

# College van Beroep voor het bedrijfsleven

Zitting: **20 december 2011**

In de zaak: P1 Holding B.V.  
Gemachtigde stichting SOBI

tegen:

De heer drs. J.G.K. van der Zanden RA  
Gemachtigde Mr. J.C.J. Wouters

## **Ontvankelijkheid en gebruik van tuchtrecht**

Klaagster ondersteunt het streven van de IASB door naleving van de regels af te dwingen. Dat is in geen misbruik van procesrecht. Klaagster is dus ontvankelijk.

## **Onderwerp van de klacht**

De onderhavige klacht heeft uitsluitend betrekking op het ten onrechte goedkeuren van de jaarrekening 2007 van Q-Park N.V. (hierna: Q-Park) door Van der Zanden.

## **Onderdelen van de klacht**

- A. De parkeergarages zijn ten onrechte als vastgoedbelegging opgenomen.
- B. De restwaardes van de parkeergarages zijn onjuist bepaald.
- C. Waarderingsgrondslagen van het vastgoed zijn onvoldoende uiteengezet.
- D. De toegepaste disconteringsvoeten zijn niet vermeld en de wijziging in de toegepaste disconteringsvoet is onvoldoende toegelicht.

## **A Is Q-Park een vastgoedbelegger met vastgoedbeleggingen of een dienstverlenend bedrijf met vastgoed voor eigen gebruik?**

Dit klachtonderdeel, waarin geklaagd wordt over het als vastgoedbelegging in de jaarrekening opnemen van parkeergarages, heeft betrekking op nagenoeg alle parkeergarages van Q-Park. In de oorspronkelijke klacht was dit onderdeel beperkt tot operationele huurcontracten. In repliek is het onderdeel uitgebreid tot vastgoed in eigendom en erfpachtgrond en bij pleidooi tot financiële huurcontracten, concessies en erfpachtcontracten. Betrokkene heeft ook blijkens zijn verweerschrift in beroep geen bezwaar tegen deze uitbreiding naar voren gebracht (5.3 en 6.1.2). Betrokkene voert tegen dit klachtonderdeel aan dat Q-Park haar parkeergarages exploiteert door ze te verhuren en dat Q-Park daarom een vastgoedbelegger is.

Over één zaak zijn partijen het roerend eens: Q-Park is een zuiver dienstverlenend bedrijf. Partijen zijn slechts verdeeld over de vraag of Q-Park ook een vastgoedbelegger is. De verdediging van betrokkene houdt in dat dat het geval zou

zijn, waardoor Q-Park een vennootschap met twee boekhoudkundige geslachten is, een boekhoudkundige hermafrodiet.

De vraag rijst dan of de IFRS zulke boekhoudkundige hermafrodieten toelaten. Het antwoord luidt ondubbelzinnig: NEE.

Want wanneer is een onroerende zaak een vastgoedbelegging, en wanneer is een onroerende zaak vastgoed voor eigen gebruik? Daarvoor kijken wij naar IAS 40, dat hierover doorslaggevend helder is. Het is het een, of het ander. Niet allebei tegelijk.

### **IAS 40.5 en IAS 40.7: dienstverlening**

Q-Park beweert dat zij een dienstverlenend bedrijf is, maar dat de parkeerterreinen en parkeergarages die zij exploiteert (die Betrokkene gemakshalve gezamenlijk 'parkeergarages' noemt en waarvan Q-Park meer dan 55% van derden heeft aangehuurd) haar eigen *vastgoedbeleggingen* zouden zijn.

IFRS stelt duidelijk dat het vastgoed dat een dienstverlenend bedrijf gebruikt voor de levering van haar diensten *vastgoed voor eigen gebruik* is.

Dat zullen wij nogmaals verduidelijken. Dit zijn in essentie de regels:

1. IAS 40.5 zegt: *een vastgoedbelegging is een onroerende zaak die wordt aangehouden om huuropbrengsten, een waarde stijging of beide te realiseren, en niet voor de levering van diensten.*
2. IAS 40.5 2e alinea zegt: *vastgoed voor eigen gebruik is een onroerende zaak die wordt aangehouden voor de levering van diensten.*
3. IAS 40.7 2e deel zegt: *de levering van diensten genereert kasstromen die niet alleen kunnen worden toegerekend aan het vastgoed, maar ook aan andere activa die worden gebruikt in de levering van diensten.*

Centraal in deze regels staat dat als een dienstverlenend bedrijf onroerende zaken gebruikt voor de levering van haar diensten, dat die onroerende zaken dan vastgoed voor eigen gebruik zijn, geen vastgoedbeleggingen.

Daarom vraag ik uw aandacht voor een verhelderende film waarmee Q-Park zichzelf op haar website [www.q-park.com](http://www.q-park.com) presenteert. De film duurt ongeveer 4 minuten.

Deze film illustreert overtuigend dat een professionele parkeerdienstverlener als Q-Park naast betonnen parkeerbakken, slagbomen en betaalautomaten vele *andere activa* moet inzetten om kasstromen te genereren. Dit is precies wat met IAS 40.7 bedoeld is:

- <http://www.q-park.com/Corporate/Divisions/QCRmovie/tabid/1266/language/en-US/Default.aspx>.

Zagen wij hier de promotiefilm van een passieve investeerder met vastgoedbeleggingen, of van een dienstverlenend bedrijf met vastgoed voor eigen gebruik? Zagen wij hier véél of zagen wij - zoals Betrokkene in krampachtig verweer stelt - nauwelijks *andere activa die worden gebruikt in de levering van diensten*?

Betrokkene poneert de volkomen onhoudbare stelling dat er naast de als haar eigen vastgoedbelegging gepresenteerde parkeergarages geen andere activa zouden zijn, behalve een paar slagbomen en betaalautomaten die in de parkeergarages zelf staan, die procentueel te verwaarlozen zouden zijn.

Zoals wij in de film zagen, worden er in realiteit naast de door Betrokkene genoemde parkeergarages, slagbomen en betaalautomaten zeer veel *andere activa gebruikt in de levering van diensten* (zoals in- en uitritterminals, schrobmachines, verlichting met intelligente sturing, toepassing huisstijl op alle parkeerfaciliteiten, antislip-coatingvloeren, schilderwerk wanden en plafond, geurmachines, muziekinstallaties, narrowcasting, speedgates, rolhekken, (tien)duizenden Q-Park Keys, centraal managementsysteem, datawarehouse, lokale intercomsystemen en centrale intercomcentrales, camera's en opnameapparatuur, bewegwijzering, informatieborden, meldkamer koppelingen en integraties (parkeersysteem, camera, intercom, datawarehouse, databases externe betaalsystemen, etc.), gevelreclame, inrichting beheerdersruimte (balie, geldschuiflade, beveiliging glas, overdrukinstallatie (zie foto jaarverslag) ter bescherming personeel, stoffering, inventaris zoals stoelen, bureau, etc.), vluchtrouteborden/plan, brandblusapparaten, wachtruimte/bankjes, stadsplattegronden, drinkwaterunits, netwerkapparatuur (routers, patchkasten), beveiliging betaalautomaten, intranetsysteem ten behoeve centrale verslaglegging vanuit parkeergarage naar hoofdkantoor, loyalty-programma's, enz. enz.).

Het is duidelijk: de dienstverlening door Q-Park genereert kasstromen die niet alleen kunnen worden toegerekend aan het vastgoed, maar ook aan andere activa die worden gebruikt in de levering van diensten. Derhalve is dit vastgoed voor eigen gebruik.

Nog fundamenteler is de vaststelling dat die andere activa en personele processen precies de kern zijn van het bestaan van een parkeeronderneming als Q-Park. Door de *andere activa* te bagatelliseren tot alleen slagbomen en betaalautomaten, miskent Betrokkene het bestaansrecht van Q-Park als parkeeronderneming.

Parkeerondernemingen bestaan immers nu juist precies om parkeergarages actief te exploiteren met een groot netwerk aan andere activa en hun personeelsstaf. Wanneer de 2.000 werknemers niet door hun dienstverlening aan de kasstromen

zouden bijdragen zouden ze immers allang ontslagen zijn. De parkeergarages kunnen immers uitsluitend winstgevend geëxploiteerd worden doordat een parkeerbedrijf haar andere activa en personeel in een logische samenhang inzet.

Betrokkene tracht de onderneming uit elkaar te trekken tot van elkaar losstaande actiefjes. Zoals we echter gezien hebben, zet een parkeeronderneming als Q-Park alle activa tezamen in. Er moet gekeken worden naar de parkeeronderneming als geheel. De kernvraag is niet of losse actiefjes van de vennootschap als vastgoedbelegging kunnen worden gezien. Het gaat om het gebruik van alle activa in hun onderling verband. De door Q-Park geëxploiteerde parkeergarages en andere activa staan niet los van elkaar, maar vormen een gezamenlijk verband in dienstverlening.

Het is derhalve zonneklaar dat Q-Park haar parkeergarages voor eigen gebruik aanhoudt, namelijk om een dienstverlenend bedrijf te exploiteren. Het gebruik van vastgoed – of dit nu is aangekocht, aangehuurd, gepacht of voor derden worden beheerd – is voor Q-Park slechts een middel in het totale concept van dienstverlening aan parkeerders, gemeentes en vastgoedbeleggers.

Dit wordt geïllustreerd dat als Q-Park al haar nog verblijvende eigendomsgarages zou verkopen en uitsluitend parkeergarages zou aanhuren of pachten, dat haar omzet dan niet zou dalen. Een parkeerdienstverlener als Q-Park hoeft überhaupt geen parkeergarages in eigendom te hebben om diezelfde omzet te maken. Ook dit illustreert dat Q-Park geen vastgoedbelegger is, maar een dienstverlener.

Het antwoord is dus duidelijk. Q-Park is, zoals zij zelf ook stelt, een dienstverlener. De parkeergarages van Q-Park vormen tezamen met de andere activa en het personeel de bedrijfsmiddelen die gebruikt worden om diensten te verlenen. Derhalve zijn de onroerende zaken die zij aanhoudt voor de levering van die diensten *vastgoed voor eigen gebruik*.

### **IAS 40.5: huuropbrengsten**

Voor het geval het bovenstaande nog niet doorslaggevend duidelijk zou zijn, zullen wij ten overvloede nog aantonen dat de stellingen van Betrokkene dat de door Q-Park bij haar dienstverlening gebruikte onroerende zaken huuropbrengsten en/of waardestijgingen zouden realiseren, en dat zij derhalve zouden kwalificeren als vastgoedbeleggingen, volstrekt onjuist zijn.

IAS 40.5 zegt: *een vastgoedbelegging is een onroerende zaak die wordt aangehouden om huuropbrengsten, een waardestijging of beide te realiseren, en niet voor de levering van diensten.*

In haar jaarrekening presenteert Q-Park haar omzet niet als huurinkomsten, maar als parkeergelden, die worden gedefinieerd als de aan derden *voor verleende diensten*

in rekening gebrachte bedragen. Betrokkene heeft die kwalificatie herhaaldelijk goedgekeurd. Daar mogen we hem aan houden. Het kan niet zo zijn dat een accountant in een tuchtprocedure een diametraal ander standpunt inneemt dan bij het afgeven van zijn goedkeurende verklaring.

Desondanks stelt Betrokkene met een onhoudbare redenatie dat Q-Park dienstverlener en vastgoedbelegger *tegelijk* zou zijn, aangezien zij, aldus Betrokkene, individuele parkeerplaatsen aan automobilisten ter beschikking stelt, waardoor een gebruiksrecht van een actief (de parkeerplaats) voor een overeengekomen periode wordt overgedragen, waardoor er sprake is van een lease, wat in Nederlands vertaald zou moeten worden als huur, waardoor Q-Park derhalve huurinkomsten zou ontvangen voor verleende diensten, waardoor de parkeergarages als objecten van Q-Park's dienstverlening haar eigen vastgoedbeleggingen zouden zijn, waardoor Q-Park derhalve dienstverlener en vastgoedbelegger *tegelijk* zou zijn.

Gesteld dat dit kaartenhuis van gekunstelde argumenten, bijeengeraapt om toch maar het woord 'huuropbrengsten' te kunnen gebruiken, al stand zou houden, dan vergeet Betrokkene dat daarbij IAS 40.10 van toepassing is:

- *'Van bepaalde onroerende zaken wordt een deel aangehouden met het oog op het realiseren van huuropbrengsten of waardeinstijgingen, terwijl een ander deel wordt aangehouden voor gebruik in de productie of levering van goederen of diensten of voor bestuurlijke doeleinden. Indien deze delen afzonderlijk verkoopbaar zijn (of afzonderlijk in lease kunnen worden gegeven op grond van een financiële lease), moet een entiteit deze delen afzonderlijk verwerken. Indien de delen niet afzonderlijk verkoopbaar zijn, wordt de onroerende zaak alleen beschouwd als een vastgoedbelegging indien een onbelangrijk deel wordt aangehouden voor gebruik in de productie of levering van goederen of diensten of voor bestuurlijke doeleinden.'*

Volgens Betrokkene wordt aan een parkeerder slechts één prestatie geleverd: het gebruik van een parkeerplaats. Er worden dus geen *parkeergarages* aan derden afgestaan, maar alleen *parkeerplaatsen*.

Welnu, een parkeerplaats heeft volgens [www.stichtingskosten.nl](http://www.stichtingskosten.nl) een gemiddelde oppervlakte van 2,4 x 5 meter dus 12 vierkante meter. Bij de bouw van parkeergarages wordt er van uit gegaan dat voor een parkeerplaats 25 vierkante meter bruto vloeroppervlak nodig is. De parkeerplaatsen zelf omvatten derhalve minder dan de helft van het totale bruto vloeroppervlak. Meer dan de helft van het totale bruto vloeroppervlak wordt ingenomen door in- en uitritten, rijbanen, trappenhuisen, looproutes, liften, wc's enz.

In- en uitritten, rijbanen, trappenhuisen, looproutes, liften en wc's zijn niet afzonderlijk verkoopbaar. Zij vormen een essentieel en significant deel van het actief en zijn onmisbaar voor het zogenaamde 'verhuren' van parkeerplaatsen.

Het gebruik hiervan wordt niet afgestaan, maar blijft volledig ter beschikking van Q-Park (dat slechts gebruik daarvan toestaat om de parkeerplaats te kunnen bereiken of verlaten), of er moeten 'aparte overeenkomsten' worden gesloten die los staan van de huurovereenkomsten met betrekking tot de parkeerplaatsen (aldus verweerschrift 11.4.2.).

Derhalve, aangezien beide helften van de parkeergarage niet apart verkocht of verhuurd worden, en aangezien de 'owner-occupied portion' allerm minst insignificant is, is een door een parkeeronderneming geëxploiteerde parkeergarage volgens IAS 40.10 geen vastgoedbelegging, maar vastgoed voor eigen gebruik van de parkeeronderneming.

Samengevat: zelfs wanneer Q-Park parkeerplaatsen zou 'verhuren' moet de gehele parkeergarage volgens IAS 40.10 als *vastgoed voor eigen gebruik* worden gekwalificeerd.

### **IAS 40.5: Geen gerealiseerde waardeverminderingen**

De aangehuurde parkeergarages gaan na afloop van het huurcontract terug naar de juridische eigenaar zonder dat Q-Park daar een serieuze vergoeding voor krijgt. Daardoor is het voor Q-Park onmogelijk een waardevermindering te *realiseren*. Betrokkene stelt in zijn dupliek (9.6):

*'Het realiseren van een waardevermindering is daarnaast zeker niet uitgesloten en komt voor. Bij verkoop van een operationeel huurcontract tegen een verkoopprijs boven de boekwaarde van dat contract, realiseert QPark namelijk een dergelijke waardevermindering.'*

In zeldzame gevallen kan dus bij **tussentijdse verkoop** van een operationeel huurcontract een boekwinst gerealiseerd worden. Dat is iets anders dan waardeverminderingen realiseren bij het **aanhouden** van een operationeel huurcontract. Betrokkene stelt dat het aangehuurde vastgoed tijdens de huurperiode voor een hoger bedrag in de boeken gezet kan worden. Dat zou toelaatbaar zijn omdat er ook kosten worden gemaakt om de gehuurde parkeergarage in stand te houden. Zoals iedereen weet, is elke verbetering die een huurder aan het gehuurde aanbrengt eigendom van de juridische eigenaar van het pand en ontvangt de huurder daar geen vergoeding voor, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Aangehuurd vast goed **kán** inderdaad tijdens de huurperiode hoger in de boeken gezet worden. Q-Park heeft zich daar de afgelopen jaren driftig aan bezondigd. Tussentijdse balans-technische opwaardering is een zuiver boekhoudkundige handeling waarmee geen waardevermindering wordt **gerealiseerd**.

Wanneer de parkeergarage aan het eind van de huurperiode aan de juridische eigenaar wordt teruggegeven loopt de boekhoudkundige ballon leeg.

Het uit de lucht toveren van boekhoudkundige waardevermeerderingen loopt altijd spaak na afloop van de huurtermijn. Dat negatieve effect op het resultaat kan alleen

worden opgevangen door voortdurend meer parkeergarages aan te huren, zodat er elk jaar meer opgewaardeerd kan worden dan er wegens beëindiging van de huurtermijnen afgewaardeerd moet worden. Dat is de boekhoudkundige variant van een piramidespel.

## **B Onjuiste bepaling restwaardes**

*De oude grondslag van restwaardebepaling (zie klacht alinea 2)*

Tot en met 2006 werden bij toepassing van de DCF-methode alle kasstromen, ook die na het 15e jaar, op normale wijze contant gemaakt. Een kasstroom in jaar 18 werd dus 17 keer door de disconteringsfactor gedeeld; een kasstroom in jaar 19 werd 18 keer door de disconteringsfactor gedeeld, enz.

*De nieuwe grondslag van restwaardebepaling*

In het jaarverslag 2007 is de restwaarde anders bepaald:

*'De looptijd in de waardering van eigendomsgarages wordt gesteld op 15 jaar, aangevuld met een restwaarde gelijk aan de genormaliseerde cashflow van het 15<sup>e</sup> jaar, gedeeld door de discontovoet. Met betrekking tot leasecontracten wordt de werkelijk resterende looptijd gehanteerd'.<sup>1</sup>*

Dit is een (onvoldoende toegelichte) grondslagwijziging. Bij een discontovoet van bijvoorbeeld 7,5% wordt de restwaarde gesteld op 13,3 maal de kasstroom van het 15<sup>e</sup> jaar. Ook voor eigendomsgarages die nog maar 20 jaar door Q-Park geëxploiteerd zullen worden en dus slechts 5 "restjaren" hebben. Deze grondslagwijziging heeft een onbekende, maar onjuist berekende, verhoging van restwaardes tot gevolg.

## **C Waarderingsgrondslagen onvoldoende uiteengezet**

Van geen enkel land of groep parkeergarages is de disconteringsvoet vermeld. Niet vermeld is in welke zin en in hoeverre de disconteringsvoet wordt aangepast wanneer Q-Park geen exploitant van het onroerend goed is. De stelling dat de reële waarde (= marktwaarde) wordt vastgesteld middels de discounted cashflow methode is per definitie onjuist omdat het twee verschillende grondslagen zijn. Verder verwijs ik naar bladzijde zeven en acht van mijn repliek.

## **D Disconteringsvoeten niet vermeld**

Klaagster heeft uiteengezet dat het vermelden van een DCF-waarde zonder vermelding van de disconteringsvoet of disconteringsfactor neerkomt op het geven van non-informatie. Dat is door betrokkene niet bestreden. Betrokkene brengt slechts naar voren dat IAS 40 deze vermelding niet vereist. Dat is onjuist. Immers, IAS 40.75 lid (d) bepaalt dat de entiteit het volgende moet vermelden:

*'de methoden en belangrijke veronderstellingen die gehanteerd zijn bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen, inclusief een verklaring of de bepaling van de reële waarde werd onderbouwd door marktgegevens of eerder gebaseerd was*

---

<sup>1</sup> Jaarverslag Q-Park 2007, bladzijde 23 rechterkolom.

*op andere factoren (die de entiteit moet vermelden) wegens de aard van de onroerende zaak en het gebrek aan vergelijkbare marktgegevens.'*

De hoogte van de disconteringsfactor is essentieel bij het bepalen van een DCF-waarde. In de repliek is op bladzijde 8 een voorbeeld gegeven. Wanneer de disconteringsvoet van 7½% naar 8,04% wordt verhoogd, vermindert de waarde van de activa van Q-Park met meer dan € 150.000.000. Dat is zo'n twee keer de getoonde jaarwinst van Q-Park. De disconteringsfactor blijkt de meest essentiële veronderstelling zoals bedoeld in IAS 40.75 lid d.

### **Geen marginale toetsing**

In het vennootschapsrecht is marginale beoordeling van beleid en besluiten niet ongebruikelijk. Wij vragen uw College niet om een oordeel over beleid. Wij vragen uw oordeel over de onjuistheid van de goedkeurende verklaring die Van der Zanden bij de jaarrekening 2007 van Q-Park heeft afgegeven.

### **Q-Park staat alleen**

In de accountantswereld, waar ondanks Amerikaanse invloeden, het adagium *Substance over Form* nog steeds enig opgeld doet, speelt ook een rol in hoeverre een entiteit haar jaarrekening inricht volgens normen die in de bedrijfstak gebruikelijk zijn. Q-Park is het enige dienstverlenende bedrijf op parkeergebied dat haar vastgoed voor eigen gebruik als haar eigen vastgoedbeleggingen presenteert.

Pieter Lakeman,  
gemachtigde