Individuele Beslissing inzake Boekhoudrecht

IBB 2020/003 – Voorziening voor een huurgarantie bij de verkoop van een onverhuurd gebouw

Beslissing van 24 juni 2020

I. Samenvatting

De boeking van een voorziening ter dekking van het leegstandrisico bij de verrichting die bestaat uit de verkoop van een logistiek centrum met een inherente, tijdelijke terughuurverplichting volgens de in de aanvraag beschreven methode is in overeenstemming met de artikelen 3:11 en 3:28 tot 3:33 KB WVV.

II. Anonieme publicatie

1. De aanvraag strekt er toe te vernemen of de boekhoudkundige verwerking van de hieronder beschreven verrichting in overeenstemming is met de Belgische boekhoudwetgeving. In het bijzonder wenst de aanvrager de bevestiging te bekomen dat de boeking van een voorziening volgens de in de aanvraag beschreven methode in hoofde van de vennootschap X in overeenstemming is met de artikelen 3:11 en 3:28 tot 3:33 van het KB van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna KB WVV).

Getrouw beeld – principiële boeking van een voorziening

2. De jaarrekening moet een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de vennootschap. Hiertoe moet overeenkomstig artikel 3:11 KB WVV rekening worden gehouden met alle voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen, ontstaan tijdens het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft of tijdens voorgaande boekjaren.

3. De vennootschap X is voornemens een logistiek centrum te bouwen en te verkopen aan een derde partij die niet behoort tot de consolidatiekring van de verkoper waarbij aan de koper een gewaarborgd huurrendement wordt verleend gedurende N jaar.

4. Bij een louter aannemingscontract wordt een resultaat gerealiseerd ten belope van het verschil tussen de verkoopprijs en de bouwkost. Gebouwen die verhuurd verkocht kunnen worden met een gunstig huurcontract, worden op de markt hoger gewaardeerd dan niet-verhuurde gebouwen. Het logistiek centrum is zoals meegedeeld door de aanvrager nog niet verhuurd op de datum van het afsluiten van de verkoopovereenkomst.

5. De bijkomende initiële meerwaarde bij het afsluiten van de verkoopsovereenkomst kan slechts worden bekomen omwille van de door de vennootschap X verstrekte huurgarantie. De geboekte meerwaarde op het ogenblik van de verkoopovereenkomst, die een realisatie inhoudt, is dus nog niet volkomen gerealiseerd omwille van de verstrekte huurgarantie. Indien de meerwaarde zonder meer zou worden uitgedrukt, zou dit geen getrouw beeld geven van het vermogen van de vennootschap. Het risico dat gepaard gaat met deze verstrekte huurgarantie moet op een passende wijze in de jaarrekening van de vennootschap X worden opgenomen. Daartoe moeten overeenkomstig de artikelen 3:11 en 3:28 tot 3:33 van het KB WVV en in lijn met het CBN-advies 2018/25 voorzieningen worden gevormd waarbij aan de volgende voorwaarden moet zijn voldaan:

- het risico of de kost moet naar aard duidelijk omschreven zijn;
- het risico of de kost moet op de balansdatum waarschijnlijk zijn of zeker zijn zonder dat het bedrag vast staat; en
- er moet rekening worden gehouden met het overeenstemmingsbeginsel.

6. Het risico omvat de betaling van de totale huur door de vennootschap X ingevolge de huurgarantie die verleend werd aan de koper indien er niet tijdig huurders gevonden worden voor het gebouw. Het risico kan dus duidelijk worden omschreven.

7. Daarnaast is het risico waarschijnlijk aangezien de vennootschap X op zoek moet gaan naar verschillende huurders voor het logistieke centrum en zij zelf de huur verschuldigd zal zijn zolang er geen huurders gevonden worden. Bovendien betreft het een volledig nieuw gebouw met een aanzienlijke oppervlakte dat in één keer op de verhuurmarkt zal komen. Het risico op leegstand is dan ook waarschijnlijk. Het exacte bedrag daarentegen is op balansdatum nog onzeker.

8. Het uitgewerkte toerekeningsmodel voor de kosten van de huurgarantie door de aanvrager, in casu de kosten van leegstand, heeft tot gevolg dat de kosten van leegstand die op een bepaald jaar betrekking hebben ook in dat jaar ten laste komen van het resultaat. Hiermee wordt voldaan aan het overeenstemmingsbeginsel.

Toe te passen toerekeningsmodel

9. Voor wat betreft het bedrag van de aan te leggen voorziening merkt het College voorafgaand op dat onderhavige beslissing geen uitspraak inhoudt voor wat betreft:

- het toe te passen leegstandspercentage van een matuur logistiek gebouw in het uitgewerkte model;
- de inschatting van het verschil tussen de verkoopwaarde van het verhuurde logistieke centrum, in casu dus met het gegarandeerde rendement, en de geraamde verkoopwaarde bij een louter aannemingscontract.

10. Het bestuursorgaan van de vennootschap X heeft het hierna vermelde toerekeningsmodel uitgewerkt voor de bepaling van de aan te leggen voorziening. De vennootschap X zal in het jaar van verkoop van het logistiek centrum een voorziening aanleggen die gebaseerd is op enerzijds de jaarlijkse huurprijs en anderzijds, de duur van de huurgarantie en een inschatting van de gemiddelde leegstandsgraad van een 'matuur' logistiek gebouw. De voorziening wordt bepaald als de optelsom van de jaarlijkse huurprijs vermenigvuldigd met de verwachte leegstandsgraad gedurende dat jaar, waarbij deze verwachte leegstandsgraad jaarlijks, gradueel afneemt.

11. Het bestuursorgaan van de vennootschap X verwacht deze gemiddelde leegstandsgraad voor het logistieke centrum te bereiken binnen een termijn van ongeveer H jaar. Dit wordt onder meer onderbouwd door de termijn en het bedrag van de bankwaarborgen en de gevraagde groepsgarantie. Dit bevestigt onrechtstreeks dat de koper er ook vanuit gaat dat het gebouw na een periode van ongeveer H jaren op een normale bezetting zal draaien.

12. Vanaf jaar H+1 zal dan nog voor de resterende jaren van de huurgarantie een provisie aangelegd worden op basis van de gemiddelde leegstand van een 'matuur' logistiek centrum. Het bepalen van dit gemiddelde leegstandspercentage maakt geen deel uit van deze aanvraag.

Jaarlijkse toetsing

13. De toe te passen voorziening moet jaarlijks worden getoetst op haar effectiviteit en correctheid. Indien de effectieve leegstandsgraad in een bepaald jaar hoger of lager blijkt, dan zal de positie in het desbetreffende jaar aangepast worden naar de effectieve leegstandsgraad en zal de voorziening vanaf dan verder afgebouwd worden op basis van dit percentage. De effectieve leegstandsgraad zal worden berekend door de verhouding van het product van de aantal verhuurde units en de huurtermijnen van de verhuurde units t.o.v. het product van het totaal aantal units en de resterende looptijd van de huurgarantie.

14. Het College wenst te benadrukken dat indien op een gegeven moment de leegstand hoger blijkt te zijn dan de inschattingen opgenomen in het voorgelegde model onverwijld de nodige aanpassingen aan het model moeten worden aangebracht teneinde te voldoen aan het voorzichtigheidsbeginsel.

15. Het College van de CBN beslist dat in de door de aanvrager beschreven concrete bijzondere omstandigheden:

- de vorming van een voorziening ter dekking van het leegstandrisico dat onlosmakelijk verbonden is aan de beschreven verkoop in overeenstemming is met de artikelen 3:11 en 3:28 tot 3:33 van het KB WVV wanneer deze voorziening wordt aangelegd en afgebouwd over de termijn waarin de garantie wordt verstrekt, volgens de in deze beslissing vooropgestelde methode;
- een uitspraak over het te hanteren leegstandspercentage bij het matuur gebouw niet het voorwerp uitmaakt van deze beslissing.