kosten</b>	<b>90,0</b>	<b>18,0</b>	<b>18,0</b>	<b>18,0</b>	<b>18,0</b>	<b>18,0</b>
Prognose resultaat	10,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>Financiering:</b>						
95% tussentijds	100,0	19,0	19,0	19,0	19,0	24,0

Tabel 2 – Winst-en-verliesrekening nieuw muziekcentrum jaar 1

in EUR mln	Totaal	J1	J2	J3	J4	J5
<b>Netto-omzet</b>	<b>100,0</b>	<b>18,0</b>				
Kosten van grond- en hulpstoffen	30,0	6,0				
Uitbesteed werk	20,0	4,0				
Lonen en salarissen	20,0	4,0				
Afschrijvingen	10,0	2,0				
Overige bedrijfskosten	10,0	2,0				
<b>Totaal kosten</b>	<b>90,0</b>	<b>18,0</b>				
Bedrijfsresultaat	10,0	-				
<b>Balans</b>						
<b>Vorraden</b>						
Onderhanden werk		-				
<b>Onderhanden projecten</b>						
gerealiseerde projectopbrengsten		18,0				
ingediende termijn		-19,0				
(schuld inzake) onderhanden projecten		-1,0				

indicatoren gerealiseerd per ultimo jaar 3. Het is (nog) niet waarschijnlijk dat de gemeente eventuele meerkosten wil vergoeden. Het totaalbedrag aan projectopbrengsten wijzigt per ultimo jaar 3 niet (par. 202). De bouwer is van mening dat de planning nog steeds gehaald kan worden en dat de boeteclausule van 10% nog niet in mindering hoeft te komen op de verwachte projectopbrengsten. De uitgaven voor projectkosten ten bedrage van € 7,7 mln die nog niet zijn gerealiseerd (door het niet halen van de prestatie-indicator) worden niet verwerkt in de winst-en-verliesrekening, maar geactiveerd onder de voorraden (onderhanden werk, par. 312), en opgeteld bij de uitgaven voor de parkeergarage, die al geactiveerd zijn. In tabel 4 is de winst-en-verliesrekening weergegeven.

Uitgaven voor projectkosten die zijn gedaan voor nog niet verrichte prestaties van € 11,7 mln worden gepresenteerd in de balans (hier als onderdeel van voorraden). Indien ze,

als alternatief, worden gepresenteerd als onderdeel van onderhanden projecten, dient dit bedrag in de toelichting te worden vermeld (par. 411). Cumulatief wordt in de winst-en-verliesrekening 50% van de projectopbrengsten en projectkosten verwerkt volgens de goedgekeurde prestatie-indicator. Door de gewijzigde lagere cumulatieve marge wordt een periodeverlies gerapporteerd van € 3 mln.

#### Jaar 4

In jaar 4 heeft de gemeente ingestemd met een verhoging van het budget met 5% om de kostenstijging te compenseren. Ook de bouw is gevorderd volgens de cumulatieve prestatie-indicator tot 80%: ook de parkeergarage is hierbij afgewikkeld.

In de loop van het jaar wordt echter geconstateerd dat er een constructiefout in de muziekhall is, waardoor de akoestiek niet goed is. Een specialistisch bureau moet

Tabel 3 – Winst-en-verliesrekening nieuw muziekcentrum jaar 2

in EUR mln	Totaal	J1	J2	J3	J4	J5
<b>Netto-omzet</b>	<b>100,0</b>	<b>18,0</b>	<b>22,0</b>			
Kosten van grond- en hulpstoffen	30,0	6,0	6,0			
Uitbesteed werk	20,0	4,0	4,0			
Lonen en salarissen	20,0	4,0	4,0			
Afschrijvingen	10,0	2,0	2,0			
Overige bedrijfskosten	10,0	2,0	2,0			
<i>Totaal kosten</i>	<i>90,0</i>	<i>18,0</i>	<i>18,0</i>			
Bedrijfsresultaat	10,0	-	4,0			
<b>Balans</b>						
<b>Vorraden</b>						
Onderhanden werk		-	4,0			
<b>Onderhanden projecten</b>						
gerealiseerde projectopbrengsten		18,0	40,0			
ingediende termijn		-19,0	-38,0			
(schuld inzake) onderhanden projecten		-1,0	2,0			

Tabel 4 – Winst-en-verliesrekening nieuw muziekcentrum jaar 3

in EUR mln	Totaal	J1	J2	J3	J4	J5
<b>Netto-omzet</b>	<b>100,0</b>	<b>18,0</b>	<b>22,0</b>	<b>10,0</b>		
Kosten van grond- en hulpstoffen	33,0	6,0	6,0	4,5		
Uitbesteed werk	22,0	4,0	4,0	3,0		
Lonen en salarissen	22,0	4,0	4,0	3,0		
Afschrijvingen	10,0	2,0	2,0	1,0		
Overige bedrijfskosten	11,0	2,0	2,0	1,5		
<i>Totaal kosten</i>	<i>98,0</i>	<i>18,0</i>	<i>18,0</i>	<i>13,0</i>		
Bedrijfsresultaat	2,0	-	4,0	-3,0		
<b>Balans</b>						
<b>Vorraden</b>						
Onderhanden werk		-	4,0	11,7		
<b>Onderhanden projecten</b>						
gerealiseerde projectopbrengsten		18,0	40,0	50,0		
ingediende termijn		-19,0	-38,0	-57,0		
(schuld inzake) onderhanden projecten		-1,0	2,0	-7,0		

worden ingeschakeld om de constructie aan te passen ten bedrage van € 10 mln. Hiervan wordt in jaar 4 de helft al besteed. Het project wordt hierdoor verliesgevend. De bouwer is in overleg met de gemeente over het hiermee samenhangende meerwerk.

Er wordt cumulatief een verlies verwacht van € 3 mln, het verschil tussen de verwachte projectopbrengsten en projectkosten. In tabel 5 is weergegeven hoe dit cumulatief verwerkt moet worden in de winst-en-verliesrekening en balans.

Toelichting: de netto-omzet bedraagt (cumulatief) 80% van de projectopbrengsten: dit geldt idem dito voor de projectkosten. Het uitbesteed werk bestaat uit € 17,6 mln (80% van € 22 miljoen) - € 11 mln jaar 1 t/m 3 + € 5 mln speciaal bureau + € 3,6 mln verliesvoorziening. Deze verliesvoorziening komt voort uit het verlies van € 3 mln plus € 0,6 mln voor nog te maken kosten volgens de PoC-methode. De verliezen worden evenals 'normale' voorzieningen in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar de aard van de voorziene kosten. Verliesvoorzieningen

Tabel 5 – Winst-en-verliesrekening nieuw muziekcentrum jaar 4

in EUR mln	Totaal	J1	J2	J3	J4	J5
<b>Netto-omzet</b>	<b>105,0</b>	<b>18,0</b>	<b>22,0</b>	<b>10,0</b>	<b>34,0</b>	
Kosten van grond- en hulpstoffen	33,0	6,0	6,0	4,5	9,9	
Uitbesteed werk	32,0	4,0	4,0	3,0	15,2	
Lonen en salarissen	22,0	4,0	4,0	3,0	6,6	
Afschrijvingen	10,0	2,0	2,0	1,0	3,0	
Overige bedrijfskosten	11,0	2,0	2,0	1,5	3,3	
<i>Totaal kosten</i>	<i>108,0</i>	<i>18,0</i>	<i>18,0</i>	<i>13,0</i>	<i>38,0</i>	
Bedrijfsresultaat	-3,0	-	4,0	-3,0	-4,0	
<b>Balans</b>						
<b>Vorraden</b>						
Onderhanden werk		-	4,0	11,7	-	
<b>Onderhanden projecten</b>						
gerealiseerde projectopbrengsten		18,0	40,0	50,0	84,0	
voorzien verliezen		-	-	-	-3,6	
ingediende termijn		-19,0	-38,0	-57,0	-79,0	
(schuld inzake) onderhanden projecten		-1,0	2,0	-7,0	4,4	

Tabel 6 – Winst-en-verliesrekening nieuw muziekcentrum jaar 5

in EUR mln	Totaal	J1	J2	J3	J4	J5
<b>Netto-omzet</b>	<b>105,0</b>	<b>18,0</b>	<b>22,0</b>	<b>10,0</b>	<b>34,0</b>	<b>21,0</b>
Kosten van grond- en hulpstoffen	33,0	6,0	6,0	4,5	9,9	6,6
Uitbesteed werk	32,0	4,0	4,0	3,0	15,2	5,8
Lonen en salarissen	22,0	4,0	4,0	3,0	6,6	4,4
Afschrijvingen	10,0	2,0	2,0	1,0	3,0	2,0
Overige bedrijfskosten	11,0	2,0	2,0	1,5	3,3	2,2
<i>Totaal kosten</i>	<i>108,0</i>	<i>18,0</i>	<i>18,0</i>	<i>13,0</i>	<i>38,0</i>	<i>21,0</i>
Bedrijfsresultaat	-3,0	-	4,0	-3,0	-4,0	-
<b>Balans</b>						
<b>Vorraden</b>						
Onderhanden werk		-	4,0	11,7	-	-
<b>Onderhanden projecten</b>						
gerealiseerde projectopbrengsten		18,0	40,0	50,0	84,0	105,0
voorzien verliezen		-	-	-	-3,6	-
ingediende termijn		-19,0	-38,0	-57,0	-76,0	-105,0
(schuld inzake) onderhanden projecten		-1,0	2,0	-7,0	4,4	-

op onderhanden projecten worden gepresenteerd als onderdeel van onderhanden projecten zelf, en niet als een voorziening aan de creditzijde van de balans. De post onderhanden projecten bedraagt in de balans derhalve € 4,4 mln.

#### Jaar 5

In jaar vijf vindt de afronding van het project plaats. De

bouwer is in staat om het project op te leveren vóór het begin van het nieuwe seizoen. Zie tabel 6.

In jaar 5 wordt de netto-omzet en totale projectkosten cumulatief verwerkt. Als gevolg van de adequate verliesvoorziening in jaar 4 is het bedrijfsresultaat in jaar 5 daarom neutraal.

Tabel 7 – Winst-en-verliesrekening appartementencomplex jaar 1

in EUR 000	Totaal	J1	J2	J3
<b>Netto-omzet</b>	<b>5.000</b>	<b>1.600</b>		
<i>Totaal kosten</i>	<i>4.400</i>	<i>1.408</i>		
Bedrijfsresultaat	600	192		
<b>Balans</b>				
<b>Vorraden</b>				
Onderhanden werk		352		
<b>Onderhanden projecten</b>				
gerealiseerde projectopbrengsten		1.600		
ingediende termijn		-1.280		
(schuld inzake) onderhanden projecten		320		

## 2. De verwerking van de algemene kosten (AK)

In bovenstaand voorbeeld is verondersteld dat alle kosten aangemerkt worden als projectkosten. Dit zal echter lang niet altijd het geval zijn.

In de branche is het gebruikelijk om kosten toe te rekenen aan projecten ter dekking van algemene kosten (AK). In de nieuwe Richtlijn zijn er geen specifieke bepalingen met betrekking tot AK, maar zal op basis van de algemene principes van de Richtlijn moeten worden vastgesteld hoe je met de AK moet omgaan. Op grond van par. 206 (b) worden in de post projectkosten de kosten opgenomen die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen, en toewijsbaar aan het project. Van belang is vast te stellen dat dit ook geldt voor de AK. In de praktijk zal moeten worden vastgesteld of de toegerekende dekking aan projecten overeenkomt met de bijbehorende kosten, die voldoen aan de criteria van par. 206(b).

Overigens is het de vraag of het wel of niet toerekenen van AK een wezenlijk verschil oplevert voor de winst-en-verliesrekening. Zolang een project winstgevend zal zijn, maakt het niet uit of er sprake is van een dekking op kosten (die ook al in de winst-en-verliesrekening zijn geboekt) of winst: per saldo is het resultaat hetzelfde.

De dekking van AK zal wel van invloed zijn op verliesgevende projecten. Indien AK worden toegerekend aan de projectkosten, dan leidt dit tot een hoger te voorzien verlies.

## 3. Projectontwikkeling

In de nieuwe Richtlijn zijn ook bepalingen opgenomen die relevant zijn voor de verslaggeving van projecten inzake projectontwikkeling. De Richtlijnen hadden tot nu toe geen specifieke bepalingen. Ook onder IFRS was lange tijd onduidelijkheid over de wijze waarop 'real estate sales' moest worden verwerkt in de jaarrekening.

De IFRIC, de interpretatiecommissie inzake IFRS, heeft hier een interpretatie over uitgebracht, IFRIC 15. In de vorige Spotlight (2008, uitgave 3, pagina 11) is aan deze interpretatie een artikel gewijd.

In Nederland heeft de Raad voor de Jaarverslaggeving ervoor gekozen om projectontwikkeling qua verslaggeving hetzelfde te behandelen als onderhanden projecten. Volgens de uitgangspunten van de definitie van onderhanden projecten 'in opdracht van derden' ligt het initiatief voor het bouwen van een actief normaal gesproken bij de koper. In het geval van projectontwikkeling geldt echter dat het initiatief tot constructie veelal bij de projectontwikkelaar (en dus de verkoper) ligt, in plaats van bij de koper. Naar aard, risico en uitvoering is projectontwikkeling echter gelijk te stellen aan onderhanden projecten in opdracht van derden, indien voor of tijdens de constructie van het actief de voor- en nadelen van het economisch eigendom van het actief is overgedragen aan de koper.

Door de opname van projectontwikkeling in de Richtlijn voor onderhanden projecten wordt de praktijk van verslaggeving grotendeels bestendigd. Projectontwikkeling werd al grotendeels verantwoord volgens de PoC-methode, indien en voor zover (delen van) het project al waren gecontracteerd voor verkoop.

Van belang is dat projectontwikkeling niet beperkt blijft tot de constructie van één actief, of één woning. Veelal worden meerdere elementen (woningen, appartementen) in één keer gebouwd, onafhankelijk of deze wel of niet zijn verkocht. Indien de deelprojecten gecontracteerd zijn voor verkoop, zijn dit meestal verschillende afnemers. Voor projectontwikkeling dient te worden vastgesteld in hoeverre meerdere verkoopcontracten gecombineerd moeten worden. Par. 111 stelt dat de criteria voor de verwerking van projectopbrengsten en projectkosten worden toegepast op het geheel van samenhangende projecten en contracten, indien deze

Tabel 8 – Winst-en-verliesrekening appartementencomplex jaar 2

in EUR 000	Totaal	J1	J2	J3
<b>Netto-omzet</b>	<b>5.000</b>	<b>1.600</b>	<b>1.775</b>	
Totaal kosten	4.600	1.408	1.697	
Bedrijfsresultaat	400	192	78	
<b>Balans</b>				
<b>Vorraden</b>				
Onderhanden werk		352	345	
<b>Onderhanden projecten</b>				
gerealiseerde projectopbrengsten		1.600	3.375	
ingediende termijn		-1.280	-2.700	
(schuld inzake) onderhanden projecten		320	675	

projecten en contracten zodanig verband met elkaar houden, dat ze niet goed te begrijpen zijn zonder ze in samenhang te beschouwen. Alle relevante contracten dienen gecombineerd te worden ter vaststelling van de projectopbrengsten en kosten.

Ook hier zijn de uitgangspunten het makkelijkst te constateren in een voorbeeld.

#### Voorbeeld: appartementencomplex

Een projectontwikkelaar heeft op een erfpachtterrein een project ontwikkeld voor een appartementencomplex. De uitgangspunten zijn de volgende: het gebouw omvat 20 appartementen, te verkopen voor € 250.000 per stuk. Totale opbrengsten bedragen derhalve € 5 mln, indien alle appartementen worden verkocht. De projectkosten bedragen naar verwachting € 4,4 mln. Termijnfacturen mogen in rekening worden gebracht voor 80% van de geleverde werkzaamheden. Via intekening hebben 16 gegadigden zich gemeld. Dit is voor de projectontwikkelaar voldoende om te starten met de bouw. De verwachting is dat de bouw drie jaar in beslag zal nemen.

#### Jaar 1

Ultimo jaar 1 is de bouw gevorderd tot 40%. De kosten lopen in lijn met de begroting. In de winst-en-verliesrekening wordt uitsluitend omzet en kosten verantwoord voor de verkochte eenheden, gebaseerd op de mate van voltooiing van 40%. De kosten die bij de onverkochte eenheden horen, worden geactiveerd onder de voorraden (40% van € 4,4 mln minus de gerealiseerde kosten € 1.408k) = € 352k. Zie tabel 7.

#### Jaar 2

In jaar 2 worden twee extra appartementen gecontracteerd voor verkoop, de mate van voltooiing is inmiddels 75%. De totale projectkosten zijn gestegen naar € 4,6 mln, maar er is nog geen mogelijkheid tot opname van meerwerk in de projectopbrengsten. In de winst-en-verliesrekening

worden de cumulatieve opbrengsten en kosten gebaseerd op de verkoop van 90% van de appartementen (18 van de 20) en 75% mate van voltooiing. De 2 extra appartementen worden nu in jaar 2 meegenomen in de cumulatieve opbrengsten en kosten. Onder de voorraden staan de 2 onverkochte appartementen gewaardeerd tegen de geactiveerde kosten: 75% van € 4.600k minus in de winst-en-verliesrekening gerealiseerde kosten € 3.105) = € 345k. Zie tabel 8.

#### Jaar 3

In jaar 3 worden aanzienlijke kostenoverschrijdingen geconstateerd. De projectontwikkelaar kan deze kosten uiteindelijk niet verhalen op de kopers. De totale kosten bedragen € 5.2 mln. Er blijven ultimo jaar 3 nog twee appartementen onverkocht. Het project is in principe voltooid, alle verkochte appartementen zijn geleverd en zijn volledig in rekening gebracht: er is derhalve geen post onderhanden projecten in de balans. De cumulatieve omzet bedraagt € 4,5 mln (en dus nog geen € 5 mln), het cumulatieve bedrijfsresultaat bedraagt € 200k negatief. Het verlies in jaar 3 bestaat grotendeels uit de kostenoverschrijding, maar ook uit een afwaardering van de voorraden van € 20k.

De voorraden worden namelijk gewaardeerd tegen de kostprijs of de lagere opbrengstswaarde. Indien ervan wordt uitgegaan dat de onverkochte appartementen nog steeds € 250.000 per appartement kunnen opbrengen, is de voorraadwaardering maximaal € 500k. de toegerekende kosten in de vervaardigingsprijs (2/20\* € 5,2 mln = € 520k), zullen niet gerealiseerd kunnen worden. Per ultimo jaar 3 zijn de onverkochte appartementen onder voorraden aangemerkt als gereed product in plaats van als onderhanden werk. Zie tabel 9.

Tabel 9 – Winst-en-verliesrekening appartementencomplex jaar 3

in EUR 000	Totaal	J1	J2	J3
<b>Netto-omzet</b>	<b>5.000</b>	<b>1.600</b>	<b>1.775</b>	<b>1.125</b>
<i>Totaal kosten</i>	<i>5.200</i>	<i>1.408</i>	<i>1.697</i>	<i>1.595</i>
Bedrijfsresultaat	-200	192	78	-470
<b>Balans</b>				
<b>Vorraden</b>				
Onderhanden werk		352	345	-
Gereed product		-	-	500
<b>Onderhanden projecten</b>				
gerealiseerde projectopbrengsten		1.600	3.375	4.500
ingediende termijn		-1.280	-2.700	-4.500
(schuld inzake) onderhanden projecten		320	675	-

#### 4. Conclusie

Toepassing van de nieuwe Richtlijn in de praktijk zal zijn weg moeten vinden. De jarenlange discussie over de toepassing van de completed contractmethode en de PoC-methode is bij toepassing van de gewijzigde bepalingen nu ten einde. Ook fiscaal dient de PoC-methode als uitgangspunt. De onduidelijkheden over de wijze van verantwoorden in de balans en in de winst-en-verliesrekening zijn met de gewijzigde teksten weggenomen. De genuanceerde wijzigingen in de nieuwe Richtlijn en de oude Richtlijnen dienen nog goed bestudeerd te worden om na te gaan of er in de praktische toepassing wijzigingen moeten worden doorgevoerd. Dit zal verschillend zijn voor iedere onderneming. Ook de verdere invulling van de toepassing van de PoC-methode kan voor andere ondernemingen dan in de bouwnijverheid aanleiding geven tot aanpassingen, bijvoorbeeld voor ondernemingen in de dienstverlening.

In hoeverre de nieuwe Richtlijn in de praktijk zal leiden tot daadwerkelijke (en wellicht pragmatische) wijzigingen ten opzichte van de oude Richtlijn zal op korte termijn door de betreffende ondernemingen moeten worden beoordeeld. De Richtlijn is van toepassing voor verslagjaren die op of na 1 januari 2009 beginnen.