

De 'value relevance' van financiële informatie uit de jaarrekening onder IFRS en Dutch GAAP van projectontwikkelingsbedrijven

Abstract

In dit onderzoek is gekeken naar de waardering van onderhanden project met betrekking tot projectontwikkeling onder IFRS en Dutch GAAP. Het doel van het onderzoek is om na te gaan of projectontwikkelingsbedrijven die IFRS toepassen zich daadwerkelijk aan de definitie van onderhanden projecten houden. Er wordt gekeken of deze bedrijven specifiek onderhandelde overeenkomsten als onderhanden projecten opnemen en resultaten van niet-specifiek onderhandelde projecten verwerken als een 'verkoop van goederen'. Ook is gekeken naar de 'value relevance' van de informatie die gegeven wordt in de jaarrekening van deze bedrijven. Er is getoetst of het opstellen van de jaarrekening van projectontwikkelingsbedrijven onder IFRS significant meer invloed heeft op de 'value relevance' dan wanneer Dutch GAAP wordt toegepast. Uit het onderzoek blijkt dat het toepassen van IFRS in plaats van Dutch GAAP geen significant effect heeft op de 'value relevance' van de informatie die de bedrijven geven in hun jaarrekening.

Sleutelbegrippen: Onderhanden projecten, projectontwikkeling, 'percentage of completion'-methode, 'decision usefulness', 'value relevance'

Saskia Blinde
432939
Economie en Bedrijfseconomie

Scriptiebegeleider: Drs. R. van der Wal RA

Datum: 11 juli 2018

Inhoudsopgave

1. Introductie	2
1.1. Inleiding	2
1.2. Verschillen tussen IFRS en Dutch GAAP	2
1.3. Onderzoeksvraag en deelvragen	3
1.4. Methodologie	4
1.5. Relevantie	4
1.6. Conclusie	5
1.7. Structuur	5
2. Wet- en regelgeving en theoretisch kader	6
2.1. Inleiding	
2.2. Onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling	6
2.3. Verwerking en waardering van onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling onder IFRS	7
2.4. Verwerking en waardering van onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling onder Dutch GAAP	9
2.5. De verschillen tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten onder IFRS en Dutch GAAP	10
2.6. Wat is de invloed van het toepassen van IFRS en Dutch GAAP op de 'decision usefulness' van de informatie die gegeven wordt in de jaarrekeningen van projectontwikkelingsbedrijven?	11
2.7. Samenvatting	14
3. Data en methodiek	16
3.1. Data	16
3.2. Methodiek	16
4. Resultaten	18
4.1. Resultaten beschrijvend onderzoek	18
4.2. Resultaten statistisch onderzoek	18
5. Conclusie en discussie	21
Bibliografie	23
Appendix A: De NEPROM-lidbedrijven	25
Appendix B: Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekeningen met betrekking tot onderhanden projecten van de NEPROM-lidbedrijven die in het onderzoek betrokken zijn	27
Appendix C: Resultaten van de beschrijvende statistieken, correlatie en lineaire regressie	97

1. Introductie

1.1. Inleiding

Nu de economische crisis van 2008 voorbij is en de Nederlandse economie weer aan het groeien is, nemen de investeringen in vaste activa en de consumptie van huishoudens aanzienlijk toe. De Nederlandse economie groeide in 2017 met 3,2 procent. Het is de hoogste groei sinds de crisis (CBS, 2018). Door de groeiende economie wordt de projectontwikkelingsbranche weer een relevante bedrijfstak. In de Nederlandse economie is de bouw op dit moment de sterkst groeiende bedrijfstak. In het derde kwartaal van 2016 steeg de bouwproductie met 10,4 procent. De groei zou gezien moeten worden in onder andere de scheeps- en woningbouw. In de maritieme sector is echter geen sprake van een groei. Deze branche heeft nog veel te maken met overcapaciteit en malaise in de scheepsbouw. De toegevoegde waarde van het maritieme cluster is in 2016 met 2,2 procent gedaald, terwijl de Nederlandse economie toen groeide met 2,8 procent (Het Financieele Dagblad, 2017). In tegenstelling tot de scheepsbouw blijkt de belangrijkste aandrijver van de groei in de bouwproductie de woningbouw te zijn. Voor het eerst in ruim een jaar tijd groeide het aantal nieuwe woningen in het derde kwartaal van 2016. Er werd een groei behaald van ruim 30 procent ten opzichte van dezelfde periode in 2015. De woningbouw lijkt dus weer op stoom te komen (CBS, 2016).

Doordat de woningbouw de belangrijkste aandrijver van de groei in de bouwproductie blijkt te zijn, zal het onderzoek zich richten op Nederlandse projectontwikkelaars die woningen ontwikkelen. Het bouwen van woningen is een langdurig proces. Vaak zijn de woningen niet binnen één verslagperiode klaar en opgeleverd. Daarom worden de projecten waarbij gedurende een aantal verslagperioden een deel van de woningen gereedkomt ook wel onderhanden projecten genoemd. Nederlandse projectontwikkelaars kunnen voor het opstellen van de jaarrekening IFRS of Dutch GAAP gebruiken. De definitie van onderhanden projecten verschilt tussen IFRS en Dutch GAAP. Dit verschil in definitie komt vooral tot uitdrukking wanneer er sprake is van projectontwikkeling. Projectontwikkeling is de ontwikkeling en constructie van activa die zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. Indien en voor zover de daaruit voortvloeiende activa vóór of tijdens de ontwikkeling of constructie (een) onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst(en) is (zijn) afgesloten, is projectontwikkeling naar aard, risico en uitvoering gelijk te stellen aan onderhanden projecten en worden opbrengsten en kosten verwerkt in overeenstemming met de betreffende bepalingen (EY Handboek jaarrekening 2017).

1.2. Verschillen tussen IFRS en Dutch GAAP

Onder IFRS wordt onder onderhanden projecten verstaan: een met derden specifiek onderhandelde overeenkomst voor de constructie van een actief of combinatie van activa die qua ontwerp, technologie, functie of uiteindelijk doel of gebruik nauw samenhangen of onderling afhankelijk zijn (EY Handboek jaarrekening 2017). Dutch GAAP legt onderhanden projecten uit als een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode (EY Handboek jaarrekening 2017). De oorzaak van het probleem ligt in het verschil tussen de definitie van onderhanden projecten onder IFRS en Dutch GAAP. Het belangrijkste verschil tussen de definities is het woord 'specifiek'. Specifiek houdt in dat de koper bepaalt wat er geconstrueerd zal worden, en niet de verkoper. Veel projectontwikkelaars ontwikkelen standaardwoningen voor particuliere kopers waarbij slechts in zeer beperkte mate rekening wordt gehouden met de specifieke wensen van die kopers. Wanneer de

projectontwikkelaars IFRS toepassen voor het opstellen van hun jaarrekening wordt het project alleen als onderhanden project verwerkt als er een specifiek onderhandelde overeenkomst voor de constructie van de woningen is overeengekomen met de kopers van de woningen. Er is een aantal indicaties om te bepalen of het project verwerkt moet worden onder onderhanden projecten. Allereerst moet de koper belangrijke onderdelen kunnen specificeren. Ten tweede moet de verkoper de zeggenschap en de significante risico's en voordelen van het eigendom van het onderhanden werk kunnen overdragen aan de verkoper. Aanwijzingen voor deze indicatie zijn bijvoorbeeld dat de grond in bezit is of gehuurd wordt door de koper, dat de koper het recht heeft het onderhanden werk over te nemen, bijvoorbeeld door een andere aannemer in dienst te nemen, en dat in geval van beëindiging van de overeenkomst voordat de ontwikkeling gereed is, de koper het onderhanden werk behoudt en de verkoper het recht heeft voor het uitgevoerde werk betaald te worden. Er wordt dus wanneer er sprake is van onderhanden projecten onder IFRS rekeningen gehouden met de wensen van de kopers. Wanneer er geen rekening wordt gehouden met de wensen van de kopers moet het project verwerkt worden als een 'verkoop van goederen' (EY Handboek jaarrekening 2017).

In de Nederlandse bouwsector wordt gewerkt door gebruik te maken van de Garantie Instituut Woningbouw (GIW)-contracten. Er kan gewoonlijk worden geconcludeerd dat sprake is van een 'continuous transfer' van de zeggenschap en de significante risico's en voordelen van het eigendom van het onderhanden werk. Hierdoor kan er toch sprake zijn dat het project verwerkt moet worden als onderhanden project bij een niet-specifieke overeenkomst wanneer IFRS wordt toegepast (EY, 2017). Het GIW heeft als doel het bevorderen van de kwaliteit van koophuizen en koopappartementen in Nederland, het bevorderen van vertrouwen tussen koper en ondernemer en het verschaffen van waarborgen en het aanbieden van oplossingen voor het geval iets mis gaat (GIW, 2003).

1.3. Onderzoeksvraag en deelvragen

Het doel van het onderzoek is om na te gaan of bedrijven die IFRS toepassen zich daadwerkelijk aan de definitie van onderhanden projecten houden. Er wordt gekeken of deze bedrijven specifiek onderhandelde overeenkomsten als onderhanden projecten opnemen en resultaten van niet-specifiek onderhandelde projecten verwerken als een 'verkoop van goederen'. Dit wordt vergeleken met bedrijven die Dutch GAAP toepassen om te onderzoeken of er grote verschillen zijn tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten. De onderzoeksvraag die beantwoord gaat worden is:

Wat is de impact van de verschillen tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten op de balans onder IFRS en Dutch GAAP voor Nederlandse projectontwikkelings-bedrijven op de 'value relevance' van deze informatie?

Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden zal eerst uiteengezet worden wat onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling zijn. Daarom is de eerste deelvraag:

Wat zijn onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling?

Daarna wordt uiteengezet hoe onderhanden projecten verwerkt en gewaardeerd worden onder IFRS en Dutch GAAP. De tweede en derde deelvraag zijn:

Hoe vindt verwerking en waardering van onderhanden projecten onder IFRS plaats?

Hoe vindt verwerking en waardering van onderhanden projecten onder Dutch GAAP plaats?

Omdat nu bekend is hoe de verwerking en waardering van onderhanden projecten plaatsvindt onder IFRS en Dutch GAAP kan er gekeken worden naar de verschillen tussen verwerking en waardering van onderhanden projecten. Daarom is deelvraag vier:

Zijn er verschillen, en zo ja welke, tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten onder IFRS en Dutch GAAP?

Als er verschillen tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten onder IFRS en Dutch GAAP voorkomen, kan onderzocht worden wat voor impact dat heeft op de 'decision usefulness' van projectontwikkelingsbedrijven. Deelvraag vijf is dan ook:

Wat is de invloed van het toepassen van IFRS en Dutch GAAP op de 'decision usefulness' van de informatie die gegeven wordt in de jaarrekeningen van projectontwikkelingsbedrijven?

1.4. Methodologie

Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden, worden de jaarrekeningen van Nederlandse projectontwikkelingsbedrijven onderzocht. Er wordt nagegaan welke bedrijven in hun jaarrekening IFRS toepassen en welke Dutch GAAP. Er ontstaan dan twee groepen, een groep bedrijven die IFRS toepast en een groep bedrijven die Dutch GAAP toepast. Van de twee groepen vindt dan nader onderzoek plaats met betrekking tot de verwerking van onderhanden projecten. Er wordt bij dit nadere onderzoek gekeken hoeveel bedrijven die IFRS toepassen zich daadwerkelijk aan de regels van IFRS houden en hoeveel bedrijven dit niet doen. Er wordt hier onderzocht of de bedrijven dan een niet-specifieke overeenkomst wel of niet als onderhanden project opnemen. Er wordt ook onderzocht of de bedrijven die IFRS toepassen en de niet-specifieke overeenkomst niet als onderhanden project opnemen deze overeenkomst dan opnemen volgens de regels van IAS 18.

Naast het beschrijvend uiteenzetten van de resultaten worden de resultaten ook statistisch uiteengezet. Hiervoor worden een aantal hypothesen getoetst. Bij de eerste hypothese die getoetst gaat worden, wordt er gekeken of er verschil zit in de gemiddelden tussen de twee groepen. Er wordt dus getoetst of er evenveel bedrijven die Dutch GAAP toepassen zich daar aan houden als bedrijven die IFRS toepassen en zich daar aan houden. Bij de tweede hypothese wordt alleen gekeken naar de bedrijven die IFRS toepassen. Er wordt getoetst of er significant meer bedrijven zijn die zich niet houden aan de IFRS regels en dus niet-specifiek onderhandelde overeenkomsten verwerken onder onderhanden projecten.

1.5. Relevantie

Nu de crisis voorbij is en de woningbouw weer in de lift zit, is de projectontwikkelingsbranche weer een relevante bedrijfstak geworden. Veel projectontwikkelaars ontwikkelen standaardwoningen voor particuliere kopers waarbij slecht in zeer beperkte mate rekening wordt gehouden met de specifieke wensen van die kopers, wat betekent dat hier sprake is van 'verkoop van goederen'. Het onderzoek is dus relevant, omdat bedrijven door de groeiende vraag naar woningen meer projecten aannemen.

Deze projecten moeten wel op een goede manier in de jaarrekening verwerkt en gewaardeerd worden. Een goede manier houdt op zijn minst in dat de waardering van de projecten aan de wet- en regelgeving van IFRS of Dutch GAAP moet voldoen. Daarnaast kan nog andere extra informatie gegeven worden. Al de informatie moet voldoen aan de 'true and fair view' wat inhoudt dat de financiële overzichten geen materiële onjuistheden bevatten en getrouw de financiële prestaties en positie van de entiteit weergeeft. 'True' suggereert dat de financiële overzichten feitelijk correct zijn en zijn opgesteld volgens het toegepaste rapportageraamwerk, zoals IFRS, en dat ze geen materiële onjuistheden bevatten die de gebruikers van de jaarrekening kunnen misleiden. Onjuistheden kunnen het gevolg zijn van materiële fouten of weglatingen van transacties en saldi in de financiële overzichten. 'Fair' houdt in dat de financiële overzichten de informatie getrouw weergeven zonder enige vooringenomenheid en zij weerspiegelen de economische realiteit van transacties in plaats van alleen hun juridische vorm.

1.6. Conclusie

In dit onderzoek is gekeken naar de waardering van onderhanden project met betrekking tot projectontwikkeling onder IFRS en Dutch GAAP. Het doel van het onderzoek is om na te gaan of projectontwikkelingsbedrijven die IFRS toepassen zich daadwerkelijk aan de definitie van onderhanden projecten houden. Er wordt gekeken of deze bedrijven specifiek onderhandelde overeenkomsten als onderhanden projecten opnemen en resultaten van niet-specifiek onderhandelde projecten verwerken als een 'verkoop van goederen'. Het blijkt dat van de 45 onderzochte bedrijven 8 bedrijven IFRS toepassen en 37 bedrijven passen Dutch GAAP toe. Alle bedrijven verwerken en waarderen onderhanden projecten volgens de regels van IAS 11 of RJ 221. Ook is gekeken naar de 'value relevance' van de informatie die gegeven wordt in de jaarrekening van deze bedrijven. Er is getoetst of het opstellen van de jaarrekening van projectontwikkelingsbedrijven onder IFRS significant meer invloed heeft op de 'value relevance' dan wanneer Dutch GAAP wordt toegepast. Uit het onderzoek blijkt dat het toepassen van IFRS in plaats van Dutch GAAP geen significant effect heeft op de 'value relevance' van de informatie die de bedrijven geven in hun jaarrekening.

1.7. Structuur

Voor dit onderzoek wordt ten eerste het juridisch en theoretisch kader met de antwoorden op de deelvragen van dit onderzoek uiteengezet. In het theoretisch kader zullen deelvragen één tot en met vijf worden behandeld, zodat duidelijk is wat onderhanden projecten inhouden en hoe onderhanden projecten verwerkt en gewaardeerd worden onder IFRS en Dutch GAAP. Omdat het verschil tussen onderhanden projecten tussen IFRS en Dutch GAAP vooral voorkomt wanneer sprake is van projectontwikkeling, zal vooral de nadruk liggen op de verwerking en waardering van onderhanden projecten wanneer sprake is van projectontwikkeling. Daarna worden de data en de methodiek uiteengezet waarin wordt aangegeven waaruit de data bestaan. Voor het onderzoek worden jaarrekeningen van Nederlandse projectontwikkelingsbedrijven gebruikt. Verder wordt uitgelegd hoeveel jaarrekeningen gebruikt zijn, en hoeveel van de jaarrekeningen zijn opgesteld volgens de regels van IFRS en hoeveel zijn opgesteld volgens de regels van Dutch GAAP. Daarnaast zal de methodiek worden besproken, waarin wordt uiteengezet hoe de statistische analyse is uitgevoerd. Vervolgens worden de resultaten op zowel een beschrijvende als statische manier uiteengezet. Ten slotte wordt in de discussie en conclusie een korte samenvatting gegeven van de hoofdbevindingen en wordt er antwoord gegeven op de onderzoeksvraag.

2. Wet- en regelgeving en theoretisch kader

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de wet- en regelgeving met betrekking tot onderhanden projecten uiteengezet. In paragraaf 2.2. wordt ingegaan op de vraag wat onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling zijn. Ook wordt in deze paragraaf het verschil in de definitie van onderhanden projecten tussen IFRS en Dutch GAAP uitgelegd. Nadat duidelijk is wat onderhanden projecten zijn onder zowel IFRS als Dutch GAAP, wordt in de paragrafen 2.3. en 2.4. ingegaan op de verwerking en waardering van onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling onder IFRS en Dutch GAAP. Onder IFRS worden onderhanden projecten verwerkt volgens IAS 11 Construction Contract. Verder wordt in deze paragraaf uitgelegd wat de 'percentage of completion'-methode en de 'percentage of completion method with zero profit' of ook wel de 'cost-recovery (zero profit) method' inhouden en wanneer welke methode wordt toegepast. Onder Dutch GAAP worden onderhanden projecten verwerkt volgens RJ 221 Onderhanden projecten. Ook onder Dutch GAAP worden de projectopbrengsten en projectkosten verwerkt door gebruik te maken van de 'percentage of completion'-methode. Na deze twee paragrafen wordt in paragraaf 2.5. vervolgens ingegaan op de verschillen tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten onder IFRS en Dutch GAAP. De laatste paragraaf begint met een uitleg over asymmetrische informatie die kan ontstaan tussen de makers van de jaarrekening en de lezers ervan. Vervolgens wordt ingegaan op wat voor gevolgen asymmetrische informatie kan hebben op de 'decision usefulness' van de informatie die in de jaarrekeningen worden gegeven en wat de impact van asymmetrische informatie is op de 'value relevance' van de informatie uit de jaarrekeningen.

2.2. Onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling

Onderhanden projecten zijn volgens Dutch GAAP projecten die zijn overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk over meer dan één verslagperiode uitstrekt. Dutch GAAP legt projectontwikkeling uit als de ontwikkeling en constructie van activa die zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. Indien en voor zover voor de daaruit voortvloeiende activa vóór of tijdens de ontwikkeling of constructie (een) onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst(en) is (zijn) afgesloten, is projectontwikkeling naar aard, risico en uitvoering gelijk te stellen aan onderhanden projecten en worden opbrengsten en kosten verwerkt in overeenstemming met de betreffende bepalingen (EY Handboek jaarrekening 2017). Deze conclusie geldt voor Dutch GAAP, wanneer IFRS wordt toegepast zal deze conclusie mogelijk anders zijn.

Voorbeelden van projectontwikkeling zijn de bouw van woningen, kantoren en winkelcentra. Bij woningbouw gaat het meestal om bouwplannen die gemaakt zijn en ontwikkeld worden door de projectontwikkelaar. Projectontwikkeling vindt in eerste instantie niet plaats voor opdrachtgevers, aangezien projectontwikkeling door de projectontwikkelaar zelf wordt geïnitieerd. Bij deze projecten hebben potentiële kopers de keuze uit op tekening beschikbare te ontwikkelen eenheden, bijvoorbeeld appartementen of woningen. Wijzigingen in de constructie of samenstelling van de te realiseren eenheden zijn meestal beperkt mogelijk. De aanvang van de constructie vindt veelal plaats indien en zodra een aanzienlijk deel van de te realiseren eenheden zijn gecontracteerd voor de verkoop. Bij verkoop hebben kopers zich contractueel verbonden voor verkrijging van eenheden uit de projectontwikkeling, bijvoorbeeld een appartement of een woning. De contractuele verbondenheid is

een voorwaarde om de bepalingen van onderhanden projecten te kunnen toepassen (EY Handboek jaarrekening 2017).

Onder IFRS wordt onder onderhanden projecten een met derden specifiek onderhandelde overeenkomst voor de constructie van een actief of combinatie van activa die qua ontwerp, technologie, functie of uiteindelijk doel of gebruik nauw samenhangen of onderling afhankelijk zijn, verstaan. In tegenstelling tot Dutch GAAP zal IFRS concluderen dat in veel gevallen geen sprake zal zijn van een onderhanden project. Dit komt voort uit de bepaling van IFRIC 15, omdat daarin wordt bepaald dat niet de koper maar vooral de verkoper bepaalt wat er geconstrueerd zal worden. Er wordt niet voldaan aan het element 'specifiek' in de definitie van onderhanden projecten onder IFRS. De beperkte invloed van de koper kan dan betekenen dat sprake is van 'verkoop van goederen', waardoor de verwerking van omzet en resultaat niet op basis van IAS 11 maar op basis van IAS 18 plaatsvindt (EY Handboek jaarrekening 2017).

IFRS heeft een aantal indicaties om te bepalen of het project verwerkt moet worden als onderhanden projecten of als 'verkoop van goederen'. Allereerst moet de koper belangrijke onderdelen kunnen specificeren. Ten tweede moet de verkoper de zeggenschap en de significante risico's en voordelen van het eigendom van het onderhanden werk kunnen overdragen aan de verkoper. Aanwijzingen voor deze indicatie zijn bijvoorbeeld dat de grond in bezit is of gehuurd wordt door de koper, dat de koper het recht heeft het onderhanden werk over te nemen, bijvoorbeeld door een andere aannemer in dienst te nemen, en dat in geval van beëindiging van de overeenkomst voordat de ontwikkeling gereed is, de koper het onderhanden werk behoudt en de verkoper het recht heeft voor het uitgevoerde werk betaald te worden. Er wordt dus wanneer er sprake is van onderhanden projecten onder IFRS rekeningen gehouden met de wensen van de kopers. Wanneer er geen rekening wordt gehouden met de wensen van de kopers moet het project verwerkt worden als een 'verkoop van goederen' (EY Handboek jaarrekening 2017).

2.3. Verwerking en waardering van onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling onder IFRS.

Onder IFRS worden onderhanden projecten verwerkt volgens IAS 11 Construction Contracts. Bij het uitvoeren van een project ontstaan projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten bestaan uit de contractueel overeengekomen tegenprestaties, de opbrengsten op grond van meer-en minderwerk, de opbrengsten op grond van claims en de opbrengsten op grond van vergoedingen voor zover het waarschijnlijk is dat deze drie laatstgenoemde zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De projectopbrengsten moeten gewaardeerd worden tegen de reële waarde van de tegenpresentatie die zal worden ontvangen. Projectkosten bestaan uit de direct op het project betrekking hebbende kosten, zoals kosten van constructiematerialen, kosten van grond en terreinen en afschrijving van installaties en uitrusting die bij de uitvoering van het project worden gebruikt. Daarnaast bestaan projectkosten uit de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, zoals beheerskosten en ontwikkelingskosten waarvoor de vergoeding in de voorwaarden van het contract is overeengekomen (EY Handboek jaarrekening 2017).

De verwerking van de projectopbrengsten en projectkosten en daarmee van het resultaat hangt af of het resultaat op een betrouwbare manier kan worden ingeschat. De 'percentage of completion'-methode met tussentijdse winstneming wordt toegepast wanneer er een betrouwbare schatting van het resultaat kan worden gemaakt. Wanneer er geen betrouwbare schatting van het resultaat kan worden gemaakt, wordt de 'percentage of completion method with zero profit' of 'cost-recovery (zero profit) method' toegepast (EY Handboek jaarrekening 2017).

De 'percentage of completion'-methode houdt in dat de projectopbrengsten en projectkosten in de winst-en-verliesrekening na rato van de verrichte prestaties per balansdatum worden verwerkt. De verrichte prestaties worden ook wel de voortgang genoemd en kunnen op een aantal manieren worden bepaald, bijvoorbeeld door het bepalen van de tot balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale kosten, door inspectie van het uitgevoerde deel van het project of door de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectdeel. De meest gebruikte methode is om de voortgang te kunnen bepalen is het bepalen van de tot balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale kosten, ook wel de 'cost-to-cost basis' genoemd. Deze methode bepaalt het percentage van voltooiing door de kosten die het bedrijf op dat moment heeft gemaakt, te vergelijken met de meest recente schatting van de totale kosten om het contract te voltooien. Dit percentage wordt vermenigvuldigd met de geschatte totale opbrengsten of bruto winst. Deze vermenigvuldiging resulteert in de opbrengst of bruto winst die verantwoord mag worden op dat moment. Om de opbrengst of bruto winst van elke periode te vinden, moet van de opbrengsten of bruto winst op dat moment de opbrengsten of bruto winst van de vorige perioden worden afgetrokken (EY Handboek jaarrekening 2017).

Onderhanden projecten wordt in de balans opgenomen onder de kortlopende activa. Het bedrag wat op de balans wordt opgenomen is gelijk aan de opbrengst die verantwoord mag worden op dat moment verminderd met de facturen van die periode. Het kan zijn dat de facturen hoger zijn dan de opbrengst op dat moment. Het negatieve verschil wordt dan in de balans onder de kortlopende schulden opgenomen.

In de winst-en-verliesrekening wordt als bruto winst het verschil tussen de opbrengsten op dat moment en de gemaakte kosten in de periode opgenomen.

In de Nederlandse bouwsector wordt gewerkt door gebruik te maken van de GIW-contracten. Het Garantie Instituut Woningbouw (GIW) heeft als doel de belangen van verkrijgers van nieuwbouwkoopwoningen te beschermen. In het verlengde hiervan tracht het GIW de kwaliteit van nieuwbouwkoopwoningen in Nederland te verbeteren. Daarnaast probeert het GIW het vertrouwen tussen ondernemers en verkrijgers van GIW woningen te bevorderen en biedt het oplossingen voor het geval iets mis gaat (GIW, 2003). Door deze contracten kan gewoonlijk worden geconcludeerd dat er sprake is van een 'continuous transfer' van de zeggenschap en de significante risico's en voordelen van het eigendom van het onderhanden werk. Hierdoor kan er dus toch sprake zijn van de toepassing van de 'percentage-of-completion'-methode bij een niet-specifieke overeenkomst wanneer IFRS wordt toegepast (EY, 2017).

2.4. Verwerking en waardering van onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling onder Dutch GAAP.

Onder Dutch GAAP worden onderhanden projecten verwerkt volgens RJ 221 Onderhanden projecten. In RJ 221 zijn specifieke bepalingen opgenomen voor de verwerking van opbrengsten en kosten die voortkomen uit projectontwikkeling. Er wordt gekeken in hoeverre bij de verslaggeving over projectontwikkelingsactiviteiten de verslaggevingsregels van onderhanden projecten van toepassing zijn. Projectontwikkeling wordt hetzelfde verwerkt en gewaardeerd als voor de activa die voortvloeien uit de projectontwikkeling voor of tijdens de ontwikkeling of constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten met een koper (Deloitte Handboek Externe Verslaggeving 2017).

Onder Dutch GAAP worden de projectopbrengsten en projectkosten verwerkt door gebruik te maken van de 'percentage of completion'-methode indien het resultaat van het project op een betrouwbare wijze kan worden ingeschat. Het toe te rekenen deel van projectontwikkeling dat naar rato van de verrichte prestaties wordt verwerkt in de winst-en-verliesrekening wordt gebaseerd op het totaal van de verwachte opbrengsten en kosten van de verkochte eenheden (Deloitte Handboek Externe Verslaggeving 2017).

Voor eenheden van het project waar nog geen onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten, worden de kosten die horen bij deze eenheden geactiveerd als voorraden. De waardering van deze eenheden vindt plaats volgens RJ 220 Voorraden. Zodra tijdens de uitvoering van het project voor eenheden waarvoor geen onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst was afgesloten nu wel een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst wordt afgesloten, worden de kosten die horen bij deze eenheden aangemerkt als projectkosten en verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties (Deloitte Handboek Externe Verslaggeving 2017).

Wanneer een project al is gestart, maar nog niet geheel is verkocht, moet een splitsing gemaakt worden in de balans. Het nog niet verkochte deel van het project valt onder 'voorraad onderhanden werk'. Er zijn nog geen verkoopcontracten met koper overeengekomen, waardoor dit deel van het project eigen voorraad is en deze voorraad wordt voor eigen rekening en risico aangehouden. Het deel van het project waarvoor verkoopcontracten zijn afgesloten met koper valt onder onderhanden project in opdracht van derden. Op basis van de voortgang van het project wordt voor het verkochte deel opbrengsten verantwoord. In de balans wordt de tegenboeking van de opbrengsten verantwoord onder de post onderhanden projecten. Op moment van facturering wordt debet de post debiteuren geboekt. De tegenboeking wordt in mindering gebracht op de post onderhanden projecten (Deloitte Handboek Externe Verslaggeving 2017).

Voor de presentatie in de winst-en-verliesrekening kan gekozen worden uit twee modellen: het categoriale model en functionele model. Bij toepassing van het categoriale model worden de gerealiseerde projectopbrengsten als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet (variant 1) of als wijziging in onderhanden projecten, zolang het project nog niet is voltooid (variant 2). Bij variant twee worden in het jaar van voltooiing van het onderhanden project de totale projectopbrengsten als netto-omzet gepresenteerd. Bij het toepassen van het functionele model worden de gerealiseerde projectopbrengsten als netto-omzet in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd. De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd naar de

functie van de kosten. Gewoonlijk worden de projectkosten aangemerkt als kostprijs van de omzet (Deloitte Handboek Externe Verslaggeving 2017).

Naast het gebruiken maken van de 'percentage of completion'-methode voor het verwerken van de projectopbrengsten en projectkosten, kan ook de 'completed contract'-methode worden toegepast. Deze methode is alleen toegestaan onder Dutch GAAP, onder IFRS is deze methode verboden voor het verwerken van onderhanden projecten. De methode wordt alleen om praktische redenen toegepast en op voorwaarde dat het toepassen van deze methode geen materiële invloed heeft op de resultaten. Bij de 'completed contract'-methode wordt winst genomen bij oplevering respectievelijk voltooiing van het werk. Het project wordt bij deze methode gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs (Sonneveld, 2012). Allereerst bestaat alleen voor kleine rechtspersonen de mogelijkheid de 'completed contract'-methode in plaats van de 'percentage of completion'-methode toe te passen. Kleine bedrijven kunnen over het algemeen de stand van het werk moeilijker inschatten. Zij merken veelal pas in de eindfase van een project of winst of verlies wordt gemaakt. Uit voorzichtigheid kunnen kleine rechtspersonen dus beter winst nemen bij oplevering of voltooiing van het werk (Sonneveld, 2012). Ten tweede mag om praktische redenen de 'completed contract'-methode worden toegepast indien er sprake is van een stroom van onderhanden projecten, ook al zijn de resultaten op betrouwbare wijze vast te stellen. Dit is echter alleen mogelijk indien de looptijden overwegend korter zijn dan één jaar, dan wel indien de stroom van projecten gelijkmatig is waarbij de gereedkoming een patroon van regelmatige spreiding vertoont. Deze afwijking van tussentijdse winstneming is echter alleen toegestaan als dat geen materiële invloed heeft op vermogen en resultaat (EY Handboek jaarrekening 2017).

2.5. De verschillen tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten onder IFRS en Dutch GAAP.

Er zijn een aantal verschillen tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten onder IFRS en Dutch GAAP. Een eerste verschil is de presentatie als netto-omzet. IAS 11 Construction Contracts verplicht dat de in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten als netto-omzet moeten worden verantwoord. In tegenstelling tot IAS 11 geeft RJ 221 bij toepassing van het categoriale model voor de winst-en-verliesrekening de keuze op de gerealiseerde projectopbrengsten te presenteren als netto-omzet of als wijziging in onderhanden projecten, zolang het project nog niet is voltooid (Deloitte Handboek Externe Verslaggeving 2017).

Een ander verschil tussen IFRS en Dutch GAAP kan gevonden in de balans. IAS 11 verplicht een afzonderlijke post van het nettobedrag van de som van de gerealiseerde opbrengsten minus de reeds gedeclareerde termijnen per contract. Wanneer de gerealiseerde projectopbrengsten hoger zijn dan de reeds gedeclareerde termijnen, moet de post aan de debetzijde van de balans worden opgenomen. Wanneer de reeds gedeclareerde termijnen hoger zijn de gerealiseerde projectopbrengsten, moeten de post aan de creditzijde van de balans worden opgenomen. Ook gaat IFRS bij het bepalen van het saldo van onderhanden projecten uit van bepaling per individueel project. In tegenstelling tot IAS 11 heeft RJ 221 geen verplichting voor een dergelijke presentatie in de balans. In de balans mogen de posities gesaldeerd worden en als één bedrag gepresenteerd worden. In de toelichting wordt een splitsing gemaakt van het totaal van projecten met debetposities en het totaal van projecten met creditposities (Deloitte Handboek Externe Verslaggeving 2017).

Ook kan genoemd worden dat onder Dutch GAAP naast de 'percentage of completion'-methode ook de 'completed contract'-methode kan worden toegepast. De methode wordt alleen om praktische redenen toegepast en op voorwaarde dat het toepassen van deze methode geen materiële invloed heeft op de resultaten. Bij de 'completed contract'-methode wordt winst genomen bij oplevering respectievelijk voltooiing van het werk (Sonneveld, 2012). Deze methode wordt vooral toegepast door kleine rechtspersonen, omdat kleine bedrijven over het algemeen de stand van het werk moeilijker kunnen inschatten. Daarnaast mag om praktische redenen de 'completed contract'-methode worden toegepast indien er sprake is van een stroom van onderhanden projecten, ook al zijn de resultaten op betrouwbare wijze vast te stellen (EY Handboek jaarrekening 2017). Het is onder IFRS verboden om de 'completed contract'-methode toe te passen.

2.6. De invloed van het toepassen van IFRS en Dutch GAAP op de 'decision usefulness' van de informatie die gegeven wordt in de jaarrekeningen van projectontwikkelingsbedrijven.

Wanneer de jaarrekening wordt opgesteld, weten de opstellers van de jaarrekening het beste wat de exacte resultaten van het bedrijf zijn. De opstellers moeten zich houden aan de wet- en regelgeving van de gekozen standaard, maar kunnen informatie achterhouden. Het probleem wat hier ontstaat, wordt ook wel de 'agency problem' genoemd. De 'agency theory' heeft het risicodelingsprobleem, het probleem dat ontstaat wanneer samenwerkende partijen een verschillende houding ten opzichte van risico hebben, verder uitgebreid met het 'agency-problem'. De 'agency-problem' treedt op wanneer samenwerkende partijen verschillende doelen en een andere visie op arbeid hebben. De 'agency theory' is in het bijzonder gericht op de alomtegenwoordige 'agency relationship', waarbij de ene partij (de 'principal') het werk delegeert aan een andere partij (de 'agent'), die het werk uitvoert. De 'agency theory' houdt zich bezig met het oplossen van twee problemen die zich kunnen voordoen in 'agency relationships'. De eerste is het 'agency problem' dat ontstaat wanneer (a) de wensen of doelen van de 'principal' en 'agent' niet overeenkomen en (b) het moeilijk of duur is voor de 'principal' om te controleren wat de agent werkelijk doet. Het probleem hierbij is dat de 'principal' niet kan controleren of de 'agent' zich op gepaste wijze heeft gedragen. Het tweede probleem is het probleem van risicodelen dat ontstaat wanneer de 'principal' en 'agent' verschillende houdingen hebben ten opzichte van risico. Het probleem hier is dat de 'principal' en de 'agent' verschillende acties verkiezen vanwege de verschillende risicovoorkeuren (Eisenhardt, 1989). De opstellers van de jaarrekeningen worden gezien als de 'agents' en de aandeelhouders en investeerders als de 'agents'. De aandeelhouders en investeerders willen een zo goed mogelijk beeld van het bedrijf krijgen door de jaarrekening. De opstellers van de jaarrekening kunnen informatie achterhouden, waardoor het de aandeelhouders en investeerders een ander beeld kunnen krijgen van het bedrijf. De wensen van de aandeelhouders en opstellers komen niet overeen en daarbij is lastig en duur voor de aandeelhouders om te controleren of de jaarrekening wel betrouwbaar is opgesteld, zonder informatie achter te houden.

Wanneer de opstellers van de jaarrekening informatie achterhouden ontstaat er asymmetrische informatie. De ene partij, in dit geval de opstellers van de jaarrekening, hebben meer informatie dan de andere partij, de aandeelhouders en investeerders.

Wanneer informatie wordt achter gehouden, kunnen investeerders geen betrouwbare voorspelling maken van het vermogen van het bedrijf waarin zij willen investeren. De 'decision usefulness' van de

investeerders gaat achteruit, want hoe hoger het voorspellend vermogen van accountinginformatie, hoe nuttiger deze informatie is voor de investeerders.

De 'decision usefulness' theorie probeert een wetenschappelijke en objectieve methode te ontwikkelen om 'standard setters' te helpen bij hun keuze om het beste alternatief voor de meting en de presentatie van boekhoudgegevens te kiezen. Volgens deze theorie zijn de beste accountingstandaarden degene die meest nuttige informatie voor gebruikers in hun beslissingsproces verschaffen (Zoumaro Djayoon, 2013).

Het begrip 'decision usefulness' is in 1966 geïntroduceerd in de accountingtheorie door een commissie die is opgericht door de American Accounting Association (AAA). Deze commissie had de taak om een Statement Of Basic Accounting Theory (ASOBAT) te ontwerpen. Volgens deze commissie is het belangrijkste criterium bij het kiezen van de methode van een accountingmeting de 'decision usefulness' van accountinginformatie voor gebruikers. 'Decision usefulness' moet worden beoordeeld aan de hand van het voorspellende vermogen van de accountinginformatie. Hoe nauwkeuriger gebruikers economische en financiële gebeurtenissen kunnen voorspellen met behulp van accountinginformatie, hoe nuttiger deze informatie voor hen is. Dit criterium moet 'standard setters' een handig hulpmiddel geven bij het kiezen van de beste accountingmetingen. Het enige probleem is dat de commissie de verschillende gebruikers van de accountinginformatie niet heeft gedefinieerd. Deze tekortkoming in de definitie van het nut van informatie over financiële overzichten werd in 1994 gerepareerd door het Jenkins-comité van de AICPA, dat de verschillende gebruikers van boekhoudkundige informatie en hun informatiebehoeften heeft geïdentificeerd (Zoumaro Djayoon, 2013).

Een van de belangrijkste documenten voor 'standard setters' en accountingprofessionals is het conceptuele raamwerk voor financiële rapportage. Dit conceptuele raamwerk stelt in zijn eerste hoofdstuk dat financiële rapportage moet zijn gericht op het verstrekken van nuttige financiële informatie aan beleggers, kredietverstrekkers en andere schuldeisers met betrekking tot hun investeringsbeslissingen. Naast deze kapitaalverschaffers kan financiële informatie ook nuttig zijn voor andere gebruikers. Het is duidelijk dat de belangrijkste doelgroep van 'standard setters' de groep van kapitaalverschaffers is. Om te beslissen in welk bedrijf zij hun geld willen beleggen, moeten deze kapitaalverschaffers kunnen vertrouwen op de gepubliceerde accountinginformatie. Een handige manier om te controleren of de gepubliceerde accountinginformatie relevant is voor de kapitaalverschaffers is om hun reactie na de publicatie van de informatie te analyseren. Is er na de publicatie sprake van een significante reactie op de financiële markten, zoals bijvoorbeeld een verhoging van het verhandelde volume of een verandering in de prijs van een aandeel, dan kan ervan worden uitgegaan dat de informatie relevant en nuttig was. Vanwege andere factoren die bovendien de reactie van de markten kunnen verklaren, kan deze veronderstelling nooit volledig worden bewezen (Zoumaro Djayoon, 2013).

Kortom, volgens de 'decision usefulness' theorie moet accountinginformatie kapitaalverschaffers helpen bij hun investeringsbeslissingen. Om dit doel te bereiken moeten accountingstandaarden het voorspellende vermogen van financiële overzichten verbeteren. Hoe hoger het voorspellend vermogen van accountinginformatie, hoe nuttiger deze informatie is voor gebruikers (Zoumaro Djayoon, 2013).

In dit onderzoek wordt gekeken naar onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling onder IFRS en Dutch GAAP. Door de jaarverslagen te analyseren kan worden nagegaan welke standaard meer inzicht geeft in de onderhanden projecten van een bedrijf, waardoor een betere beslissing gemaakt kan worden (Zoumaro Djayoon, 2013).

Een andere maatstaf om te kijken of accounting informatie voldoende informatie weergeeft, is door te kijken naar de 'value relevance'. Een variabele wordt gedefinieerd als waarde relevant als deze de voorspelde associatie vertoont met een maatstaf van marktwaarde (Holthausen en Watts, 2001). Francis en Schipper (1999) identificeerden vier benaderingen om de 'value relevance' van boekhoudkundige informatie te bestuderen: (1) de fundamentele analyse weergave van 'value relevance', (2) de voorspellingsweergave van 'value relevance', (3) de informatieweergave van 'value relevance' en (4) de meetweergave van 'value relevance'.

(1) De fundamentele analyse weergave van 'value relevance'

Fundamentele analyse omvat het bepalen van de intrinsieke waarde van een onderneming zonder verwijzing naar de prijs waartegen het eigen vermogen van de onderneming op de aandelenmarkt wordt verhandeld (Bauman, 1996). Under this approach, financial statement information leads stock prices by capturing intrinsic share values toward which stock prices drift (Francis and Schipper, 1999). Omdat er bij deze benadering niet van uit wordt gegaan dat de markt te allen tijd alle beschikbare informatie weergeeft, staat de benadering een inefficiënte aandelenmarkt toe. 'Value relevance' wordt gemeten als de opbrengsten die gegenereerd worden door het implementeren van op accounting gebaseerde handelsregels.

(2) De voorspellingsweergave van 'value relevance'

De tweede weergave van 'value relevance' richt zich op de relevante variabelen die worden gebruikt bij de waardering en er wordt gekeken hoe deze voorspeld worden. Financiële informatie is relevant als het variabelen bevat die worden gebruikt in een waarderingsmodel of als het helpt bij het voorspellen van die variabelen (Francis en Schipper, 1999). Informatie is relevant wanneer het gebruikt kan worden om toekomstige inkomsten, toekomstige dividenden, toekomstige kasstromen of toekomstige boekwaarden te voorspellen.

De derde en vierde weergave van 'value relevance' zijn gebaseerd op de statistische verband tussen accountinginformatie en prijzen of opbrengsten.

(3) De informatieweergave van 'value relevance'

Volgens deze interpretatie is de boekhouding waarde relevant als accountinginformatie door investeerders wordt gebruikt bij het bepalen van de prijzen. De interpretatie gaat ervan uit dat de aandelenmarkt efficiënt is. Er wordt gebruik gemaakt van statistische maatstaven als een indicator om te zien of investeerders de nieuwe informatie daadwerkelijk gebruiken om hun verwachtingen bij te stellen. Studies die deze interpretatie toepassen hebben als doel de reactie van de markt op de toelichtingen van de financiële informatie over een korte periode te bestuderen (Beaver, 1997).

(4) De meetweergave van 'value relevance'

De meetweergave van 'value relevance' is een statistisch verband tussen accountinginformatie en marktwaarden of opbrengsten, met name over een lange periode. Dit betekent dat accountinginformatie gecorreleerd is met informatie die door investeerders wordt gebruikt. 'Value relevance' wordt gemeten aan de hand van het vermogen van informatie uit financiële overzichten om informatie te verzamelen, ongeacht de bron, die de aandelenwaarde beïnvloedt (Francis en Schipper, 1999).

2.7. Samenvatting

In dit hoofdstuk is de wet- en regelgeving van onderhanden projecten met betrekking tot projectontwikkeling uiteengezet. Onderhanden projecten zijn volgens Dutch GAAP projecten die zijn overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk over meer dan één verslagperiode uitstrekt. Dutch GAAP legt projectontwikkeling uit als de ontwikkeling en constructie van activa die zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. Indien en voor zover voor de daaruit voortvloeiende activa vóór of tijdens de ontwikkeling of constructie (een) onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst(en) is (zijn) afgesloten, is projectontwikkeling naar aard, risico en uitvoering gelijk te stellen aan onderhanden projecten en worden opbrengsten en kosten verwerkt in overeenstemming met de betreffende bepalingen (EY Handboek jaarrekening 2017). Onder IFRS wordt onder onderhanden projecten een met derden specifiek onderhandelde overeenkomst voor de constructie van een actief of combinatie van activa die qua ontwerp, technologie, functie of uiteindelijk doel of gebruik nauw samenhangen of onderling afhankelijk zijn, verstaan. In tegenstelling tot Dutch GAAP zal IFRS concluderen dat in veel gevallen geen sprake zal zijn van een onderhanden project. Dit komt voort uit de bepaling van IFRIC 15, omdat daarin wordt bepaald dat niet de koper maar vooral de verkoper bepaalt wat er geconstrueerd zal worden. Er wordt niet voldaan aan het element 'specifiek' in de definitie van onderhanden projecten onder IFRS. De beperkte invloed van de koper kan dan betekenen dat sprake is van 'verkoop van goederen', waardoor de verwerking van omzet en resultaat niet op basis van IAS 11 maar op basis van IAS 18 plaatsvindt (EY Handboek jaarrekening 2017).

Onder IFRS en Dutch GAAP kunnen onderhanden projecten worden verwerkt door middel van de 'percentage of completion'-methode. De 'percentage of completion'-methode houdt in dat de projectopbrengsten en projectkosten in de winst-en-verliesrekening na rato van de verrichte prestaties per balansdatum worden verwerkt. Deze methode kan alleen toegepast worden wanneer het resultaat op een betrouwbare manier kan worden ingeschat. Wanneer er geen betrouwbare schatting van het resultaat kan worden gemaakt, wordt de 'percentage of completion method with zero profit' of 'cost-recovery (zero profit) method' toegepast (EY Handboek jaarrekening 2017).

Een van de verschillen tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten onder IFRS en Dutch GAAP is de presentatie als netto-omzet. IAS 11 Construction Contracts verplicht dat de in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten als netto-omzet moeten worden verantwoord. In tegenstelling tot IAS 11 geeft RJ 221 bij toepassing van het categoriale model voor de winst-en-verliesrekening de keuze op de gerealiseerde projectopbrengsten te presenteren als netto-omzet of als wijziging in onderhanden projecten, zolang het project nog niet is voltooid (Deloitte Handboek Externe Verslaggeving 2017).

Een ander verschil tussen IFRS en Dutch GAAP kan gevonden in de balans. IAS 11 verplicht een afzonderlijke post van het nettobedrag van de som van de gerealiseerde opbrengsten minus de reeds gedeclareerde termijnen per contract. Wanneer de gerealiseerde projectopbrengsten hoger zijn dan de reeds gedeclareerde termijnen, moet de post aan de debetzijde van de balans worden opgenomen. Wanneer de reeds gedeclareerde termijnen hoger zijn de gerealiseerde projectopbrengsten, moeten de post aan de creditzijde van de balans worden opgenomen. In tegenstelling tot IAS 11 heeft RJ 221 geen verplichting voor een dergelijke presentatie in de balans. In de balans mogen de posities gesaldeerd worden en als één bedrag gepresenteerd worden. In de toelichting wordt een splitsing gemaakt van het totaal van projecten met debetposities en het totaal van projecten met creditposities (Deloitte Handboek Externe Verslaggeving 2017).

Asymmetrische informatie kan ontstaan als wanneer de opstellers van de jaarrekening informatie achterhouden voor de lezers van de jaarrekening. Wanneer informatie wordt achter gehouden, kunnen investeerders geen betrouwbare voorspelling maken van het vermogen van het bedrijf waarin zij willen investeren. De 'decision usefulness' van de informatie uit de jaarrekening gaat achteruit, want hoe hoger het voorspellend vermogen van accountinginformatie, hoe nuttiger deze informatie is voor de investeerders. Ook kan er gekeken worden naar de 'value relevance'. Een variabele wordt gedefinieerd als waarde relevant als deze de voorspelde associatie vertoont met een maatstaf van marktwaarde.

3. Data en methodiek

3.1. Data

Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden worden de jaarrekeningen van Nederlandse projectontwikkelingsbedrijven onderzocht. Om erachter te komen welke Nederlandse bedrijven projectontwikkeling als activiteit hebben, wordt de website van de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) gebruikt. De NEPROM is in 1974 opgericht en heeft als doel de samenwerking te bevorderen tussen overheid en ontwikkelaars bij de totstandkoming van vastgoedprojecten. De NEPROM streeft ernaar om de gezamenlijke belangen van haar leden te behartigen. De leden zijn in Nederland gevestigde rechtspersonen die op professionele wijze onroerend goed en/of gebieden ontwikkelen of herontwikkelen. De NEPROM heeft ruim 60 leden. (NEPROM). De jaarrekeningen van de bedrijven die worden meegenomen in het onderzoek komen van de site van deze bedrijven, van de Kamer van Koophandel of van de site van Company.info.

3.2. Methodiek

Tijdens het onderzoek bleek dat niet van alle NEPROM-lidbedrijven de jaarrekening gevonden kon worden. De twee hoofdoorzaken hiervan zijn dat de bedrijven projectontwikkeling niet als hoofdactiviteit hebben, dan wel dat projectontwikkeling niet afzonderlijk wordt toegelicht in de jaarrekening of dat er geen jaarrekening of alleen een balans met verkorte toelichting beschikbaar was. Uiteindelijk zijn 45 bedrijven onderzocht. Daarna is nagegaan welke bedrijven in hun jaarrekening van 2016 IFRS toepassen en welke Dutch GAAP. Er ontstaan dan twee groepen, een groep bedrijven die IFRS toepast en een groep bedrijven die Dutch GAAP toepast. Het blijkt dat 8 bedrijven IFRS toepassen en 37 bedrijven passen Dutch GAAP toe. De 8 bedrijven die IFRS toepassen hebben aandelen die op de beurs worden verhandeld. Wanneer bedrijven aandelen op de beurs verhandelen, moet IFRS toegepast worden voor het opstellen van de jaarrekening. Van de twee groepen vindt dan nader onderzoek plaats met betrekking tot de verwerking van onderhanden projecten. Er wordt bij dit nadere onderzoek gekeken hoeveel bedrijven die IFRS toepassen zich daadwerkelijk aan de regels van IFRS houden en hoeveel bedrijven dit niet doen. Er wordt hier onderzocht of de bedrijven dan een niet-specifieke overeenkomst wel of niet als onderhanden project opnemen. Er wordt ook onderzocht of de bedrijven die IFRS toepassen en de niet-specifieke overeenkomst niet als onderhanden project opnemen deze overeenkomst dan opnemen volgens de regels van IAS 18.

Naast het beschrijvend uiteenzetten van de resultaten worden de resultaten ook statistisch uiteengezet. Niet al de 45 bedrijven konden meegenomen worden in de regressie, doordat van sommige bedrijven niet de informatie beschikbaar was die nodig was voor de data die nodig was voor de regressie. Voor de regressie zijn 34 bedrijven meegenomen. Allereerst wordt door middel van het Ohlson model de 'value relevance' van de projectontwikkelingsbedrijven bepaald. Het Ohlson model drukt de prijs uit als een lineaire functie van de resultaten en de boekwaarde van het eigen vermogen. Het model kan als volgt geschreven worden:

$$P_t = BV_{t-1} + E_t - d_t$$

Waarbij,

P_t = De marktwaarde van het eigen vermogen van het bedrijf

BV_{t-1} = De boekwaarde van het eigen vermogen op tijdstip t-1

E_t = De resultaten voor periode t

d_t = De netto dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders op tijdstip t.

Daarna wordt een regressie gemaakt met als afhankelijke variabele de 'value relevance' en als onafhankelijke variabele de dummy variabele voor het toepassen van IFRS of Dutch GAAP en als control variabele de grootte van het bedrijf. De grootte van het bedrijf wordt gemeten aan de hand van het balanstotaal in 2016. Voor de regressie is een logtransformatie gedaan, zodat er geen problemen ontstaan met de homogeniteit van de variantie en om scheefheid te voorkomen. Hierdoor verbetert ook de lineariteit, omdat de grootte van de variabelen nogal uiteenloopt.

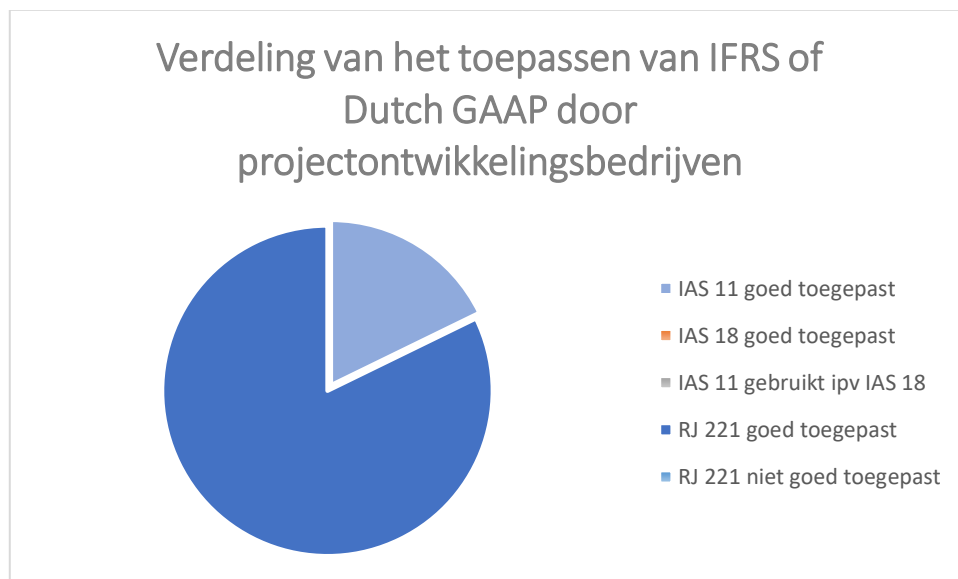
De hypothese kan als volgt geformuleerd worden:

Hypothese: De 'value relevance' van de financiële informatie uit de jaarrekeningen van bedrijven die IFRS toepassen is significant beter dan de 'value relevance' van de financiële informatie uit de jaarrekeningen van bedrijven die Dutch GAAP toepassen.

4. Resultaten

4.1. Resultaten beschrijvend onderzoek

In figuur 1 is te zien dat de meeste projectontwikkelingsbedrijven Dutch GAAP toepassen. Van de 45 bedrijven die onderzocht zijn, passen 8 bedrijven IFRS toe en 37 passen Dutch GAAP toe. Zowel de bedrijven die IFRS als Dutch GAAP toepassen doen dat op de manier zoals deze voorgeschreven staat volgens de richtlijnen van IFRS, respectievelijk de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Alle projectontwikkelingsbedrijven die IFRS toepassen werken met specifiek onderhandelde overeenkomsten, omdat deze bedrijven vaak in opdracht werken van een ander bedrijf met wie specifiek onderhandeld is over het project. De projectontwikkelingsbedrijven moeten daardoor onderhanden projecten verwerken zoals voorgeschreven staat in IAS 11. Al deze bedrijven verwerken hun projecten dan ook volgens de regels van IAS 11 en door de specifieke overeenkomsten komt toepassing van IAS 18 niet voor. De bedrijven die Dutch GAAP toepassen laten in de toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening in de jaarrekening weten dat onderhanden projecten zijn gewaardeerd en verwerkt door middel van de 'percentage-of-completion'-methode.



Figuur 1: Verdeling van het toepassen van IFRS of Dutch GAAP door projectontwikkelingsbedrijven.

4.2. Resultaten statistisch onderzoek

In tabel 1 worden de beschrijvende statistieken van de data weergegeven. In de tabel is goed te zien dat de grootte van de variabelen uiteenloopt. Er is een duidelijk verschil in de grootte van de variabele 'Book value of equity 2015' tussen de bedrijven. Er is een bedrijf dat een negatief eigen vermogen heeft van € 8.974.887, terwijl een ander bedrijf een relatief hoog eigen vermogen heeft van € 586.000.000.000. Hetzelfde geldt voor de variabele 'Earnings 2016'. Ook geeft de tabel weer dat sommige bedrijven geen dividend uitkeren en andere bedrijven wel. Het zijn vooral de beursgenoteerde bedrijven die dividend uitkeren. Verder zit er ook een groot verschil in de onderzochte bedrijven met betrekking tot de grootte. De grootte wordt gemeten aan de hand van het balans totaal. Doordat er kleine en grote bedrijven zijn meegenomen in het onderzoek en kleinere bedrijven vaak een lager balans totaal hebben grotere bedrijven, liggen de balans totalen tussen de € 187.216 en € 1.090.000.000.000.

Tabel 1: De beschrijvende statistieken

Variabele	Gemiddelde	Standaarddeviatie	Minimum	Maximum
Book value of equity 2015	€ 70.100.000.000	€ 142.000.000.000	- € 8.974.887	€ 586.000.000.000
Earnings 2016	€ 10.500.000.000	€ 23.900.000.000	- €11.000.000.000	€ 87.100.000.000
Dividends 2016	€ 6.741.091	€ 2.320.000.000	€ 0	€ 12.100.000.000
Value Relevance	€ 79.900.000.000	€ 163.000.000.000	- € 9401306	€ 665.000.000.000
IFRS	0,2121212	0,4151488	0	1
Size	€ 147.000.000.000	€ 263.000.000.000	€ 187.216	€ 1.090.000.000.000

Uit tabel 2 blijkt dat de 'value relevance' en het toepassen van IFRS negatief gecorreleerd zijn met elkaar. De correlatie geeft een waarde van -0,0280. Het lineaire verband tussen de 'value relevance' en het toepassen van IFRS is dus negatief en niet sterk.

Tabel 2: Correlatie tussen de value relevance en het toepassen van IFRS

	Value Relevance	IFRSjn
Value Relevance	1,0000	
IFRSjn	- 0,0280	1,0000

In tabel 3 zijn de resultaten van de lineaire regressie weergegeven. Uit de tabel is af te lezen dat het model significant is, want de F-waarde geeft een waarde van 0,0000. Ook is te zien dat de R^2 0,6034 is. Dit betekent dat 60,34% van de variantie van de 'value relevance' verklaard wordt door het regressiemodel. Verder blijkt dat uit de regressie met als afhankelijke variabele de 'value relevance' en als onafhankelijke variabele de dummy variabele het toepassen van IFRS of Dutch GAAP en als control variabele de grootte van het bedrijf blijkt dat het toepassen van IFRS in plaats van Dutch GAAP geen significant effect heeft op de 'value relevance'. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de 'value relevance' van de financiële informatie uit de jaarrekening van bedrijven die IFRS toepassen niet significant beter is dan de 'value relevance' van de financiële informatie uit de jaarrekeningen van bedrijven die Dutch GAAP toepassen. Er is dus geen verschil tussen het gebruik van IFRS of Dutch GAAP en de voorspelde associatie die een variabele vertoont met een maatstaf van marktwaarde. Uit de regressie blijkt dat de control variabele de grootte van het bedrijf wel significant effect heeft op de 'value relevance' van de financiële informatie uit de jaarrekening van bedrijven.

Tabel 3: Regressie met als onafhankelijke variabele de natuurlijke logaritme van de value relevance, als onafhankelijke variabele de dummy variabele voor het toepassen van IFRS of Dutch GAAP en als controle variabele de natuurlijke logaritme van de grootte van het bedrijf.

			Aantal observaties	=	31
			F(2,28)	=	34,61
			Prob > F	=	0,0000
			R-squared	=	0,6034
			Root MSE	=	1,5575
logValue_Relevance	Coëfficiënt	Standaard fout	t	P > t	[95% Betrouwbaarheidsinterval]
IFRSjn	0,6885004	1,332832	0,52	0,610	-2,041682 3,418682
logSize	0,7617157	0,2465022	3,09	0,004	0,2567789 1,266653
_constante	3,547181	4,661073	0,76	0,453	-6,000595 13,09496

5. Conclusie en discussie

Doordat er verschillen ontstaan in de verwerking van onderhanden projecten onder IFRS en Dutch GAAP is in dit onderzoek onderzocht wat de impact van de verschillen tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten op de balans onder IFRS en Dutch GAAP voor Nederlandse projectontwikkelingsbedrijven op de 'value relevance' van deze informatie is. Het grootste verschil is dat onder IFRS alleen specifiek onderhandelde overeenkomsten gewaardeerd mogen worden als onderhanden projecten en niet-specifiek onderhandelde overeenkomsten moeten gewaardeerd worden als 'verkoop van goederen'. Dutch GAAP maakt dit onderscheid niet. Allereerst is nagegaan of de projectontwikkelingsbedrijven die IFRS toepassen zich hier daadwerkelijk aanhouden en niet-specifiek onderhandelde overeenkomsten waarderen volgens de regels van IAS 18. Hiervoor is onderzocht welke NEPROM-lidbedrijven IFRS toepassen voor de verwerking en waardering van onderhanden projecten en welke projectontwikkelingsbedrijven Dutch GAAP toepassen. Het blijkt dat van de 45 onderzochte bedrijven 8 bedrijven IFRS toepassen en 37 bedrijven passen Dutch GAAP toe. Alle bedrijven verwerken en waarderen onderhanden projecten volgens de regels van IAS 11 of RJ 221.

Om na te gaan wat de impact van de verschillen tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten op de balans onder IFRS en Dutch GAAP op de 'value relevance' van deze informatie is vervolgens een regressie. In deze regressie is de 'value relevance' de afhankelijke variabele en is de dummy variabele het toepassen van IFRS of Dutch GAAP de onafhankelijke variabele. Als controlevariabele is de grootte van het bedrijf meegenomen in de regressie. Uit de regressie blijkt dat het toepassen van IFRS in plaats van Dutch GAAP geen significant effect heeft op de 'value relevance' van de informatie die de bedrijven geven in hun jaarrekeningen. Dit betekent dat er geen verschil is tussen het gebruik van IFRS of Dutch GAAP en de voorspelde associatie die een variabele vertoont met een maatstaf van marktwaarde.

In de regressie konden niet alle 45 bedrijven meegenomen worden, omdat niet van al deze bedrijven de informatie openbaar beschikbaar was voor de benodigde data voor de regressie. Voor vervolg onderzoek zou deze informatie opgevraagd kunnen worden bij de bedrijven, zodat het aantal observaties groter wordt. Hierdoor zou de regressie mogelijk een beter beeld kunnen geven van de invloed van IFRS of Dutch GAAP op de 'value relevance' van de informatie die in de jaarrekening wordt gegeven. Naast het vergroten van het aantal observaties wat een beter beeld zou kunnen geven van de invloed van IFRS of Dutch GAAP op 'value relevance' van de accountinginformatie, zou het ook mogelijk zijn om door het hebben van meer informatie meer control variabele toe te voegen in de regressie. Ook dit zou een beter beeld kunnen geven.

Een andere suggestie voor vervolg onderzoek is om te onderzoeken hoe bedrijven omgaan met de nieuwe wet- en regelgeving van zowel IFRS als Dutch GAAP voor onderhanden projecten. Er kan onderzocht worden wat de impact van de verschillen tussen de verwerking en waardering van onderhanden projecten op de balans onder de nieuwe wet- en regelgeving van IFRS en Dutch GAAP op de 'value relevance' van de accountinginformatie is en dit vergelijken met de oude wet- en regelgeving. Vanaf 1 januari 2018 gaan de nieuwe regels in die door de IASB gepubliceerd zijn voor het verwerken en toelichten van opbrengsten in de jaarrekening. Deze nieuwe regels zijn opgenomen in IFRS 15 'Revenue from Contracts with Customers'. IFRS 15 komt in de plaats van IAS 18 en IAS 11 en gerelateerde interpretaties (Deloitte, 2017). Het blijkt dat vooral Nederlandse beurgenoteerde

ondernemingen de invoering van IFRS 15 onderschatten. De nieuwe richtlijn schrijft voor hoe bedrijven moeten omgaan met de verantwoording van hun opbrengsten. Volgens KPMG kan dit grote gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de ondernemingen. De invloed van IFRS 15 zal naar verwachting het grootst zijn bij bedrijven die beschikken over meerdere businessmodellen en gebruik maken van complexe verkoopcontracten (Accountant, 2017).

Ook komt er voor de Nederlandse wet- en regelgeving een nieuwe standaard waar onderhanden projecten onder gaat vallen. De RJ stelt een nieuwe richtlijn voor ten aanzien van het verwerken van opbrengsten en gerelateerde kosten. Deze nieuwe richtlijn komt in de plaats van de huidige richtlijnen in hoofdstuk 221 Onderhanden projecten en hoofdstuk 270, paragraaf 1 De verwerking van opbrengsten. Aanleiding voor deze nieuwe richtlijn is de publicatie van IFRS 15 'Revenue from contracts with customers' door de IASB. De RJ hecht er belang aan dat de richtlijnen voor het verwerken van opbrengsten qua doel en uitgangspunten aansluiten op die van de IASB. Dit bevordert de vergelijkbaarheid van door rechtspersonen verantwoorde opbrengsten onder toepassing van Titel 9 Boek 2 BW met die van rechtspersonen onder toepassing van IFRS (Expertgroep opbrengstverantwoording van de Raad voor de Jaarverslaggeving, 2018). Door deze nieuwe verslaggevingsregels is het voor projectontwikkelaars van belang om afzonderlijke prestaties te onderscheiden en deze apart te waarderen. Een koop-/aannemingscontract wordt onder de nieuwe regel als twee prestaties gezien: het leveren van de grond en het bouwen van de woning. Onder de oude regel kan de hele winst op basis van de 'percentage of completion'-methode uitgesmeerd worden over de bouwtijd, maar onder de nieuwe regel moet de winst op de grond bij levering genomen worden en de rest van de winst moet uitgesmeerd worden over de looptijd. Dit komt overeen met de IFRS 15. Ook hier kan onderzocht worden wat dit doet met de 'value relevance' van de accountinginformatie.

Bibliografie

Accountant (2017) 'KPMG: Bedrijven onderschatten gevolgen invoering IFRS 15', <https://www.accountant.nl/nieuws/2017/6/kpmg-bedrijven-onderschatten-gevolgen-invoering-ifs-15/>

Bauman, M.P. (1996). 'A Review of Fundamental Analysis research in Accounting', *Journal of Accounting Literature*, 15, pp. 1-33,

Beaver, W. H. (1997), *Financial Reporting: An Accounting Revolution*, Prentice Hall.

CBS (2018) 'Nederlands economie raakt in 2017 op stoom', <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/19/nederlands-economie-raakt-in-2017-op-stoom>

Deloitte (2017) 'Handboek Externe Verslaggeving 2017 Een praktische handreiking voor toepassing NL GAAP', <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/nl/Documents/audit/deloitte-nl-audit-handboek-externe-verslaggeving-2017.pdf>

Deloitte (2017) 'Nieuwe regels verwerken opbrengsten – IFRS 15 IASB publiceert IFRS 15 'Revenue from Contracts with Customers'', <https://www2.deloitte.com/nl/nl/pages/audit/articles/ifs-15-nieuwe-regels-verwerken-opbrengsten.html>

Eisenhardt, K.M. (1989) 'Agency Theory: An Assessment and Review', *Academy of Management Review*, 14(1), pp. 57. <https://doi-org.eur.idm.oclc.org/10.5465/amr.1989.4279003>

Expertgroep opbrengstverantwoording van de Raad voor de Raadverslaggeving (2018), 'Concepten ontwerprichtlijn opbrengsten en gerelateerde kosten'

EY (2017) 'Vergelijking IFRS met Nederlandse wet- en regelgeving 2017', <https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY-vergelijking-ifs-met-nederlandse-wet-en-regelgeving-2017/%24FILE/EY-vergelijking-ifs-met-nederlandse-wet-en-regelgeving-2017.pdf>

Firejob (2018) 'Bouw nog altijd de snelst groeiende sector', <https://firejob.nl/nl/firejob/nieuws/bouw-nog-altijd-de-snelst-groeiende-sector>

Francis, J. en Schipper, K. (1999) 'Have Financial Statements Lost Their Relevance?', *Journal of Accounting Research*, 37(2), pp. 319-352. doi: 10.2307/2491412

Holthausen, R. W. en Watts, R. L. (2001) 'The relevance of the value-relevance literature for financial accounting standard setting', *Journal of Accounting and Economics*, 31(1-3), pp. 3-75. [https://doi.org/10.1016/S0165-4101\(01\)00029-5](https://doi.org/10.1016/S0165-4101(01)00029-5)

Klijn, R. (2008), 'The value relevance of accounting information in the Netherlands', <http://arno.uva.nl/document/153216>

Lalkens, P. (2017) 'Scheepsbouwers en rederijen vieren feest in slechte markt', *Het Financieele Dagblad*, 6 november 2017, <https://fd.nl/ondernemen/1225984/scheepsbouwers-en-rederijen-vieren-feest-in-slechte-markt>

Sonneveld, J. (2012) 'De commerciële en fiscale waardering van onderhanden werk', [file:///C:/Users/HP/Downloads/Sonneveld,%20J%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/HP/Downloads/Sonneveld,%20J%20(2).pdf)

Stichting Garantie Instituut Woningbouw (2003) 'GIW-Garantie- en waarborgregeling Appartementen A.2003', [http://www.giw.nl/A\[1\].2003.pdf](http://www.giw.nl/A[1].2003.pdf)

Zoumaro Djayouun, G. (2013) 'Usefulness of financial accounting information', <https://thesis.eur.nl/pub/14757>

Appendix A: De NEPROM-lidbedrijven

NEPROM-lidbedrijven in onderzoek betrokken

3W Real Estate	Koopmans Bouwgroep b.v.
Aalberts Ontwikkeling BV	LATEI projectontwikkeling BV
ABB Ontwikkeling B.V.	Lingotto Ontwikkeling B.V.
Altera Vastgoed NV *	OVG Real Estate
AM *	Provast
Amvest Management BV *	Rabo Real Estate Finance *
ASR Vastgoed Projecten B.V. *	Sprangers Vastgoedontwikkeling B.V.
BAM Bouw en Vastgoed Nederland bv *	Stadgenoot
Bemog Projektontwikkeling B.V.	Staedion
Blauwhoed	Stebru Bouwgroep B.V.
Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zn B.V.	Stevast Baas & Groen B.V.
De Alliantie B.V.	Stichting Ymere
Dura Vermeer Divisie Bouw en Vastgoed BV	Synchroon B.V.
ERA Contour B.V.	TBI Holdings B.V.
GREEN Real Estate B.V.	Timpaan Hoofddorp B.V.
Hazenbergh Bouw B.V.	Trebbe Groep B.V.
Heijmans *	Van Omme & de Groot
Hurks vastgoedontwikkeling	Van Wijnen Groep N.V.
J.P. van Eesteren B.V.	Vesteda
Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.	VolkerWessels Vastgoed bv *
Kalliste Woningbouwontwikkeling BV	VORM Ontwikkeling B.V.
Keystone Vastgoed Projecten B.V.	ZeemanVastgoed
Kikx development B.V.	

** Bedrijven die IFRS toepassen*

NEPROM-lidbedrijven niet in onderzoek betrokken

ABN AMRO Bank N.V. (1)	NS Stations B.V. (1)
Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. (1)	Propertize (1)
Bouwinvest REIM (1)	Schiphol Real Estate B.V. (1)
BPD (2)	Snippe Projecten B.V. (2)
CBRE Global Investors (2)	Syntrus Achmea Real Estate & Finance (1)
DID Vastgoedontwikkeling bv (2)	VanWonen Vastgoedontwikkeling B.V. (2)
MRP Development B.V. (2)	Waaier Projectrealisatie (2)
N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (2)	

1 Projectontwikkeling is geen hoofdactiviteit, c.q. wordt niet afzonderlijk toegelicht

2 Geen jaarrekening of alleen balans met verkorte toelichting beschikbaar

NEPROM-lidbedrijven in onderzoek betrokken om de hypothese te toetsen

ABB Ontwikkeling B.V.	Koopmans Bouwgroep b.v.
Altera Vastgoed NV *	LATEI projectontwikkeling BV
Amvest Management BV *	OVG Real Estate
ASR Vastgoed Projecten B.V. *	Provast
BAM Bouw en Vastgoed Nederland bv *	Rabo Real Estate Finance *
Bemog Projektontwikkeling B.V.	Stadgenoot
Blauwhoed	Staedion
Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zn B.V.	Stebru Bouwgroep B.V.
De Alliantie B.V.	Stichting Ymere
Dura Vermeer Divisie Bouw en Vastgoed BV	Synchroon B.V.
ERA Contour B.V.	TBI Holdings B.V.
Hazenberg Bouw B.V.	Trebbe Groep B.V.
Heijmans *	Van Wijnen Groep N.V.
Hurks vastgoedontwikkeling	Vesteda
J.P. van Eesteren B.V.	VolkerWessels Vastgoed bv *
Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.	VORM Ontwikkeling B.V.
Kalliste Woningbouwontwikkeling BV	

** Bedrijven die IFRS toepassen*

NEPROM-lidbedrijven niet in onderzoek betrokken om de hypothese te toetsen vanwege ontbrekende gegevens

3W Real Estate	Lingotto Ontwikkeling B.V.
Aalberts Ontwikkeling BV	Sprangers Vastgoedontwikkeling B.V.
AM *	Stevast Baas & Groen B.V.
GREEN Real Estate B.V.	Timpaan Hoofddorp B.V.
Keystone Vastgoed Projecten B.V.	Van Omme & de Groot
Kikx development B.V.	ZeemanVastgoed

** Bedrijven die IFRS toepassen*

Appendix B: Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekeningen met betrekking tot onderhanden projecten van de NEPROM-lidbedrijven die in het onderzoek betrokken zijn

3W Real Estate

De vennootschap 3W real estate b.v. heeft zowel de enkelvoudige jaarrekening als de geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 20 december 2017. Gedeponoerd wordt de geconsolideerde jaarrekening. Geconsolideerd worden de jaarcijfers van die groepsmaatschappijen, waarin 3W real estate b.v. direct of indirect per het einde van het boekjaar de beslissende zeggenschap heeft. Op grond van deze criteria zijn in 2016 de volgende groepsmaatschappijen in de consolidatie betrokken: Groepsmaatschappijen — 3W Bedrijfsmakelaardij B.V., gevestigd te Maastricht 100% — 3W consultancy b.v., gevestigd te Maastricht 100%

Onderhanden projecten worden gewaardeerd op basis van de percentage of completion methode. Daarbij wordt winst verantwoord naar gelang de voortgang van het project, met in acht name van de risico's tot het einde van het project. De waardering bestaat derhalve uit de aan derden betaalde kosten en de eigen ontwikkelingsfee (inclusief eventueel winstaandeel), zonodig onder aftrek van een voorziening voor lagere opbrengstwaarde en onder aftrek van de gedeclareerde termijnen.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben. Bij de bepaling van de projectresultaten wordt de percentage of completion methode gehanteerd, waarbij winst verantwoord wordt naar gelang de voortgang van het project, met in acht name van de risico's tot het einde van het project. Onder de opbrengsten worden verantwoord de netto opbrengsten (exclusief omzetbelasting) wegens de in het verslagjaar aan derden in rekening gebrachte bedragen voor verleende diensten en de gerealiseerde resultaten van in het verslagjaar gereed gekomen projecten.



3W Real Estate
2016.pdf

Aalberts Ontwikkeling B.V.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor de kleine rechtspersoon. De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten. Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de Percentage of Completion-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project, en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt deel uit van de post onderhanden projecten op de balans.



Aalberts 2016.pdf

ABB Ontwikkeling B.V.

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Onderhanden Projecten

Werken in uitvoering worden gewaardeerd op de aan de desbetreffende opdrachten bestede directe kosten, vermeerderd met een opslag voor algemene kosten toegepast op het totaalbedrag van de bestede kosten. Indien voor enig werk de verwachting bestaat dat dit met verlies zal worden afgesloten, wordt voor het totaal van het te verwachten verlies op de kostprijs een voorziening in mindering gebracht.

De winstneming op werken in uitvoering en ontwikkeling geschiedt naar rato van het stadium van voltooiing van het werk ('percentage of completion method').

Indien per saldo een creditpositie resteert uit hoofde van hogere gefactureerde termijnen dan de waarde van het verrichte werk wordt deze per saldo creditstand verantwoord onder de kortlopende schulden.

Onderhanden projecten in opdracht van derden

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Onderhanden projecten

	2016 EUR	2015 EUR
Werken in uitvoering:		
• Bestede kosten (incl. voorzieningen)	64.774.320	34.037.838
• Naar Voorraad projecten in uitvoering	- 2.168.470	-1.483.814
• Gedeclareerde termijnen	- 61.155.820	- 30.634.039
• Vooruitgedeclareerde termijnen	<u>- 9.012.319</u>	<u>- 5.413.008</u>
	-7.562.289	-3.493.023
Gepresenteerd onder kortlopende schulden	<u>-7.562.289</u>	<u>-3.493.023</u>
	-	-
Waarde van verricht werk > gefactureerde termijnen	1.450.030	1.919.985
	<u>-9.012.319</u>	<u>5.413.008</u>
Waarde van verricht werk < gefactureerde termijnen	-7.562.289	-3.493.023

In de bestede kosten, waarop voorzieningen voor de te verwachten verliezen in mindering zijn gebracht, zijn begrepen de winsten op onderhanden projecten, grondaankopen, de materiaalkosten, de door onderaannemers gefactureerde bedragen, de lonen en sociale lasten, alsmede een opslag voor gebruik materieel en algemene kosten. De bestede kosten met betrekking tot onverkochte woningen in aanbouw zijn verantwoord onder de voorraden.

Het totaal van de contractsommen van de werken in uitvoering bedraagt ultimo 2016 circa EUR 44,1 miljoen (ultimo 2015: circa EUR 40,5 miljoen).



ABB 2016.pdf

Altera Vastgoed NV

Altera Vastgoed hanteert als verslaggevingsregels de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie. Bij de indeling van de balans en winst- en verliesrekening is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij aanbevelingen van brancheorganisaties.

Altera biedt beleggingsproducten in Nederlands vastgoed die optimaal zijn afgestemd op de wensen van institutionele beleggers via een structuur van geïntegreerd management met letteraandelen per sector. Dit betekent onder meer:

- een structuur met de voordelen van indirect vastgoed en de rendement/risicokarakteristiek van direct vastgoed;
- gescheiden sectorportefeuilles waarin gericht kan worden geparticipeerd (allocatievrijheid);
- flexibiliteit bij toe- en uittreding;
- afwezigheid van structurele financiering met vreemd vermogen;
- actief assetmanagement;
- *geen eigen activiteiten op het gebied van projectontwikkeling*;
- een multi-criteria beleggingsdoelstelling;
- transparantie in beleid, processen en verantwoording;
- toepassing van best practices en een hoge mate van compliance;
- kostenefficiency (lage managementkosten);
- beleggen op basis van een research-gedreven strategie;
- optimaal toepassen van duurzaamheid bevorderende maatregelen;
- onafhankelijkheid, geen belangenverstrengelingen en een sterk accent op integriteit;
- klantgerichte dienstverlening. Ten behoeve van onze (prospectieve) aandeelhouders streven wij groei van het beheerd vermogen na. Dit leidt tevens tot verbetering van de rendementsrisicokarakteristieken.

file:///C:/Users/HP/Downloads/ALTERAVASTGOED_Jaarverslag_2017_NL.pdf

AM

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards en de interpretaties daarvan die door de International Accounting Standards Board (IASB) zijn vastgesteld alsmede de standaarden die door de Europese Unie zijn aanvaard (hierna: 'EU-IFRS').

Projecten

Projecten zijn ontwikkelingsprojecten voor woningen en andere vastgoedobjecten. Kosten voor projecten worden geactiveerd zodra het waarschijnlijk is dat deze kosten kunnen worden terugverdiend. Voor woningontwikkelingen is dit vanaf de voorbereidingsfase van het project. Totdat deze fase is bereikt worden alle projectkosten direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord. De geactiveerde projectkosten omvatten de directe kosten, toe te rekenen indirecte kosten en financieringskosten, onder aftrek van voorzienbare verliezen. Financieringskosten omvatten rente op specifieke projectfinanciering, of, indien projecten worden gefinancierd met algemene middelen, de rente over de netto investering berekend tegen de gemiddelde gewogen rentevoet gedurende de vervaardigingsperiode. De netto investering bestaat uit de geactiveerde projectkosten verminderd met de aan opdrachtgevers in rekening gebrachte termijnen. De kosten van verkochte projecten die nog niet in rekening zijn gebracht aan derden worden onder de post voorraden opgenomen. Vooruitontvangen bedragen worden onder de kortlopende schulden opgenomen. Gereede onverkochte projecten worden apart gepresenteerd. Deze worden gewaardeerd op kostprijs of lagere realiseerbare waarde.

2.18 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit de verkoop van projecten en de daaraan gerelateerde projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen. Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project in opdracht van derden, worden de contractuele opbrengsten en lasten in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van het stadium van voltooiing van het project. Bij verkoop van projecten zonder een daarmee samenhangende aanneemovereenkomst worden de opbrengsten en kosten verantwoord op de datum van transport. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen,

3.2 Kritische uitgangspunten bij het toepassen van de waarderingsgrondslagen

Zoals toegelicht, verantwoordt de Groep omzet en resultaat met betrekking tot vastgoedontwikkeling op basis van de (gedeeltelijke) economische overdracht aan derden. Deze verwerkingswijze, op basis van IAS 18 appendix 9, is onderwerp geweest van evaluatie door de internationale regelgevende instanties. In 2007 is hierover de conceptinterpretatie D21 (Verkoop van vastgoed) verschenen. De definitieve interpretatie, IFRIC 15 'Overeenkomsten voor de bouw van vastgoed' is medio 2008 uitgebracht en zal naar verwachting in 2009 van kracht worden. Gezien de aard en omvang van zijn vastgoedactiviteiten verwacht de Groep geen wezenlijk ander beeld met betrekking tot de verantwoording van omzet en resultaat als gevolg van deze interpretatie. zodra IFRIC 15 van kracht is, zal de Groep tot toepassing overgaan.

[file:///C:/Users/HP/Downloads/AM Jaarverslag 2008 NL%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/HP/Downloads/AM%20Jaarverslag%202008%20NL%20(1).pdf)

Amvest Management BV

Overeenstemmingsverklaring

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards zoals aanvaard door de Europese Unie (EU-I FRS) en met artikel 2:362 lid 9 van het Burgerlijk Wetboek (BW)

Vorraden woningen in aanbouw (verkocht)

De verkochte woningbouwprojecten waarbij de koper slechts beperkte invloed heeft op de belangrijkste elementen van het ontwerp van het actief, worden verantwoord onder voorraden. De contracten met de kopers betreffen koop- /aannemingsovereenkomsten die zo zijn vormgegeven dat de grond eerst aan de koper wordt verkocht en dat vervolgens de woning wordt gebouwd. Door natrekking wordt alles dat op de grond wordt bebouwd eigendom van de koper; daarnaast staat de koopprijs vooraf vast, waardoor het economisch risico van waardeinstijging en -daling bij de koper ligt. Hierdoor vindt overdracht van risico's en voordelen doorlopend gedurende de voortgang van het project plaats. De omzet en het resultaat van verkochte woningen in aanbouw worden daarom -in overeenstemming met IFRIC 15- naar rato van de voortgang verantwoord. De voortgang wordt bepaald op basis van de voortgang van de facturering aangezien deze gekoppeld is aan vooraf gedefinieerde mijlpalen.

Als het bedrag aan gefactureerde termijnen op een project hoger is dan de gemaakte kosten plus opgenomen winst, wordt het saldo onder de kortlopende schulden in de balans gepresenteerd als onderhanden werk. Is het bedrag aan gefactureerde termijnen op een project lager dan de gemaakte kosten plus opgenomen winst, dan wordt het saldo opgenomen onder de vorderingen als onderhanden werk.

Indien de winsten niet op een verantwoorde wijze kunnen worden bepaald, worden deze verantwoord in het jaar waarin het project wordt opgeleverd. Verliezen worden, zodra deze voorzienbaar zijn, volledig en direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Waardeveranderingen worden in de winst-en-verliesrekening onder de ongerealiseerde waardeveranderingen als onderdeel van het resultaat uit ontwikkelingsactiviteiten verantwoord.

Resultaat uit ontwikkelingsactiviteiten

De resultaatname op voorraden en onderhanden werken geschiedt in overeenstemming met de waarderingsgrondslag zoals vermeld onder de voorraden woningen in aanbouw (verkocht). In geval van verkoop van gereed product wordt het resultaat verantwoord bij het notarieel transport. Het resultaat uit ontwikkelingsactiviteiten wordt in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als het saldo van de netto-omzet ontwikkelingsactiviteiten en de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten. Voorts zijn onder dit hoofd gepresenteerd de ongerealiseerde waardeveranderingen van de strategische grondposities alsmede in het verslagjaar bestede ontwikkelingskosten voor projecten of grondposities die niet 'in vervaardiging' zijn.

<https://www.amvest.nl/wp-content/uploads/2017/05/Jaarverslag-Amvest-Vastgoed-2016.pdf>

ASR Vastgoed Projecten B.V.

Overeenstemmingsverklaring

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards, zoals aanvaard door de Europese Unie (EU-IFRS) en met artikel 2:362 lid 9 van het Burgerlijk Wetboek (BW).

Deze geconsolideerde jaarrekening is op 6 februari 2017 goedgekeurd voor publicatie door de directie. De enkelvoudige winst-en-verliesrekening van de Vennootschap is opgesteld met gebruikmaking van de vrijstelling uit artikel 402 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Projecten in uitvoering

Opbrengsten uit projecten in uitvoering hebben betrekking op de ontwikkeling van woningen en commercieel vastgoed voor klanten van de Groep. Contractuele opbrengsten omvatten het initieel in het contract overeengekomen bedrag vermeerderd met eventuele afwijkingen in de contractuele werkzaamheden, geclaimde bedragen en betalingen uit hoofde van financiële prikkels, voor zover het waarschijnlijk is dat deze tot opbrengsten zullen leiden en betrouwbaar kunnen worden bepaald. Als een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een project in uitvoering en de risico's gedurende de uitvoering van de ontwikkeling overgaan op de opdrachtgever, worden contractuele opbrengsten in het resultaat verwerkt naar rato van het stadium van voltooiing van het project. Het stadium van voltooiing wordt bepaald aan de hand van de voortgang van de gefactureerde termijnen in rekening gebracht aan opdrachtgevers gecorrigeerd voor vooruitbetalingen of latere betaling. Indien de uitkomst van een contract niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden contractuele opbrengsten slechts verwerkt voor zover het waarschijnlijk is dat de gemaakte contractkosten terugverdiend zullen worden. Contractuele lasten worden opgenomen zodra ze worden gemaakt, tenzij deze lasten leiden tot de totstandkoming van een actief dat verband houdt met toekomstige contractuele werkzaamheden. Een verwachte verlies op een project wordt onmiddellijk verwerkt in het resultaat.

Projecten in uitvoering

In de waardering van de projecten in uitvoering worden de kosten die direct betrekking hebben op het project en de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) begrepen. De toerekening van opbrengsten op projecten in uitvoering geschiedt op basis van gefactureerde omzet. De winstneming geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ("percentage of completion-method") per balansdatum. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwachte verliezen op projecten in uitvoering worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt. Vanaf het moment dat er met betrekking tot een project een verkoopcontract is gesloten met een derde en de belangrijkste rechten op economische voordelen en de belangrijkste risico's aan deze partij zijn overgedragen wordt het resultaat naar rato van de projectvoortgang verantwoord.

[file:///C:/Users/HP/Downloads/ASRVASTGOEDPROJECTEN Geconsolideerd 2015.pdf](file:///C:/Users/HP/Downloads/ASRVASTGOEDPROJECTEN%20Geconsolideerd%202015.pdf)

BAM Bouw en Vastgoed Nederland bv

<https://annualreportbam.com/financial-statements/notes-to-the-company-financial-statements>

<https://www.bam.com/sites/default/files/domain-606/documents/bam-2016-integrated-report-606-14882637411544098698.pdf>

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ('IFRS') as adopted by the European Union and also comply with the financial reporting requirements included in Part 9 of Book 2 of the Netherlands Civil Code, as far as applicable.

IFRS 15, 'Revenue from contracts with customers' deals with revenue recognition and establishes principles for reporting useful information to users of financial statements about the nature, amount, timing and uncertainty of revenue and cash flows arising from an entity's contracts with customers. Revenue is recognised when a customer obtains control of a good or service and thus has the ability to direct the use and obtain the benefits from the good or service. The standard replaces IAS 18, 'Revenue' and IAS 11, 'Construction contracts' and related interpretations. The standard is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018 and earlier application is permitted. The Group will implement this standard on the required date.

The Group has performed a detailed impact analysis in 2016 to identify the areas for which the Group expects this standard will have impact upon. The Group has identified the areas within the different entities and will proceed in 2017 to perform a full contract by contract analysis to complete the preparations for the implementation as per 1 January 2018. The Group expects to use the retrospective method for implementation. As a result of the impact analysis, the Group does not expect major changes in the method of revenue recognition as Percentage of Completion over time generally still applies. The Group expects some impact on the timing of revenue recognition, for example due to claim recognition, the separation of performance obligations within one contract and the treatment of site mobilisation costs. Guidelines, processes and forms will be adjusted to comply with the new IFRS 15 standard, as expanded information will be needed for disclosure purposes.

2.14 Construction contracts

A construction contract is defined as a contract specifically negotiated for the construction of an asset. On the balance sheet, the Group reports the net contract position for each contract as either an asset or a liability. A contract represents an asset where costs incurred plus recognised profits (less recognised losses) exceed progress billings; a contract represents a liability where the opposite is the case. Pre-contract costs are expensed as incurred until it is virtually certain that a contract will be awarded, from which time further pre-contract costs are recognised as an asset and charged as an expense over the period of the contract. Amounts recovered in respect of pre-contract costs that have been written off are deferred and amortised over the life of the contract. For further guidelines regarding construction contracts see paragraph 2.24 revenue recognition under (a).

2.24 Revenue recognition

(a) Construction contracts

When the outcome of a construction contract can be estimated reliably and it is probable that the contract will be profitable, contract revenue is recognised over the period of the contract by reference

to the stage of completion. The net contract position as per period end is included on the balance sheet. See paragraph 2.14. The outcome of a construction contract can be estimated reliably when all the following conditions are satisfied:

- total contract revenue can be measured reliably;
- it is probable that the economic benefits associated with the contract will flow to the Group;
- both the contract costs to complete and the stage of contract completion at the end of the reporting period can be measured reliably; and
- the contract costs attributable to the contract can be clearly identified and measured reliably so that actual contract costs incurred can be compared with prior estimates.

The Group uses the 'percentage-of-completion method' to determine the appropriate amount to recognise in a given period. The stage of completion is measured by reference to the contract costs incurred up to the end of the reporting period as a percentage of total forecasted costs for each contract. Costs incurred in the year in connection with future activity on a contract are excluded from contract costs in determining the stage of completion.

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss is recognised as an expense immediately.

When the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised only to the extent of contract costs incurred that are likely to be recoverable.

Variations in contract work, claims and incentive payments are included in contract revenue to the extent that may have been agreed with the customer and are capable of being reliably measured.

A variation order is an instruction by the customer for a change in the scope of a project to be performed under the contract. Regarding variation orders the following basis for valuation is applied:

- it is probable that the customer will approve the variation and the amount of revenue arising from the variation; and
- the amount of revenue can be reliably measured.

In the normal course of business the Group recognises amounts receivable in connection with claims for (un)completed work due from the principal and/or insurance claims as reimbursement for certain loss events on projects. Project related claims on the principal are recognised when:

- negotiations have reached an advanced stage such that it is probable that the customer will accept the claim; and
- the amount that is probable will be accepted by the customer can be measured reliably.

In some markets, given local circumstances and practices with our principals, historic data on receiving comparable claims is also taken into account when assessing the probability of receiving a claim.

Insurance claims can be recognised only if it is virtually certain that the amount recognised will be reimbursed.

The consolidated financial statements of the Group have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ('IFRS') as adopted by the European Union and also comply with the financial reporting requirements included in Part 9 of Book 2 of the Netherlands Civil Code, as far as applicable.

IFRS 15, 'Revenue from contracts with customers' deals with revenue recognition and establishes principles for reporting useful information to users of financial statements about the nature, amount, timing and uncertainty of revenue and cash flows arising from an entity's contracts with customers. Revenue is recognised when a customer obtains control of a good or service and thus has the ability to direct the use and obtain the benefits from the good or service. The standard replaces IAS 18, 'Revenue' and IAS 11, 'Construction contracts' and related interpretations. The standard is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2018 and earlier application is permitted. The Group will implement this standard on the required date.

The Group has performed a detailed impact analysis in 2016 to identify the areas for which the Group expects this standard will have impact upon. The Group has identified the areas within the different entities and will proceed in 2017 to perform a full contract by contract analysis to complete the preparations for the implementation as per 1 January 2018. The Group expects to use the retrospective method for implementation. As a result of the impact analysis, the Group does not expect major changes in the method of revenue recognition as Percentage of Completion over time generally still applies. The Group expects some impact on the timing of revenue recognition, for example due to claim recognition, the separation of performance obligations within one contract and the treatment of site mobilisation costs. Guidelines, processes and forms will be adjusted to comply with the new IFRS 15 standard, as expanded information will be needed for disclosure purposes.

2.14 Construction contracts

A construction contract is defined as a contract specifically negotiated for the construction of an asset. On the balance sheet, the Group reports the net contract position for each contract as either an asset or a liability. A contract represents an asset where costs incurred plus recognised profits (less recognised losses) exceed progress billings; a contract represents a liability where the opposite is the case. Pre-contract costs are expensed as incurred until it is virtually certain that a contract will be awarded, from which time further pre-contract costs are recognised as an asset and charged as an expense over the period of the contract. Amounts recovered in respect of pre-contract costs that have been written off are deferred and amortised over the life of the contract. For further guidelines regarding construction contracts see paragraph 2.24 revenue recognition under (a).

2.24 Revenue recognition

(a) Construction contracts

When the outcome of a construction contract can be estimated reliably and it is probable that the contract will be profitable, contract revenue is recognised over the period of the contract by reference to the stage of completion. The net contract position as per period end is included on the balance sheet. See paragraph 2.14.

The outcome of a construction contract can be estimated reliably when all the following conditions are satisfied:

- total contract revenue can be measured reliably;
- it is probable that the economic benefits associated with the contract will flow to the Group;
- both the contract costs to complete and the stage of contract completion at the end of the reporting period can be measured reliably; and
- the contract costs attributable to the contract can be clearly identified and measured reliably so that actual contract costs incurred can be compared with prior estimates.

The Group uses the 'percentage-of-completion method' to determine the appropriate amount to recognise in a given period. The stage of completion is measured by reference to the contract costs incurred up to the end of the reporting period as a percentage of total forecasted costs for each contract. Costs incurred in the year in connection with future activity on a contract are excluded from contract costs in determining the stage of completion.

When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss is recognised as an expense immediately.

When the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised only to the extent of contract costs incurred that are likely to be recoverable.

Variations in contract work, claims and incentive payments are included in contract revenue to the extent that may have been agreed with the customer and are capable of being reliably measured.

A variation order is an instruction by the customer for a change in the scope of a project to be performed under the contract. Regarding variation orders the following basis for valuation is applied:

- it is probable that the customer will approve the variation and the amount of revenue arising from the variation; and
- the amount of revenue can be reliably measured.

In the normal course of business the Group recognises amounts receivable in connection with claims for (un)completed work due from the principal and/or insurance claims as reimbursement for certain loss events on projects. Project related claims on the principal are recognised when:

- negotiations have reached an advanced stage such that it is probable that the customer will accept the claim; and
- the amount that is probable will be accepted by the customer can be measured reliably.

In some markets, given local circumstances and practices with our principals, historic data on receiving comparable claims is also taken into account when assessing the probability of receiving a claim.

Insurance claims can be recognised only if it is virtually certain that the amount recognised will be reimbursed.

Bemog Projektontwikkeling B.V.

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voorkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post netto-omzet/wijziging in onderhanden projecten zolang het project niet is voltooid. Projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.



Bemog 2016.pdf

Blauwhoed

De vennootschap heeft zowel de geconsolideerde als de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten zijn te verdelen in projecten waarbij afnemers een gescheiden koop-aannemingsovereenkomst (KO) sluiten, waarbij de koopovereenkomst met de onderneming wordt gesloten en de aannemingsovereenkomst met een externe aannemer, en in projecten waarbij de afnemer de koop-aannemingsovereenkomst (KAO) sluit met de onderneming.

De winst op projecten met een KO wordt verantwoord op het (transactie-) moment van start bouw, aangezien Blauwhoed op dat moment geen (financieel) risico meer loopt.

Het resultaat op de bij start bouw nog onverkochte woningen wordt vervolgens verantwoord op het moment dat een verkooptransactie onherroepelijk tot stand komt (veelal op het moment van notarieel transport).

De onderhanden projecten met een KAO worden gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs vermeerderd met de winst die aan dat deel van het project waarvoor prestaties zijn verricht is toe te rekenen ('percentage of completion'-methode), indien deze winst op verantwoorde wijze bepaald kan worden. Als die niet mogelijk is, worden de onderhanden projecten tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerd en wordt de winst geheel verantwoord in het boekjaar waarin het project wordt opgeleverd respectievelijk voltooid ('percentage of completion with zero profit'-methode). Indien door een wijziging in de omstandigheden tijdens de uitvoering van het project of het opheffen van de onzekerheden voor een verantwoorde winstbepaling op een contract, een wijziging in de te hanteren methode van winstneming optreedt, wordt deze als een schattingswijziging verantwoord.

Deze projecten worden opgenomen tegen geïnvesteerde bedragen, vermeerderd met werkelijk betaalde rente en geprognoseerde winst naar rato van de facturering die gelijk loopt met de stand van de bouw respectievelijk verminderd met het gehele geprognoseerde verlies.

Bovengenoemde bedragen zijn verminderd met de aan kopers gefactureerde termijnen.



Blauwhoed
2016.pdf

Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zn B.V.

De jaarrekening van Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen BV (KvK 37047838) is opgemaakt conform Titel 9 BW 2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen BV is actief als aannemer in de burgerlijke- en utiliteitsbouw en als projectontwikkelaar. Zij heeft tevens een timmerfabriek.

Onderhanden werken en projecten

Onderhanden werken en projecten worden gewaardeerd tegen directe kosten, vermeerderd met een opslag ter dekking van de algemene- en materieelkosten.

Verwachte verliezen op onderhanden werken en projecten, tot en met de oplevering, worden bij de waardering van de onderhanden werken en projecten volledig in mindering gebracht.

Gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op het onderhanden werk.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengst (opbrengstwaarde) van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar, gewaardeerd tegen uitgaafprijzen.

De winsten op werken, respectievelijk deelprojecten, worden bepaald volgens de 'percentage of completion methode'. Dit houdt in dat naar rato van de voortgang van de werken en projecten en het daarmee samenhangende uitvoeringsrisico winsten worden verantwoord. Verliezen op werken en projecten komen ten laste van het resultaat in het jaar waarin het verlies wordt geconstateerd en wel voor het totaal van het te verwachten verlies per werk of project.



De Nijs 2017.pdf

De Alliantie B.V.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst. Zie hiervoor de grondslag betreffende opbrengstverantwoording onder paragraaf 7.6). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten. De kosten die toe te rekenen zijn een de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

<https://www.de-alliantie.nl/media/2184/bestuursverslag-2016.pdf>

Dura Vermeer Divisie Bouw en Vastgoed BV

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op basis van het continuïteitsprincipe. De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

Onderhanden werken

De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van materialen, afschrijvingskosten van installaties en uitrusting die bij de uitvoering van het project worden gebruikt), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode). De mate waarin prestaties van een onderhanden werk zijn verricht worden bepaald aan de hand van de productie (gemaakte projectkosten in verhouding totale verwachte projectkosten) tot en met balansdatum dan wel op basis van de gefactureerde termijnen wanneer dat een goede weergave is van de voortgang van het onderhanden werk. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van onderhanden project.

Het resultaat van een aanneemcontract kan betrouwbaar worden ingeschat als de totale projectopbrengsten, de vereiste projectkosten om het project af te maken en de mate waarin het onderhanden project is voltooid betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de vennootschap zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Het resultaat van een regiecontract kan betrouwbaar worden ingeschat als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de vennootschap zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Indien het resultaat van onderhanden project niet betrouwbaar kan worden ingeschat, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De projectopbrengsten worden bepaald op de reële waarde van de tegenprestaties die is of zal worden ontvangen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als onderdeel van de voorraden, onderhanden werk of vooruitbetalingen/overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwerking van de projectkosten in de winst- en verliesrekening vindt plaats als de prestaties in het project worden geleverd en zijn gerealiseerd. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het bedrag van het verlies wordt bepaald ongeacht of het project reeds is aangevangen, het stadium van realisatie van het project of het bedrag aan winst dat wordt verwacht op andere, niet gerelateerde projecten.

Indien per saldo een creditpositie resteert uit hoofde van hogere gefactureerde termijnen dan de waarde van het verrichte werk wordt deze per saldo creditstand verantwoord onder de kortlopende schulden.

Projecten uit eigen ontwikkeling worden gewaardeerd tegen aanschaffingskosten inclusief een evenredig deel van de verwachte winst voor zover de betreffende projecten aan derden verkocht zijn, onder aftrek van voorzieningen voor te verwachten verliezen en ontwikkelingsrisico's. Rentekosten worden niet aan de onderhanden projecten toegerekend.

https://www.duravermeer.nl/Portals/0/PDF/Dura_Vermeer_Jaarverslag_2016_DEF.pdf?ver=2017-10-30-111638-787

ERA Contour B.V.

Presentatie jaarrekeninggegevens

De jaarrekening is gebaseerd op de vigerende bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Voor de interpretatie van de wettelijke bepalingen vindt toetsing plaats aan de van de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving, die definitief van toepassing zijn op de verslagjaren op of na 1 januari 2017.

De enkelvoudige jaarrekening wordt conform artikel 402 van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op vereenvoudigde wijze opgesteld.

Onderhanden projecten in opdracht van derden

De onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd. Indien per saldo sprake is van een negatief saldo dan wordt dit saldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten omvatten het saldo van de opbrengsten (exclusief omzetbelasting) van de in het boekjaar gereedgekomen en aan derden opgeleverde werken (netto-omzet), verhoogd of verlaagd met de wijziging in de balanswaarde onderhanden projecten, geleverde goederen en diensten.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en projectkosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt tot het bedrag van de gemaakt projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Bij de grote stroom kleinere projecten met veelal een looptijd korter dan één jaar wordt het resultaat genomen bij oplevering van het project. De methodiek heeft geen invloed van materiële betekenis op het vermogen en het resultaat.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die in het algemeen aan projectactiviteiten toegerekend en toegeworpen kunnen worden en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Projectkosten bestaan voornamelijk uit materialen, diensten van derden en onderaanneming, lonen en sociale lasten, verhoogd met opslagen ter dekking van algemene kosten.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De voorziening voor het verlies maakt deel uit van de post onderhanden projecten.

Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden verwerkt wanneer alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overdragen aan de koper.

Verantwoording van opbrengsten uit levering van diensten gebeurt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal verrichte diensten.



ERA 2017.pdf

GREEN Real Estate B.V.

Onderdeel van Vinke Amsterdam B.V.

In de jaarrekening van Vinke Amsterdam B.V.:

Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd tegen historische kostprijs.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, eventueel toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd. Indien het een creditstand vertoont worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

file:///C:/Users/HP/Downloads/VINKEAMSTERDAM_Geconsolideerd_2016.pdf

Hazenberg Bouw B.V.

Presentatie jaarrekeninggegevens

De jaarrekening is gebaseerd op de vigerende bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Voor de interpretatie van de wettelijke bepalingen vindt toetsing plaats aan de hand van de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving, die definitief van toepassing zijn op de verslagjaren op of na 1 januari 2017.

De enkelvoudige jaarrekening wordt conform artikel 402 van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op vereenvoudigde wijze opgesteld.

Onderhanden projecten in opdracht van derden

De onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd. Indien per saldo sprake is van een negatief saldo dan wordt dit saldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Onder de onderhanden projecten is de grond van Ceravie te Maastricht (€ 1.220.000) opgenomen, hiervan is Hazenberg Bouw per 31 december 2017 nog geen juridisch eigenaar.

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten omvatten het saldo van de opbrengsten (exclusief omzetbelasting) van de in het boekjaar gereedgekomen en aan derden opgeleverde werken (netto-omzet), verhoogd of verlaagd met de wijziging in de balanswaarde onderhanden projecten, geleverde goederen en diensten.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en projectkosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat dan worden de opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Bij de grote stroom kleinere projecten met veelal een looptijd korter dan één jaar wordt het resultaat genomen bij oplevering van het project. Deze methodiek heeft geen invloed van materiële betekenis op het vermogen en het resultaat.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die in het algemeen aan projectactiviteiten toegerekend en toegewezen kunnen worden en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden

toegerekend. Projectkosten bestaan voornamelijk uit materialen, diensten van derden en onderaanneming, lonen en sociale lasten, verhoogd met opslagen ter dekking van algemene kosten.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De voorziening voor het verlies maakt deel uit van de post onderhanden projecten.

Opbrengsten uit de verkoop van de goederen worden verwerkt wanneer alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overdragen aan de koper.

Verantwoording van opbrengsten uit levering van diensten gebeurt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.



Heijmans

De geconsolideerde jaarrekening 2016 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards, zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

(8b) Onderhanden werken - projecten

De overeengekomen opbrengsten en kosten met betrekking tot onderhanden werken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van het stadium van voltooiing van het project. Het stadium van voltooiing wordt bepaald aan de hand van de verhouding geboekte kosten ten opzichte van de totale te verwachten kosten. Indien de uitkomst van een contract niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden contractuele opbrengsten slechts verwerkt voor zover het waarschijnlijk is dat de gerealiseerde kosten terugverdiend kunnen worden. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag op enigerlei wijze door de opdrachtgever is geaccepteerd. Claims en incentives worden gewaardeerd in het onderhanden werk voor zover het waarschijnlijk is dat deze tot opbrengsten zullen leiden en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

(16) Onderhanden werken

Onderhanden werken betreffen projecten in opdracht van derden. Deze worden opgenomen tegen kostprijs plus tot dan toe opgenomen winst (zie ook grondslag 8), naar rato van de voortgang van het project, verminderd met verwachte verliezen en verminderd met gefactureerde termijnen. In geval verliezen op projecten worden verwacht, wordt het totale verwachte verlies op het project direct als last in de betreffende periode verantwoord. De kostprijs omvat alle kosten die rechtstreeks verband houden met de projecten.

Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag op enigerlei wijze door de opdrachtgever is geaccepteerd. Claims en incentives worden gewaardeerd in het onderhanden werk voor zover het waarschijnlijk is dat deze tot opbrengsten zullen leiden en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

Rente- en ontwikkelingskosten voor onderhanden werken worden alleen geactiveerd indien het actief in vervaardiging is. Indien gedurende een langere termijn geen vervaardigingsactiviteiten plaatsvinden, worden rente- en ontwikkelingskosten niet langer geactiveerd.

De voorbereidingskosten en de ontwerp- en ontwikkelingskosten van grote projecten worden als onderhanden werk geactiveerd indien aan de volgende eisen is voldaan:

- de kosten kunnen afzonderlijk worden geïdentificeerd;
- de kosten kunnen op een betrouwbare wijze worden gewaardeerd;
- het is waarschijnlijk dat het project wordt verkregen, en
- geen sprake meer is van concurrentie bij de gunning van het project.

Voldoen gemaakte kosten niet aan alle bovenstaande eisen dan worden ze ten laste van het resultaat gebracht in de periode waarin ze zijn gemaakt. Indien deze kosten als last worden genomen in de

periode waarin ze zijn ontstaan, worden deze kosten niet alsnog geactiveerd als het project wordt verkregen.

De geactiveerde winst op onderhanden werken is gebaseerd op het verwachte eindresultaat, rekening houdend met het voortgangpercentage. Het voortgangpercentage bestaat uit de verhouding geboekte kosten ten opzichte van de totale verwachte kosten, te bezien per project afzonderlijk.

https://www.heijmans.nl/nl/projecten/?selected_facets=&selected_facets=market%3Awonen&selected_facets=

Volgens mij niet specifiek onderhandeld met de kopers, dus IAS 18 toepassen.

De waardering van onderhanden werken wordt per project periodiek beoordeeld door de projectverantwoordelijke en het management van de betreffende eenheid. Deze beoordeling gebeurt met name op basis van de vastleggingen in de projectdossiers, de projectadministratie en kennis en ervaring van betrokkenen. Inherent aan dit proces en de projectmatige activiteiten is dat inschattingen worden gemaakt en dat de Groep betrokken is bij onderhandelingen en discussies over financiële afwikkeling van projecten, zoals minder-/meerwerk, claims, arbitrage en boetes, het tijdstip van oplevering en het kwaliteitsniveau van het werk. Later kan blijken dat de werkelijkheid afwijkt van de schattingen. Vooral bij meerjarige werken waarin veel maatwerk is opgenomen, zal dit het geval zijn, en indien sprake is van lopende claims of meerwerkdiscussies die per balansdatum nog worden bediscussieerd met opdrachtgevers. Voor een nadere toelichting op enkele specifieke projecten, zie toelichting 6.29.

De genoemde schattingen zijn met meer onzekerheid omgeven naarmate bijvoorbeeld:

- contractvormen en daarbij specifiek gemaakte afspraken meer risico's voor de Groep betekenen. Bijvoorbeeld bij een DC contract neemt de Groep het ontwerprisco voor haar rekening. Bij DBMO contracten komen de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en exploitatie hierbij;
- projecten zich in de ontwerpfase bevinden. Bij het uitwerken van een voorlopig ontwerp naar een definitief ontwerp kunnen aanzienlijke afwijkingen van het voorlopig ontwerp blijken, hetgeen kan leiden tot positieve of negatieve bijstelling van de initiële prognose.

Daarnaast kennen projecten tijdens de uitvoeringsfase tal van kansen en risico's. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan meerwerk, claims en onvoorziene omstandigheden die mogelijk voor rekening van de Groep komen.

Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag op enigerlei wijze door de opdrachtgever is geaccepteerd. Claims en incentives worden gewaardeerd in het onderhanden werk voor zover het waarschijnlijk is dat deze tot opbrengsten zullen leiden en betrouwbaar kunnen worden bepaald. Bij het bepalen van het bedrag dat wordt opgenomen, wordt rekening gehouden met specifieke contractuele afspraken en de wetgeving van het land waarin het project wordt uitgevoerd.

Voor claims en boetes van opdrachtnemers op Heijmans, bijvoorbeeld vanwege bouwijdoverschrijdingen, geldt dat deze worden opgenomen wanneer waarschijnlijk is dat deze tot een negatieve impact zullen leiden.

Bonussen worden opgenomen in de opbrengst uit hoofde van onderhanden projecten indien het project voldoende vergevorderd is en het waarschijnlijk is dat aan de gespecificeerde prestatiecriteria zal worden voldaan en het bedrag van de bonus betrouwbaar kan worden vastgesteld. Indien een bonus pas na het verstrijken van een bepaalde termijn na oplevering van het project kan worden verkregen, dan wordt de bonus ook pas verantwoord nadat voldoende waarschijnlijk is dat deze zal worden verkregen.

Het positief saldo onderhanden werken bestaat uit alle onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan de gemaakte kosten plus de geactiveerde winst, minus de genomen verliezen, groter zijn dan de gedeclareerde termijnen.

Het negatief saldo onderhanden werken bestaat uit alle onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan de gemaakte kosten plus de geactiveerde winst, minus de genomen verliezen, kleiner zijn dan de gedeclareerde termijnen.

De opbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden die in de verslagperiode als opbrengst zijn genomen bedragen € 1,0 miljard (2015: € 1,1 miljard). Betreffende bedragen betreffen de voortgezette activiteiten.

De post onderhanden werken heeft overwegend een looptijd korter dan 12 maanden.

De geconsolideerde jaarrekening 2017 is opgesteld in overeenstemming met International Financial Reporting Standards, zoals aanvaard binnen de Europese Unie (EU-IFRS) en Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De opstelling van de jaarrekening in overeenstemming met EU-IFRS vereist dat de leiding oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van de baten en lasten.

(8b) Onderhanden werken - projecten

De overeengekomen opbrengsten en kosten met betrekking tot onderhanden werken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van het stadium van voltooiing van het project. Het stadium van voltooiing wordt bepaald aan de hand van de verhouding geboekte kosten ten opzichte van de totale te verwachten kosten. Indien de uitkomst van een contract niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden contractuele opbrengsten slechts verwerkt voor zover het waarschijnlijk is dat de gerealiseerde kosten terugverdiend kunnen worden. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag op enigerlei wijze door de opdrachtgever is geaccepteerd. Claims en incentives worden gewaardeerd in het onderhanden werk voor zover het waarschijnlijk is dat deze tot opbrengsten zullen leiden en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

(16) Onderhanden werken

Onderhanden werken betreffen projecten in opdracht van derden. Deze worden opgenomen tegen kostprijs plus tot dan toe opgenomen winst (zie ook grondslag 8), naar rato van de voortgang van het project, verminderd met verwachte verliezen en verminderd met gefactureerde termijnen. In geval verliezen op projecten worden verwacht, wordt het totale verwachte verlies op het project direct als last in de betreffende periode verantwoord. De kostprijs omvat alle kosten die rechtstreeks verband houden met de projecten.

Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag op enigerlei wijze door de opdrachtgever is geaccepteerd. Claims en incentives worden gewaardeerd in het onderhanden werk voor zover het waarschijnlijk is dat deze tot opbrengsten zullen leiden en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

Rente- en ontwikkelingskosten voor onderhanden werken worden alleen geactiveerd indien het actief in vervaardiging is. Indien gedurende een langere termijn geen vervaardigingsactiviteiten plaatsvinden, worden rente- en ontwikkelingskosten niet langer geactiveerd.

De voorbereidingskosten en de ontwerp- en ontwikkelingskosten van grote projecten worden als onderhanden werk geactiveerd indien aan de volgende eisen is voldaan:

- de kosten kunnen afzonderlijk worden geïdentificeerd;
- de kosten kunnen op een betrouwbare wijze worden gewaardeerd;
- het is waarschijnlijk dat het project wordt verkregen, en
- geen sprake meer is van concurrentie bij de gunning van het project.

Voldoen gemaakte kosten niet aan alle bovenstaande eisen dan worden ze ten laste van het resultaat gebracht in de periode waarin ze zijn gemaakt. Indien deze kosten als last worden genomen in de periode waarin ze zijn ontstaan, worden deze kosten niet alsnog geactiveerd als het project wordt verkregen.

De geactiveerde winst op onderhanden werken is gebaseerd op het verwachte eindresultaat, rekening houdend met het voortgangpercentage. Het voortgangpercentage bestaat uit de verhouding geboekte kosten ten opzichte van de totale verwachte kosten, te bezien per project afzonderlijk.

De waardering van onderhanden werken wordt per project periodiek beoordeeld door de projectverantwoordelijke en het management van de betreffende eenheid. Deze beoordeling gebeurt met name op basis van de vastleggingen in de projectdossiers, de projectadministratie en kennis en ervaring van betrokkenen. Inherent aan dit proces en de projectmatige activiteiten is dat inschattingen worden gemaakt en dat de Groep betrokken is bij onderhandelingen en discussies over financiële afwikkeling van projecten, zoals minder-/meerwerk, claims, arbitrage en boetes, het tijdstip van oplevering en het kwaliteitsniveau van het werk. Later kan blijken dat de werkelijkheid afwijkt van de schattingen. Vooral bij meerjarige werken waarin veel maatwerk is opgenomen, zal dit het geval zijn, en indien sprake is van lopende claims of meerwerkdiscussies die per balansdatum nog worden bediscussieerd met opdrachtgevers. Voor een nadere toelichting op enkele specifieke projecten, zie toelichting 6.29.

De genoemde schattingen zijn met meer onzekerheid omgeven naarmate bijvoorbeeld:

- contractvormen en daarbij specifiek gemaakte afspraken meer risico's voor de Groep betekenen. Bijvoorbeeld bij een DC contract neemt de Groep het ontwerprisico voor haar rekening. Bij DBMO contracten komen de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en exploitatie hierbij;
- projecten zich in de ontwerpfase bevinden. Bij het uitwerken van een voorlopig ontwerp naar een definitief ontwerp kunnen aanzienlijke afwijkingen van het voorlopig ontwerp blijken, hetgeen kan leiden tot positieve of negatieve bijstelling van de initiële prognose.

Daarnaast kennen projecten tijdens de uitvoeringsfase tal van kansen en risico's. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan meerwerk, claims en onvoorziene omstandigheden die mogelijk voor rekening van de Groep komen.

Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag op enigerlei wijze door de opdrachtgever is geaccepteerd. Claims en incentives worden gewaardeerd in het onderhanden werk voor zover het waarschijnlijk is dat deze tot opbrengsten zullen leiden en betrouwbaar kunnen worden bepaald. Bij het bepalen van het bedrag dat wordt opgenomen, wordt rekening gehouden met specifieke contractuele afspraken en de wetgeving van het land waarin het project wordt uitgevoerd.

Voor claims en boetes van opdrachtnemers op Heijmans, bijvoorbeeld vanwege bouwijdoverschrijdingen, geldt dat deze worden opgenomen wanneer waarschijnlijk is dat deze tot een negatieve impact zullen leiden.

Bonussen worden opgenomen in de opbrengst uit hoofde van onderhanden projecten indien het project voldoende vergevorderd is en het waarschijnlijk is dat aan de gespecificeerde prestatiecriteria zal worden voldaan en het bedrag van de bonus betrouwbaar kan worden vastgesteld. Indien een bonus pas na het verstrijken van een bepaalde termijn na oplevering van het project kan worden verkregen, dan wordt de bonus ook pas verantwoord nadat voldoende waarschijnlijk is dat deze zal worden verkregen.

Het positief saldo onderhanden werken bestaat uit alle onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan de gemaakte kosten plus de geactiveerde winst, minus de genomen verliezen, groter zijn dan de gedeclareerde termijnen. Het negatief saldo onderhanden werken bestaat uit alle onderhanden projecten in opdracht van derden waarvan de gemaakte kosten plus de geactiveerde winst, minus de genomen verliezen, kleiner zijn dan de gedeclareerde termijnen. De opbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden en serviceactiviteiten die in de verslagperiode als opbrengst zijn genomen bedragen € 1,0 miljard (2016: € 1,0 miljard). Betreffende bedragen betreffen de voortgezette activiteiten.

De post onderhanden werken heeft overwegend een looptijd korter dan 12 maanden.

file:///C:/Users/HP/Downloads/HEIJMANS_Jaarverslag_2017_NL.pdf

Hurks vastgoedontwikkeling

De jaarrekening is opgesteld volgens wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Projectresultaten

De post onderhanden projecten omvat naast de geboekte kosten en gefactureerde termijnen per project ook het tot op dat moment gerealiseerde deel van de winst dan wel het totale verwachte verlies. Zowel de winst als het verlies is gebaseerd op een individuele inschatting per project van het uiteindelijke resultaat. Deze inschatting van het uiteindelijke projectresultaat is omgeven met onzekerheid welke afhankelijk is van onder andere de omvang en complexiteit van het project. Achteraf kan blijken dat de werkelijke uitkomsten afwijken van de vooraf ingeschatte resultaten. Genoemde afwijkingen zouden overigens positief en negatief kunnen zijn.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten. Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

<http://www.hurks.nl/application/files/2714/9011/1158/HURKS-JAARREKENING-2016.pdf>

J.P. van Eesteren B.V.

Presentatie jaarrekeninggegevens

De jaarrekening is gebaseerd op de vigerende bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Voor de interpretatie van de wettelijke bepalingen vindt toetsing plaats aan de hand van de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving, die definitief van toepassing zijn op de verslagjaren op of na 1 januari 2017

De enkelvoudige jaarrekening wordt conform artikel 402 van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op vereenvoudigde wijze opgesteld.

Onderhanden projecten in opdracht van derden

De onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd. Indien per saldo sprake is van een negatief saldo dan wordt dit saldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten omvatten het saldo van de opbrengsten (exclusief omzetbelasting) van de in het boekjaar gereedgekomen en aan derden opgeleverde werken (netto-omzet), verhoogd of verlaagd met de wijziging in de balanswaarde onderhanden projecten, geleverde goederen en diensten.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en projectkosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum.

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt tot het bedrag van de gemaakt projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Bij de grote stroom kleinere projecten met veelal een looptijd korter dan één jaar wordt het resultaat genomen bij oplevering van het project. Deze methodiek heeft geen invloed van materiële betekenis op het vermogen en het resultaat.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, dien in het algemeen aan projectactiviteiten toegerekend en toegewezen kunnen worden en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Projectkosten bestaan voornamelijk uit materialen, diensten van derden en onderaanneming, lonen en sociale lasten, verhoogd met opslagen ter dekking van algemene kosten.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De voorziening voor het verlies maakt deel uit van de post onderhanden projecten.

Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden verwerkt wanneer alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overdragen aan de koper.

Verantwoording van opbrengsten uit levering van diensten gebeurt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal verrichten diensten.



Van Eesteren
2017.pdf

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten betreffen projecten in opdracht van derden. Deze worden gewaardeerd tegen kostprijs plus tot dan toe opgenomen winst, naar rato van de voortgang van het project, verminderd met verwachte verliezen en verminderd met gefactureerde termijnen. In geval verliezen op projecten worden verwacht, wordt het totale verwachte verlies op het project direct als last in de betreffende periode verantwoord. De kostprijs omvat alle uitgaven die rechtstreeks verband houden met de projecten en een toerekening van de direct toerekenbare indirecte kosten. Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag op enigerlei wijze door de opdrachtgever is geaccepteerd. Claims en incentives worden gewaardeerd in het onderhanden werk als het nagenoeg zeker is dat deze geaccepteerd respectievelijk behaald zullen worden. De geactiveerde winst op onderhanden werken is gebaseerd op het verwachte eindresultaat, rekening houdend met het voortgangpercentage. Het voortgangpercentage bestaat uit de verhouding geboekte kosten ten opzichte van de totale verwachte kosten, te bezien per project afzonderlijk. De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden (op collectieve basis) afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd. Indien het een creditstand vertoont worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Bedrijfsopbrengsten

De overeengekomen opbrengsten en lasten met betrekking tot onderhanden projecten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van het stadium van voltooiing van het project. Het stadium van voltooiing wordt bepaald aan de hand van de verhouding geboekte kosten ten opzichte van de totale te verwachten kosten. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen. Opbrengsten als gevolg van meerwerk worden betrokken in de totale contractopbrengsten als het bedrag door de opdrachtgever is geaccepteerd. Claims en incentives worden gewaardeerd in de onderhanden projecten als het nagenoeg zeker is dat deze geaccepteerd respectievelijk behaald zullen worden. Andere opbrengsten worden opgenomen tegen de gefactureerde waarden.

<file:///C:/Users/HP/Downloads/JANSSEN%20DE%20JONG%20JAARVERSLAG%202017%20DEF%20ISSUU%20paginas.pdf>

Kalliste Woningbouwontwikkeling BV

De vennootschap heeft zowel de eenvoudige jaarrekening als de geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten betreffen opdrachten van derden. Hieronder zijn eveneens opgenomen de opdrachten welke in een bouwcombinatie/vennootschap onder firma tot stand komen. Onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de directe kosten, toegerekende indirecte kosten, rentelasten en rentebaten en het deel van de projectwinst dat naar rato van de voortgang van de verkoop kan worden verantwoord. Verliezen worden volledig in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. Gedclareerde termijnen worden in mindering gebracht op de waardering van onderhanden projecten.

Projecten worden in de balans gepresenteerd als per saldo vordering op dan wel als per saldo schuld aan de opdrachtgever. Het saldo bestaat uit de gemaakte kosten (inclusief het verantwoorde resultaat) van alle projecten en het bedrag van de gefactureerde termijnen van alle onderhanden projecten.

Bruto omzetresultaat

De winsten op onderhanden projecten in opdracht van derden ter zake van ontwikkelactiviteiten worden verantwoord naar rato van de voortgang van de verkopen.



Kalliste 2017.pdf

Keystone Vastgoed Projecten B.V.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor de kleine rechtspersoon. Zoals toegestaan in artikel 2:396 lid 6 BW zijn voor de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat de grondslagen voor de bepaling van de belastbare winst, bedoeld in hoofdstuk II van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969, in aanmerking genomen. De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Grondslag van voorraden

Onderhanden werken worden gewaardeerd tegen kostprijs / vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het onderhanden werk. De vervaardigingsprijs omvat het directe materiaalverbruik, de directe loon- en machinekosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend, en een opslag voor indirecte fabricagekosten. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Grondslag van omzetverantwoording

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen. Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend. Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend. *De aan het onderhanden werk toe te rekenen winst wordt bepaald op basis van de op balansdatum aan het werk bestede kosten in verhouding tot de naar verwachting aan het werk totaal te besteden kosten.* De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.



Keystone 2016.pdf

Kikx development B.V.

Beschrijving van de standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De algemene grondslag voor de waardering van activa en passiva, alsmede de bepaling van het resultaat, is de verkrijgingsprijs- of de vervangingsprijs. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde.

Grondslag van onderhanden projecten

Projecten worden uitgevoerd in opdracht van derden. Kosten uit hoofde van een project worden verantwoord wanneer deze worden gemaakt. De kostprijs bevat de aanschaffingsprijs van de grond- en hulpstoffen, directe arbeidskosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. In de kostprijs is tevens een redelijk deel van de algemene kosten opgenomen.

Jaarrekening 2012:

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Onderhanden projecten

KIKX Development B.V. voert projecten uit in opdracht van derden. Kosten uit hoofde van een project worden verantwoord wanneer deze worden gemaakt.

De kostprijs bevat de aanschaffingsprijs van de grond- en hulpstoffen, directe arbeidskosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. In de kostprijs is tevens een redelijk deel van de algemene kosten opgenomen.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten hoger uitvallen dan de totale projectopbrengsten, wordt het volledige verwachte verlies opgenomen als last en direct als voorziening op dit project in mindering gebracht.

KIKX Development B.V. gebruikt de 'percentage of completion methode' voor het meten van de verrichte prestaties bij de uitvoering van de projecten. Onder deze methode worden de gemaakte projectkosten vergeleken met en uitgedrukt in een percentage van de totale verwachte projectkosten. Opbrengsten en kosten worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening op basis van deze voortgang. Uitgaven die in een jaar zijn gedaan ten behoeve van projectactiviteiten in het opvolgende jaar worden niet meegenomen in de berekening.

Projecten worden in de balans gepresenteerd als vordering op dan wel schuld aan de opdrachtgevers uit hoofde van de contracten. Er is sprake van een vordering indien het bedrag van de gerealiseerde opbrengst hoger is dan het bedrag van de gefactureerde termijnen. Indien het bedrag van de gerealiseerde opbrengst lager is dan de gefactureerde termijnen, is sprake van een schuld.



Kikx 2016.pdf

Koopmans Bouwgroep B.V.

Presentatie jaarrekeninggegevens

De jaarrekening is gebaseerd op de vigerende bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Voor de interpretatie van de wettelijke bepalingen vindt toetsing plaats aan de hand van de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving, die definitief van toepassing zijn op de verslagjaren op of na 1 januari 2017.

De enkelvoudige jaarrekening wordt conform artikel 402 van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op vereenvoudigde wijze opgesteld.

Onderhanden projecten in opdracht van derden

De onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd. Indien per saldo sprake is van een negatief saldo dan wordt dit saldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten omvatten het saldo van de opbrengsten (exclusief omzetbelasting) van de in het boekjaar gereedgekomen en aan derden opgeleverde werken (netto-omzet), verhoogd of verlaagd met de wijziging in de balanswaarde onderhanden projecten, geleverde goederen en diensten.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en projectkosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Bij de grote stroom kleinere projecten met veelal een looptijd korter dan één jaar wordt het resultaat genomen bij oplevering van het project. Deze methodiek heeft geen invloed van materiële betekenis op het vermogen en het resultaat.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die in het algemeen aan projectactiviteiten toegerekend en toegewezen kunnen worden en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Projectkosten bestaan voornamelijk uit materialen, diensten van derden en onderaanneming, lonen en sociale lasten, verhoogd met opslagen ter dekking van algemene kosten.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De voorziening voor het verlies maakt deel uit van de post onderhanden projecten.

Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden verwerkt wanneer alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overdragen aan de koper.

Verantwoording van opbrengsten uit levering van diensten gebeurt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.



Koopmans 2017.pdf

LATEI Projectontwikkeling BV

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst. Zie hiervoor de grondslagen voor bepaling van resultaat). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestatie wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakt projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan werkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.



Latei 2016.pdf

Lingotto Ontwikkeling B.V.

Beschrijving van de standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving. Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

Grondslag van onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd. Indien het een creditstand vertoont worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Verlenen van diensten

Verantwoording van opbrengsten uit de levering van diensten geschiedt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Projectopbrengsten en projectkosten

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze

betrouwbaar kunnen worden bepaald. projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project, en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt deel uit van de post onderhanden projecten op de balans.



Lingotto 2016.pdf

OVG Real Estate

The financial statements are prepared in accordance with generally accepted accounting principles in the Netherlands and Title 9, Book 2 of the Netherlands Civil Code.

Work in progress

Work in progress is the unsold construction of an asset or combination of assets whose performance generally extends over several reporting periods. Project costs are the direct project costs, interest on loan capital, the mark-up for costs attributable to project activities in general and can be allocated to the project based on the normal level of project activity, and other costs that can be attributed to the principal under the project. A provision for expected losses on a project is charged to the item work in progress.

Construction contracts

A construction contract carried out at the instruction of a third party is a contract entered into with a third party for the construction of assets whose performance generally extends over several reporting periods. Contract revenue and contract costs from the construction contract are taken to the profit and loss account pro rata to the extent of the work performed at the balance sheet date, because the outcome of a construction contract can be reliably estimated (percentage of completion method). Contract costs are the direct contract costs, interest on loan capital, the mark-up for costs attributable to contract activities in general and can be allocated to the contract based on the normal level of contract activity, and other costs that can be attributed to the principal under the contract. A provision for expected losses on a contract is charged to the item construction contracts. In addition, instalments already invoiced are set off against the item construction contracts. The net amount for each construction contract is recognised as an asset or a liability where the balance of the construction contract is positive or negative, respectively.

Principles for the determination of the results

All initial start-up costs for potential projects are expensed. Rental guarantees are expensed as part of the estimated profit upon completion. Revenue from projects is recognized as actual costs plus mark-up. The markup is quarterly recognized by the formula: calculated profit end of work multiplied by the percentage of the stage of completion minus profit already accounted for. The stage of completion is determined by the number of days under construction divided by the total number of construction days. Profit mark-up commences in the case that the project is sold at the start of the construction period. Losses are recognized in the year in which they become foreseeable.



MRP 2016.pdf

Provast

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld In de verdere grondslagen.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen.

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals kosten van grond, aannemers en adviseurs), de algemene kosten en financieringskosten die toerekenbaar zijn aan het project begrepen.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode). De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project.

Het resultaat van een project kan betrouwbaar worden ingeschat als de totale projectopbrengsten, de vereiste projectkosten om het project af te maken en de mate waarin het onderhanden project is voltooid betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de vennootschap zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Onder projectopbrengsten wordt verstaan de contractueel overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De projectopbrengsten worden bepaald op de reële waarde van de tegenprestaties die is of zal worden ontvangen.

Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag van het verlies wordt bepaald ongeacht of het project reeds is aangevangen, het stadium van realisatie van het project of het bedrag aan winst dat wordt verwacht op andere, niet gerelateerde projecten.

Opbrengstverantwoording

Onderhanden projecten

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

[file:///C:/Users/HP/Downloads/PROVASTGOEDNEDERLAND_Geconsolideerd_2016%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/HP/Downloads/PROVASTGOEDNEDERLAND_Geconsolideerd_2016%20(1).pdf)

Rabo Real Estate Finance

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard door de Europese Unie (EU) en met Titel 9 Boek 2 BW. Op grond van de geboden mogelijkheid in artikel 402 van Titel 9 Boek 2 BW neemt Rabo Vastgoedgroep in haar enkelvoudige jaarrekening een verkorte winst-en-verlies rekening op. De jaarrekening luidt in euro's, de functionele en rapporteringsvaluta van Rabo Vastgoedgroep, afgerond op het dichtstbijzijnde miljoen, tenzij anders weergegeven.

Onderhanden werk

Onderhanden werk betreft verkochte en onverkochte commercieel vastgoedprojecten, alsmede verkochte en onverkochte woningbouwprojecten in aanbouw of voorbereiding. Onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen gemaakte kosten vermeerderd met toegerekende rente, of lagere netto realiseerbare waarde. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in mindering gebracht op het onderhanden werk. Indien de koper geen of slechts beperkte invloed heeft, maar er wel sprake is van een geleidelijke overgang van het risico naar de afnemer gedurende de bouw, wordt eveneens het resultaat naar gelang de voortgang van het proleet verantwoord onder het onderhanden werk. Indien deze geleidelijke overdracht van het risico ontbreekt, dan vindt omzet- en resultaatverantwoording pas plaats op moment van oplevering. Indien sprake is van geleidelijke overdracht van het risico en de gefactureerde termijnen van een onderhanden project hoger zijn dan de aan de koper overgedragen onderhanden werk positie, wordt dit gepresenteerd als 'Overlopende passiva'.

De boekwaarde van het onverkochte onderhanden werk wordt jaarlijks getoetst op indicaties van mogelijke waardedalingen. Indien een indicatie aanwezig is, wordt de indirecte opbrengstwaarde van het onderhanden werk ingeschat; in de meeste gevallen met een interne of externe taxatie. De indirecte opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering minus de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Indien de kostprijs de verwachte indirecte opbrengstwaarde overstijgt, wordt een afwaardering verantwoord voor zover deze voor rekening komt van Rabo Vastgoedgroep.

[file:///C:/Users/HP/Downloads/RABOVASTGOEDGROEPHOLD Jaarrekening 2016.pdf](file:///C:/Users/HP/Downloads/RABOVASTGOEDGROEPHOLD%20Jaarrekening%202016.pdf)

Spangers Vastgoedontwikkeling B.V.*Beschrijving van de standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld*

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9, Boek 2 BW. De algemene grondslag voor de waardering van de activa en passiva, alsmede voor de bepaling van het resultaat, is de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Voor zover niet anders vermeld worden activa en passiva opgenomen voor de nominale waarde. De activiteiten van de vennootschap richten zich op de ontwikkeling en realisatie van bouwprojecten. De vennootschap is gevestigd te Breda, Nijverheidssingel 315 en is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer: 200.90.778. Omrekening vreemde valuta Posten luidende in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers op balansdatum. Koersverschillen voortkomend uit transacties worden ten laste of ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Vergelijkende cijfers: De cijfers voor 2015 zijn, waar nodig, anders gerubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2016 mogelijk te maken. Schattingen: Bij het opstellen van de jaarrekening dient de ondernemingsleiding, overeenkomstig algemeen geldende grondslagen, bepaalde schattingen en veronderstellingen te doen die medebepalend zijn voor de opgenomen bedragen. De feitelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

Grondslag van onderhanden projecten

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen direct toerekenbare kosten verhoogd met een opslag voor algemene kosten en winst, welke gerelateerd wordt aan de vermoedelijke uitkomst op het project. Zonodig zal worden afgewaardeerd naar de bedrijfswaarde. Dit is de waarde waarbij nog juist geen verlies wordt gemaakt.



Sprangers 2016.pdf

Stadgenoot

Toegepaste standaarden en modellen:

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van constructiematerialen, kosten van grond en terreinen en afschrijving van installaties en uitrusting die bij de uitvoering van het project worden gebruikt), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode). De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte project-kosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project. Het resultaat van een aanneemcontract kan betrouwbaar worden ingeschat als de totale projectopbrengsten, de vereiste projectkosten om het project af te maken en de mate waarin het onderhanden project is voltooid betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de vennootschap zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn. Het resultaat van een regiecontract kan betrouwbaar worden ingeschat als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de vennootschap zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden ingeschat, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De project-opbrengsten worden bepaald op de reële waarde van de tegenprestaties die is of zal worden ontvangen. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als onderdeel van de voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen)/ overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwerking van de projectkosten in de winst-en-verliesrekening vindt plaats als de prestaties in het project worden geleverd en zijn gerealiseerd. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden

onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag van het verlies wordt bepaald ongeacht of het project reeds is aangevangen, het stadium van realisatie van het project of het bedrag aan winst dat wordt verwacht op andere, niet gerelateerde projecten.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten in opdracht van derden en de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten in opdracht van derden. Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen. De wijziging in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar met betrekking tot onderhanden projecten waarop in mindering, de gefactureerde termijnen van de opgeleverde onderhanden projecten zijn gebracht en uit de opgenomen bestede kosten en verwachte verliezen in het betreffende jaar met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De omzet van de verkochte nieuwbouwoopwoningen wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting. De totale projectkosten betreffen de vervaardigingsprijs. Dit betreft de aan derden uitbestede kosten alsmede de toegerekende interne directe kosten en rente in het kader van financiering ten behoeve van verkocht vastgoed in ontwikkeling.

https://www.stadgenoot.nl/media/4437877/sg_bestuursverslag_jaarrekening_2016_lr6.pdf

Staedion

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie/vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop/onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post 'Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling' betreft het saldo van de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten in opdracht van derden en de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten in opdracht van derden. Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten worden verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen. De wijziging in vastgoed in ontwikkeling inzake onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar waarop in mindering zijn gebracht de gefactureerde termijnen van de opgeleverde onderhanden projecten en de opgenomen bestede kosten en verwachte verliezen in het betreffende jaar met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De omzet van de verkochte nieuwbouwkoopwoningen wordt verantwoord bij oplevering van een (deel) project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting. De totale projectkosten betreffen de vervaardigingsprijs. Dit betreft aan derden uitbestede kosten alsmede de toegerekende interne directe kosten en rente in het kader van financiering ten behoeve van verkocht vastgoed in ontwikkeling.

<https://www.staedion.nl/STAEDION/media/Staedion/Over%20Staedion/Toezicht%20en%20verantw%20oording/Staedion-jaarsverslag-2016.pdf>

Stebru Bouwgroep B.V.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 BW.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en nadere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten van het project.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post wijziging in onderhanden projecten zolang het project nog niet is voltooid. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hupstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.



Stebru 2016.pdf

Stevast Baas & Groen B.V.*Beschrijving van de standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld*

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. Stevast Baas & Groen B.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 24367427) is feitelijk gevestigd op Cornusbaan 55 te Capelle aan den IJssel.

Grondslag van voorraden

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.



Stevast 2016.pdf

Stichting Ymere

5.1.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

5.5 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden (verkochte koopwoningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst; zie hiervoor de grondslag in paragraaf 6.1.2). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief is, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

6.1.2 Projectopbrengsten en projectkosten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel. Voor onderhanden projecten (zie ook 5.5), waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten van de reeds verkochte woningen verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode). De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

<https://www.ymere.nl/assets/bestanden-over-ymere/jaarstukken-2016.pdf>

Synchroon B.V.

Presentatie jaarrekeninggegevens

De jaarrekening is gebaseerd op de vigerende bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Voor de interpretatie van de wettelijke bepalingen vindt toetsing plaats aan de hand van de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving, die definitief van toepassing zijn op de verslagjaren op of na 1 januari 2017.

Onderhanden projecten in opdracht van derden

De onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans zonder vlottende activa gepresenteerd. Indien per saldo sprake is van een negatief saldo dan wordt dit saldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin ze zijn gerealiseerd.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en projectkosten verwerken in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum.

De voortgang van de verrichte prestatie wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gefactureerde opbrengst in verhouding tot de geschatte totale projectopbrengst. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, vindt er geen resultaat name plaats.



Synchroon
2017.pdf

TBI Holdings B.V.

Presentatie jaarrekeninggegevens

De geconsolideerde jaarrekening van TBI Holdings B.V. is gebaseerd op de vigerende bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Voor de interpretatie van de wettelijke bepalingen vindt toetsing plaats aan de hand van de Richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving, die definitief van toepassing zijn op de verslagjaren die zijn aangevangen op of na 1 januari 2016. De enkelvoudige jaarrekening van TBI Holdings B.V. wordt conform artikel 402 Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op vereenvoudigde wijze opgesteld.

Onderhanden projecten in opdracht van derden

De onderhanden projecten in opdracht van derden bestaan uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst en, indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder vlottende activa gepresenteerd. Indien per saldo sprake is van een negatief saldo, dan wordt dit saldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Bedrijfsopbrengsten

De bedrijfsopbrengsten omvatten het saldo van de opbrengsten (exclusief omzetbelasting) van de in het boekjaar gereedgekomen en aan derden opgeleverde werken (netto-omzet), verhoogd of verlaagd met de wijziging in de balanswaarde van onderhanden projecten, geleverde goederen en diensten.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en projectkosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden geschat, dan worden de opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Bij de grote stroom kleinere projecten met veelal een looptijd korter dan één jaar wordt het resultaat genomen bij oplevering van het project. Deze methodiek heeft geen materiële invloed op het vermogen en het resultaat.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die in het algemeen aan projectactiviteiten toegerekend en toegewezen kunnen worden en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend. Projectkosten bestaan voornamelijk uit materialen, diensten van derden en onderaanneming, lonen en sociale lasten, verhoogd met opslagen ter dekking van algemene kosten.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De voorziening voor het verlies maakt deel uit van de post onderhanden projecten.

Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden verwerkt wanneer alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Verantwoording van opbrengsten uit levering van diensten gebeurt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

file:///C:/Users/HP/Downloads/vm_0002_tbi_jaarverslag_2016.pdf

Timpaan Hoofddorp B.V.

Beschrijving van de standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Grondslag van onderhanden projecten

Projecten waarvoor een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is overeengekomen met een derde partij worden verantwoord onder onderhanden projecten (ontwikkeling voor derden). Projecten waarvoor nog geen onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is overeengekomen met een derde partij worden verantwoord onder onderhanden werk (eigen ontwikkeling). De kosten voor eigen ontwikkeling opgenomen in het onderhanden werk worden direct voorzien zolang er onvoldoende zekerheid bestaat over toekomstige opbrengsten en er geen sprake is van ontwikkeling voor derden. In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals kosten van grond en terreinen en kosten direct gerelateerd aan de grondexploitatie), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt. Hiertoe wordt de waarde van onderhanden projecten periodiek getoetst aan de hand van berekeningen grondexploitatie dan wel taxatierapporten van externe deskundige. De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'- methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten, rekening houdend met het aantal juridisch geleverde woningen. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Vooruit ontvangen termijnen worden in mindering gebracht op de onderhanden projecten.

Grondslag van brutomarge

Onderhanden projecten: Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balans datum, rekening houdend met het aantal juridisch geleverde woningen. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk

kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Verkoop van voorraden: Opbrengsten uit de verkoop van voorraad (aangekochte woningen, nieuwbouwwoningen en kavels ter verkoop) worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van juridische levering (passeren transportakte). Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten: Hieronder zijn begrepen de direct aan de netto-omzet toerekenbare kosten.



Timpaan 2017.pdf

Trebbe Groep B.V.

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de aan de desbetreffende werken bestede directe kosten, vermeerderd met een opslag voor de indirecte kosten, en met het gedeelte van de verwachte winst die gerealiseerd wordt geacht op basis van voortgang van het werk. De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestatie bij de uitvoering van het werk (percentage of completion-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakt projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwachte verliezen op onderhanden werken worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Winstneming op onderhanden projecten blijft achterwege zolang geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het eindewerkresultaat. Op de onderhanden projecten zijn de aan de opdrachtgevers gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.

Wanneer bij onderhanden projecten de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de geboekte kosten wordt deze opgenomen onder de kortlopende schulden.

Netto-omzet/Onderhanden projecten

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerde en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakt projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald worden de projectopbrengsten slecht verwerkt tot het bedrag van de gemaakt projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.



Trebbe 2017.pdf

Van Omme & de Groot

De vennootschap heeft de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten. De jaarrekening is opgemaakt op 13 februari 2018.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden zijn projecten die zijn overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs vermeerderd met de aan de projecten toe te rekenen resultaten. De vervaardigingsprijs omvat de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten, en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode) voor zover het project is verkocht. Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Een voorziening voor verwachte verliezen voor een project wordt in mindering gebracht op de post Onderhanden projecten. Tevens worden de gedeclareerde termijnen in mindering gebracht op de post Onderhanden projecten. De som van de netto bedragen per onderhanden project wordt verwerkt als actief of als schuld, indien deze som een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als onderhanden werk verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Per onderhanden project is op balansdatum bepaald of sprake was van een positief saldo (kosten vermeerderd met toegerekend resultaat hoger dan de gefactureerde termijnen) of een negatief saldo (kosten vermeerderd met toegerekend resultaat lager dan de gefactureerde termijnen).

De som van de onderhanden projecten met een positief saldo is verantwoord onder de separate post 'Onderhanden projecten' is begrepen onder de vlottende activa. De som van de projecten met een negatief saldo is verantwoord onder de kortlopende schulden.

Onderhanden projecten

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en —kosten als opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening verwerkt (als onderdeel van de mutatie onderhanden projecten) naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten

zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

file:///C:/Users/HP/Downloads/VANOMME&DEGROOT_Jaarrekening_2015.pdf

Van Wijnen Groep N.V.

Van Wijnen Groep N.V. gevestigd te Baarn (KvK 32080478) heeft zowel de enkelvoudige jaarrekening als de geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9, Boek 2, Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 22 maart 2018. De jaarrekening wordt ter vaststelling voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 22 maart 2018.

Projectresultaten

De post onderhanden projecten omvat naast de geboekte kosten en gefactureerde termijnen per project ook het gedeelte van de geprognostiseerde winst dat gerealiseerd wordt geacht op basis van de voortgang van het werk, gemeten aan de hand van de voortgang van de productie. Voorzienbare verliezen op projecten worden direct genomen en in mindering op de waardering gebracht.

Basis voor voornoemde zijn de op grond van de projectadministraties, projectdossiers en deskundigheid van de betrokkenen door de projectteams periodiek uitgevoerde projectbeoordelingen. Inherent aan dit proces zijn schattingen, die mogelijk later afwijken van de werkelijkheid. Schattingen zijn over het algemeen met meer onzekerheid omgeven naarmate:

- het ontwerprisico (Design & Construct) en de verantwoordelijkheid voor het onderhoud (Design-Build-Maintain) bij de aannemer is komen te liggen;
- de looptijd van het contract langer is en daarmee de prognose einde werk inherent meer schattingsonzekerheden kent;
- het project zich nog in een beginfase bevindt;
- projecten onderhevig zijn aan politiek besluitvorming (bijvoorbeeld daar waar het gaat om bestemmingsplanwijzigingen, fasering en woningbouwprogramma);
- projecten onderhevig zijn aan meerwerk en claim situaties.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden in de bouwsector worden gewaardeerd tegen de directe projectkosten, zoals materialen, diensten van derden en onderaanneming, lonen en sociale lasten en verhoogd met opslagen ter dekking van algemene kosten. Aan projecten wordt de geprognosticeerde winst toegerekend volgens de percentage of completion-methode. Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt de voortgang van de productie in verhouding tot de geschatte totale productie toegepast. Voor de vaststelling van de projectvoortgang wordt hierbij mede gelet op het quotiënt van de tot balansdatum bestede kosten voor reeds verrichte werkzaamheden en de geschatte totale kosten. Winstneming blijft achterwege zolang geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het projectresultaat. Voorzieningen voor verliezen worden op de waardering in mindering gebracht. Bij de stroom kleinere onderhoud en beheer projecten met veelal looptijd korter dan één jaar wordt de winst genomen bij oplevering van het project. Deze methodiek heeft geen invloed van materiële betekenis op het vermogen en het resultaat. Op directe projectkosten en opslagen ter dekking van algemene kosten worde de op de onderhanden projecten betrekking hebbende gedeclareerde termijnen in mindering gebracht.

De ontwikkelingsprojecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de directe kosten, verhoogd met ene opslag voor indirecte kosten, financieringskosten en winst. Aan ontwikkelprojecten wordt naar evenredigheid een deel van de verwachte winst toegerekend voor zover de betreffende

projecten aan derden zijn verkocht, onder aftrek van voorzienbare verliezen en ontwikkelrisico's. Gedeclareerde termijnen worden op de onderhanden ontwikkelingsprojecten in mindering gebracht.

Het totaal van de onderhanden projecten in opdracht van derden wordt bij een negatief saldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Bruto-omzetresultaat

De winst op onderhanden projecten in opdracht van derden in de bouwsector zijn volgens percentage of completion-methode verantwoord. Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt de voortgang van de productie in verhouding tot de geschatte productie toegepast. Eventueel voorzieningen voor verliezen worden direct op de waardering in mindering gebracht.

De winsten op onderhanden ontwikkelprojecten in opdracht van derden worden naar evenredigheid van de verwachte winst toegerekend voor zover de betreffende projecten aan derden zijn verkocht, onder aftrek van voorzienbare verliezen en ontwikkelrisico's.



Van Wijnen
2017.pdf

Vesteda

As a result management believes that this basis of preparation results in a true and fair presentation of the Vesteda Companies' financial position, financial performance and cash flows, and that the consolidated financial statements comply in all material aspects with International Financial Reporting Standards as endorsed by the European Union and Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code and the Financial Supervision Act.

The financial statements have been prepared in accordance with Title 9, Book 2 of the Netherlands Civil Code.

Projects in progress

Projects in progress are valued on the basis of costs incurred, plus the cost-plus surcharge from the realised components, less the invoiced instalments and a provision for potential losses. Potential losses are taken into account as soon as they are foreseeable. Costs incurred consist of costs directly attributable to the works, plus a surcharge for general costs. Profit is recognised in proportion to the progress towards the completion of the project. Acquisition projects are valued at costs incurred.

As a result management believes that this basis of preparation results in a true and fair presentation of the Vesteda Companies' financial position, financial performance and cash flows, and that the consolidated financial statements comply in all material aspects with International Financial Reporting Standards as endorsed by the European Union and Part 9 of Book 2 of the Dutch Civil Code and the Financial Supervision Act.

Result on projects in progress

Profit is recognised in proportion to the amount of the project that has been completed.

https://vestedareport.com/FbContent.ashx/pub_1000/downloads/v1709081642/EN_2017_Vesteda%20Annual%20Report.pdf

VolkerWessels Vastgoed bv

The financial statements for 2014-2016 have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union as applicable for financial years commencing on 1 January 2016. The Company filed financial statements under NL GAAP as at and for the fiscal years ended 31 December 2014, and 31 December 2015 with the Chamber of Commerce of Rotterdam. Note 3 shows the reconciliation between the statutory financial statements and these financial statements of capital and reserves as at 31 December 2014 and 31 December 2015 and of net result for the years then ended. For the company income statement, the option of preparing a summarised income statement has been used, as allowed by Article 2:402 Dutch Civil Code.

Work in progress

Work in progress on construction contracts is valued at cost plus the profit recognised to date less a provision for foreseeable losses and less progress billings. The cost includes all expenses directly related to specific projects and an allocation of fixed costs and variable indirect costs made in relation to the contract activities based on normal operating capacity.

The progress percentage applied consists of the proportion of recognised costs against the total expected costs for each individual project. When the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised only to the extent of the contract cost incurred that is likely to be recoverable.

Pre-contract costs for major projects are capitalised as work in progress when the project is awarded or if the Group is designated as preferred bidder.

For residential projects for which the transfer of risks and rewards is based on the stage of completion, revenue and costs are recognised in line with the stage of completion. These projects are included in the financial statements as the total of progress billings, costs, recognised profit in line with the stage of completion and expected losses.

Work in progress includes projects resulting from property development, to the extent that an unconditional sale has been agreed upon for parts of the project before or during the construction. If the amount of progress billings on a project is smaller than the costs incurred plus recognised profit, the balance is recognised in the statement of financial position under the current assets as work in progress. If the amount of progress billings on a project is greater than the costs incurred plus recognised profit, the balance will be recognised in the statement of financial position under the current liabilities as work in progress.

Revenue recognition

Construction contracts

If the outcome of a construction contract can be estimated reliably and if it is probable that the contract will be profitable, contract revenue and costs are recognised in the income statement in proportion to the stage of completion of the project using the percentage of completion method. The stage of completion is determined on the basis of the costs incurred compared with the expected total costs. Costs incurred in the year in connection with future activity on a contract are excluded from contract costs in determining the stage of completion. When the outcome of a construction contract

cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised only to the extent of contract cost incurred that is likely to be recoverable. When it is probable that total contract costs will exceed total contract revenue, the expected loss is recognised as an expense immediately. Variations in contract work, claims and incentive payments are included in contract revenue to the extent that may have been agreed with the customer and are capable of being measured reliably.

https://www.volkerwessels.com/dynamics/modules/SFIL0200/view.php?fil_Id=365274

VORM Ontwikkeling B.V.

De vennootschap heeft de jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 29 mei 2017.

Onderhanden-projectresultaat

Projectopbrengsten en -kosten worden naar rato van de voortgang van de projecten verantwoord voor zover deze op een verantwoorde wijze kunnen worden vastgesteld. Verliesvoorzieningen op projecten worden genomen op het moment dat duidelijk is dat de kosten de opbrengsten van een project overstijgen. Per project wordt dit periodiek beoordeeld door de projectverantwoordelijke en het management van de betreffende werkmaatschappij. Deze beoordeling gebeurt met name op basis van de projectadministratie en kennis en ervaring van betrokkenen. Inherent aan dit proces is dat inschattingen worden gemaakt.

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode).

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald en worden de projectkosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt (percentage of completion with zero profit-methode). Als er geen onzekerheden meer bestaan ten aanzien van het op betrouwbare wijze kunnen inschatten van het resultaat van een onderhanden project, worden de cumulatieve projectopbrengsten verwerkt in de winst-en-verliesrekening op basis van de mate van verrichte prestaties op het moment van het niet meer bestaan van onzekerheden.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt, indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten.

Een voorziening voor verwachte verliezen voor een project wordt in mindering gebracht op de post onderhanden projecten. Tevens worden de gedeclareerde termijnen in mindering gebracht op de post

onderhanden projecten. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als actief of als schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet respectievelijk creditstand vertoont.

Projectopbrengsten en projectkosten

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst uit levering van goederen en diensten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen. De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten in de winsten-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum verwerkt ('percentage of completion'-methode).



VORM 2016.pdf

ZeemanVastgoed

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek2 BW. Hierbij is gebruik gemaakt van de in art. 2:396 lid 6 BW geboden mogelijkheid de fiscale grondslagen te hanteren, zoals bedoeld in hoofdstuk II van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in achtgenomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs, vermeerderd met de aan het uitgevoerde werk toe te rekenen winsten verminderd met de op balansdatum reeds voorzienbare verliezen. De vervaardigingsprijs omvat het directe materiaalverbruik, de directe loon-en machinekosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend, als mede een opslag voor indirecte fabricagekosten. De aan het uitgevoerde project toe te rekenen winst wordt bepaald op basis van de op balans datum aan het project bestede kosten in verhouding tot de naar verwachting aan het project totaal te besteden kosten. Opbrengsten en kosten worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening op basis van deze voortgang.

De op de onderhanden projecten betrekking hebbende gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op de onderhanden projecten. Een eventueel hieruit voortvloeiend negatief saldo onderhanden projecten wordt gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

[file:///C:/Users/HP/Downloads/ZEEMANVASTGOED Jaarverslag 2013 NL.pdf](file:///C:/Users/HP/Downloads/ZEEMANVASTGOED%20Jaarverslag%202013%20NL.pdf)

Appendix C: Resultaten van de beschrijvende statistieken, correlatie en lineaire regressie

Tabel 1: De beschrijvende statistieken

```
. summarize
```

Variable	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
Nummer Projectont~n	33	17.24242	9.996969	1	34
Book_Va~2016	33	8.10e+08	1.58e+09	-9401306	6.21e+09
Book_Va~2015	33	7.01e+08	1.42e+09	-8974887	5.86e+09
Earning~2016	33	1.05e+08	2.39e+08	-1.10e+08	8.71e+08
Earning~2015	33	4.84e+07	1.09e+08	-1.00e+08	3.47e+08
Dividen~2016	33	6741091	2.32e+07	0	1.21e+08
Value_Rele~e	33	7.99e+08	1.63e+09	-9401306	6.65e+09
IFRS	33	.2121212	.4151488	0	1
Size	33	1.47e+09	2.63e+09	1872164	1.09e+10
IFRSjn	33	.2121212	.4151488	0	1
logValue_R~e	31	18.36963	2.389419	14.42146	22.61803
logSize	33	19.09397	2.355466	14.44261	23.11093

Tabel 2: Correlatie tussen de value relevance en het toepassen van IFRS

```
. correlate Value_Relevance IFRSjn  
(obs=33)
```

	Value_~e	IFRSjn
Value_Rele~e	1.0000	
IFRSjn	-0.0280	1.0000

Tabel 3: Regressie met als onafhankelijke variabele de natuurlijke logaritme van de value relevance, als onafhankelijke variabele de dummy variabele voor het toepassen van IFRS of Dutch GAAP en als controle variabele de natuurlijke logaritme van de grootte van het bedrijf.

```
. regress logValue_Relevance IFRSjn logSize, robust
```

```
Linear regression               Number of obs   =       31
                               F(2, 28)         =      34.61
                               Prob > F          =      0.0000
                               R-squared          =      0.6034
                               Root MSE       =      1.5575
```

	Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
logValue_R~e					
IFRSjn	.6885004	1.332832	0.52	0.610	-2.041682 3.418682
logSize	.7617157	.2465022	3.09	0.004	.2567789 1.266653
_cons	3.547181	4.661073	0.76	0.453	-6.000595 13.09496