

# **Tuchtklacht SOBI tegen drs. P.J.A.M. Jongstra RA van Ernst & Young wegens goedkeuring van de jaarrekeningen 2008 en 2009 van de parkeeronderneming Q-Park NV**

## **Inleiding**

Deze tuchtklacht van de Stichting Onderzoek Bedrijfs Informatie (hierna: 'SOBI') namens P1 Holding BV tegen drs P.J.A.M. Jongstra RA, accountant bij Ernst & Young (hierna: 'Ernst & Young'), stelt dat Ernst & Young ten onrechte goedkeurende accountantsverklaringen heeft afgegeven voor de jaarrekeningen 2008<sup>1</sup> en 2009<sup>2</sup> van de parkeeronderneming Q-Park NV (hierna: 'Q-Park' of 'de onderneming').

Deze tuchtklacht volgt op de eerdere tuchtklacht van SOBI tegen J.G.K. van der Zanden RA, accountant bij Ernst & Young, wegens goedkeuring van de jaarrekening 2007 van Q-Park. Drs P.J.A.M. Jongstra RA, naast accountant tevens bestuursvoorzitter van Ernst & Young, heeft met ingang van 2008 de verantwoordelijkheid voor de accountantscontrole van Q-Park van J.G.K. van der Zanden RA overgenomen.

SOBI zal in dit document aantonen dat Q-Park waarderingsgrondslag IAS 40 (Vastgoedbeleggingen) onjuist toepast, waardoor de onderneming zich onder meer richting haar financiële stakeholders ten onrechte kan voordoen als een institutioneel vastgoedbeleggingsfonds, met het daarbij te verwachten beperkte risicorendementsprofiel. Tevens zal worden aangetoond dat het eigen vermogen, de resultaten en de rendementen van Q-Park te hoog worden voorgesteld.

Q-Park is een parkeeronderneming die diensten op het gebied van openbaar parkeren aan het publiek, gemeentes en beleggers verleent, onder andere door parkeergarages, parkeerterreinen en straatparkeerplaatsen (hierna gezamenlijk: 'parkeervoorzieningen') commercieel uit te baten. In 2009 wordt door Q-Park 79% van deze parkeervoorzieningen van andere eigenaren (gemeentes en beleggers) aangehuurd of voor hen beheerd en is slechts 21% eigendom van Q-Park zelf.

Q-Park doet zich richting haar financiële stakeholders echter voor als een van Nederlands grootste institutionele vastgoedbeleggingsfondsen. Door de parkeervoorzieningen als haar eigen 'vastgoedbeleggingen' te presenteren, figureert de onderneming regelmatig in lijsten van institutionele vastgoedbeleggingsfondsen<sup>3</sup>. Ook presenteert de onderneming zich als lid van de Nederlandse belangenorganisatie van institutionele vastgoedbeleggers IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland) en de Europese belangenorganisatie van niet-genoteerde vastgoedbeleggingsfondsen en hun aandeelhouders INREV (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles), wier richtlijnen zij zegt toe te passen<sup>4</sup>.

Aangezien de onderneming de parkeervoorzieningen in hun samenhang gebruikt voor de levering van de door haar aangeboden diensten en daarbij het volle bedrijfsrisico loopt, is het onjuist dat zij de parkeervoorzieningen als haar eigen vastgoedbeleggingen op de balans presenteert, waaronder zelfs de van derden aangehuurde parkeervoorzieningen. Zoals zal worden aangetoond is dit niet alleen een unicum in de beleggings- en de parkeerwereld, maar ook in strijd met de geldende IFRS.

---

<sup>1</sup> Zie Bijlage 2: Jaarverslag Q-Park NV 2008.

<sup>2</sup> Zie Bijlage 3: Jaarverslag Q-Park NV 2009.

<sup>3</sup> Zie Bijlage 6: Top-101 Beleggers 2010.

<sup>4</sup> Zie Bijlage 3: Jaarverslag Q-Park NV 2009, pagina 13.

## 1. De parkeeronderneming Q-Park

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de door Q-Park in de jaarrekeningen 2007, 2008 en 2009 gerapporteerde kerncijfers:

<b>Gerapporteerde kerncijfers Q-Park</b>	<b>2007</b>		<b>2008</b>		<b>2009</b>	
<i>bedrijfsomvang</i>						
aantal parkeerlocaties en landen	4.593	10	5.604	10	5.707	10
aantal medewerkers (FTE's)	1.715		2.209		2.249	
aantal parkeerplaatsen	566.993	100%	788.653	100%	834.169	100%
van derden aangehuurde parkeerplaatsen	268.356	47%	433.757	55%	459.770	55%
parkeerplaatsen in beheer voor derden	182.282	32%	182.394	23%	195.570	23%
parkeerplaatsen in eigendom	116.355	21%	172.502	22%	178.829	21%
aantal parkeertransacties (x 1.000)	250.000		320.000		390.000	
gemiddelde betaling per parkeertransactie	€ 1,37		€ 1,36		€ 1,26	
<i>balansverhoudingen (x 1.000)</i>						
balanstotaal	€ 3.890.900	100%	€ 5.321.700	100%	€ 5.114.700	100%
'vastgoedbeleggingen'	€ 3.426.300	88%	€ 4.410.500	83%	€ 4.302.800	84%
eigen vermogen	€ 1.059.600		€ 1.481.200		€ 1.612.600	
vreemd vermogen en leverage	€ 2.831.300	73%	€ 3.840.500	72%	€ 3.502.100	68%
<i>winst- en verliesrekening; rendementen (x 1.000)</i>						
omzet	€ 419.400	100%	€ 535.400	100%	€ 600.600	100%
parkeergelden	€ 341.700	81%	€ 436.400	82%	€ 491.500	82%
direct resultaat en rendement	€ 101.400	9,3%	€ 135.500	9,8%	€ 80.800	6,0%
indirect resultaat en rendement	€ 30.900	4,2%	€ -31.900	-1,8%	€ -6.900	-0,5%
netto resultaat en totaal rendement	€ 132.300	13,5%	€ 103.600	7,9%	€ 73.900	5,5%
dividend en dividendrendement	€ 200	0,0%	€ 0	0,0%	€ 0	0,0%

Q-Park is volgens haar jaarverslagen en website een Top-3 Europese parkeeronderneming met in 2009 834.169 parkeerplaatsen in 5.707 parkeervoorzieningen in tien Europese landen. De onderneming stelt dat de parkeervoorzieningen 'hoge merkidentiteit uitstralen' en dat zij 'gewaardeerde dienstverlening en producten op maat levert'<sup>5</sup>. Daaronder wordt door de onderneming verstaan:

- dienstverlening aan het parkerend publiek, dat daarvoor parkeergelden aan Q-Park betaalt; en
- dienstverlening aan beleggers en gemeentes, die Q-Park betalen voor het beheer van hun parkeervoorzieningen en voor parkeercontroles op straat.

In het jaarverslag van Q-Park staat de beschrijving van deze dienstverlening centraal. Het dienstenpakket beslaat volgens de onderneming alle facetten van het parkeerbedrijf:

- risicodragende exploitatie van aangehuurde parkeervoorzieningen en parkeervoorzieningen in eigendom;
- beheer van parkeervoorzieningen voor derden;
- toezicht op de naleving van parkeerbepalingen (voor gemeentes: straatparkeren);
- technisch onderhoud, administratie, abonnementenbeheer en vergunningen<sup>6</sup>.

Daartoe verricht de onderneming volgens haar jaarverslagen, websites en foldermaterialen naast financieel en administratief beheer, beveiliging en onderhoud bovendien (onder andere) de volgende bedrijfsmatige activiteiten:

<sup>5</sup> Zie Bijlage 3: Jaarverslag Q-Park NV 2009, pagina 8 en verdere tekst in het jaarverslag.

<sup>6</sup> Zie Bijlage 3: Jaarverslag Q-Park NV 2009, pagina 8 en verdere tekst in het jaarverslag.

1. het acquireren, ontwerpen, ontwikkelen en renoveren van parkeervoorzieningen in een herkenbare huisstijl;
2. het optimaliseren van de vindbaarheid, bereikbaarheid en zichtbaarheid van de parkeervoorzieningen door middel van bebording, route- en parkeerreguleringsystemen;
3. het schoon, veilig en heel houden van de parkeervoorzieningen;
4. het beheren van in- en uitrij-, reserverings-, parkeermanagement-, veiligheids- en geldmanagementsystemen;
5. daarbij voldoende aan hoge veiligheidsstandaarden (zoals droge en slipvrije vloeren, gefilterde lucht, brandpreventie en CO-, CO<sub>2</sub>- en LPG-detectie);
6. het exploiteren van toiletten, schoenpoetsautomaten en snoep- en drankautomaten;
7. het aanbieden van paraplu's, kinderwagens, alcoholtesters en hartdefibrillatoren;
8. het maken van digitale foto's, het vervoeren van bagage, het exploiteren van shuttlebussen, manuele binnen- en buitenreiniging van auto's en het verzorgen van boeketten bloemen;
9. het aanbieden van rolstoelen bij ziekenhuisparkeervoorzieningen;
10. het aanbieden van starthulp voor auto's met lege accu;
11. het laden en snelladen van elektrische auto's door middel van oplaadpunten (nieuw);
12. het verzorgen van autowasbeurten zonder water (in experimentele fase);
13. technische ondersteuning bij storingen;
14. het exploiteren van advertentieruimte op parkeertickets, posters en displays;
15. het verzorgen van productintroducties voor derden aan het parkerend publiek;
16. het organiseren van parkeerpromotiecampagnes met lokale publiekstrekkingen;
17. het voeren van een dynamisch prijsbeleid inclusief abonnementen en prepaidkaarten;
18. 24/7-dienstverlening (QCR) aan het parkerend publiek door middel van klantenservice door gekwalificeerde parking hosts (waaronder met BHV-, AED- en EHBO-certificatie) vanuit 'parking host'-loges en meldkamers met intercom-, camera-, parkeer-, klant- en datawarehousesystemen;
19. het voeren van uitgebreide marketingprogramma's met als doelstelling om de internationale bekendheid van het merk Q-Park te maximaliseren en klanten te binden door middel van sales- en marketingcampagnes, klanttevredenheidsonderzoek, kwaliteitsverbetering in de dienstverlening en klantenbindingsprogramma's zoals de Q-Park Key;
20. het trainen van personeel in de Q-Park Academy;
21. het aanbieden van maatgesneden parkeeradvies op basis van verkeers- en parkeeronderzoek, haalbaarheidsonderzoek, datawarehouseanalyses, pricingonderzoek, calculaties en advisering, alsmede klanttevredenheidsonderzoek door de verkeers- en bedrijfskundigen van de Q-Park Business Intelligence Group;
22. het voeren van technisch, commercieel, administratief en abonnementenbeheer voor derden;
23. het uitvoeren van het parkeervergunningenbeleid voor gemeentes;
24. het uitvoeren van de parkeerhandhaving op straat voor gemeentes; en
25. het afhandelen van naheffingen, bezwaar- en beroepschriften voor gemeentes<sup>7</sup>.

De onderneming zet hiertoe vele activa in hun combinatie in: naast landelijke netwerken van parkeervoorzieningen in tien landen ook parkeerinstallaties en overige activa, zoals bijvoorbeeld signing, bewegwijzering, coating en schilderwerk in de huisstijl, de inrichting van de parkeervoorzieningen, parkeermanagementsystemen, intercomsystemen met datawarehousing, verlichting, elektrische laadpalen, muziekinstallaties, narrow-casting, geurmachines, camerasystemen, parkeersystemen met geïntegreerde koppeling naar navigatiesystemen, marketingconcepten zoals de Q-Park Key en de Q-Park App voor het vinden van parkeervoorzieningen, en uiteraard haar merkidentiteit.

Net als andere parkeerondernemingen is Q-Park actief in zowel *off-street parking* (parkeergarages en parkeerterreinen) als *on-street parking* (straatparkeerplaatsen). Hieraan ligt de marktvisie ten grondslag dat het voor de dienstverlening aan het parkerend publiek, gemeentes en beleggers van belang is om actief te zijn in beide, complementaire delen van de parkeermarkt. Een van de redenen hiervoor is dat optimaal toezicht van *on-street* parkeervoorzieningen het gebruik van *off-street* parkeervoorzieningen versterkt, wat zowel voor parkeerondernemingen als voor gemeentes met autowerend beleid van belang is. Duidelijk is dat Q-Park een volledig geïntegreerd dienstverlenend bedrijf is dat in tien landen actief is op het gebied van *off-street* en *on-street* parkeren.

<sup>7</sup> Zie Bijlage 3: Jaarverslag Q-Park NV 2009, pagina 16, 17, 21, 31, 32, 33, 34, 38, 39 en verdere tekst in het jaarverslag; Bijlage 6: Brochure Q-Park 'Commercial Partnerships'; Bijlage 7: Brochure Q-Park 'Healthcare Centres – Parking Solutions'; Bijlage 8: Brochure Q-Park 'Quality Upgrades – Parking Solutions'; alsmede [www.q-park.com](http://www.q-park.com).

## **2. Een parkeeronderneming is een dienstverlenend bedrijf, geen vastgoedbeleggingsfonds**

Uit het voorgaande wordt duidelijk dat Q-Park veel bedrijfsmatige activiteiten verricht en haar klanten (het parkerend publiek, gemeentes en beleggers) een uitgebreid dienstenpakket aanbiedt. Dat is goed verklaarbaar en in lijn met wat andere parkeerondernemingen doen.

Parkeren kent namelijk een afgeleide vraag die met name afhankelijk is van verkeersbewegingen als gevolg van werken, winkelen en wonen. Parkeerondernemingen zijn blootgesteld aan bedrijfsrisico, mede omdat hun parkeervoorzieningen blootgesteld zijn aan schommelingen in de kasstromen. Dit geldt in alle gemeentes, zelfs voor de allerbeste parkeervoorzieningen in de drukste binnensteden.

De kasstromen van een parkeervoorziening (parkeergelden) zijn een resultante van de parkeertariefstelling (P), de bezoekersaantallen (Q) en de (gemiddelde) parkeertijd (T). Deze P, Q en T zijn afhankelijk van vele factoren, waaronder het tijdstip van de dag, de dagen van de week, seizoensfluctuaties, de bereikbaarheid van de parkeervoorziening, veranderend winkelgedrag, leegstand bij publiekstrekkers (winkels en kantoren), het gemeentelijk parkeerprijsbeleid en het handhavingsbeleid *on street*. Verder worden parkeervoorzieningen in hoofdzaak op basis van uurtarieven of per kleinere tijdseenheid aan het parkerend publiek aangeboden. Parkeervoorzieningen genereren derhalve van dag tot dag, week tot week, maand tot maand en jaar tot jaar schommelende kasstromen. Daarom moeten parkeervoorzieningen continu actief worden gemanaged.

Ward Vleugels, bestuursvoorzitter van Q-Park, illustreerde dit in een interview met *Het Financieele Dagblad* op 18 juli 2011:

### *“Lege winkels schrikbeeld Q-Park*

Het is een schrikbeeld voor Q-Park: winkelcentra die te weinig publiek trekken waardoor parkeergarages niet meer rendabel zijn. Het probleem doemt op in stadsdeelcentra waar de klant wegblijft onder invloed van afnemende koopkracht en de opkomst van internetwinkels. 'Dit is voor ons een punt van grote zorg', zegt ceo Ward Vleugels van Q-Park, een van de grootste exploitanten van parkeergarages in Europa. Centra waar je een kanon kunt afschieten, bezorgen Vleugels 'buikpijn'. Q-Park heeft zich gewapend tegen leegstand in garages door vooral te investeren in stedelijke gebieden met een dichte bebouwing en veel vertier. Daar is de kans op onderbezetting minder groot. Waar de levendigheid ontbreekt heeft Q-Park een probleem. De exploitant telt in Europa zo'n twintig 'bleeders', in de woorden van Vleugels, op een totaal van 6.000 parkeercontracten. [...] 'We praten hierover met de winkeliers, de lokale overheid en de vastgoedeigenaren.' Vleugels verwacht dat niet alle winkelcentra in Europa zullen overleven. Parkeervoorzieningen raken daardoor overbodig. [...] Het is voor Q-Park aanleiding de groeiverwachtingen neerwaarts bij te stellen ten opzichte van de pieken, drie jaar geleden. Toen rekende het concern met een jaarlijkse omzetgroei van 5%, waarvan de helft voortkomt uit een toenemende mobiliteit. Die raming is voor de activiteiten in Nederland teruggeschroefd naar 3,5%, waarvan nog maar 1% samenhangt met een intensiever autogebruik. Conclusie van Vleugels: de tijd van het blindelings bouwen van parkeergarages is voorbij. 'Het is een misvatting te denken dat parkeren een lucratieve business is die altijd wel geld oplevert.' Volgens zijn berekeningen moet op 80% van alle parkeervoorzieningen van overheden en bedrijfsleven geld worden toegelegd. Hij noemt als voorbeeld de situatie in Amsterdam waar Q-Park 17 garages in exploitatie heeft. Automobilisten zijn in deze stad bereid maximaal €1.500 à €2.000 per jaar te betalen voor een parkeerabonnement. 'Na aftrek van directe kosten houdt een exploitant daarvan €1.000 over om de kapitaallasten te dekken. Dat is te weinig om winst te maken', zegt de topman van Q-Park. [...] Exploiteren van parkeergarages is geen vetpot.”

Het zou dan ook niet juist zijn om aan te nemen dat parkeervoorzieningen in staat zouden zijn om zelfstandig, zonder professionele exploitatie door een parkeeronderneming, kasstromen te realiseren<sup>8</sup>.

Dit is geheel anders bij een vastgoedbelegging, zoals een langjarig aan de Rijksgebouwendienst verhuurd gebouw. Daar treedt de eigenaar van de onroerende zaak immers op als passieve investeerder die in de regel alleen beheeractiviteiten (financieel en administratief beheer, beveiliging en onderhoud) verricht en

<sup>8</sup> De enige uitzondering hierop is indien de eigenaar van de onroerende zaak een parkeervoorziening aan een onafhankelijke parkeeronderneming verhuurt. Q-Park heeft hiervan enkele voorbeelden, zoals een parkeergarage bij de Amsterdam Arena. Deze wordt langjarig door Q-Park aan de Gemeente Amsterdam (Parkeergebouwen) verhuurd, die de parkeervoorziening vervolgens richting het parkerend publiek exploiteert. De inkomsten uit een dergelijk huurcontract zijn voor Q-Park huurinkomsten. Q-Park verantwoordt dergelijke huurinkomsten (minder dan 5% van de totale omzet) in de jaarrekening afzonderlijk van de parkeergelden. Zie Bijlage 3: Jaarverslag Q-Park NV 2009, pagina 86, noot 14.

belegt in de verwachting van langjarig zekergestelde huurinkomsten. Dat geldt ook voor een vastgoedbelegging met een korter lopend huurcontract, waar de passieve investeerder dezelfde beheeractiviteiten ontplooit en verlenging van de huurovereenkomst met de huidige huurder nastreeft of al dan niet met behulp van een makelaar een nieuwe huurder zoekt.

De kasstroom van een parkeeronderneming bestaat dus uit opbrengsten voor verleende diensten, in het bijzonder aan het parkerend publiek, dat daarvoor parkeergelden aan de parkeeronderneming betaalt. Voor de goede orde: parkeergelden zijn geen huuropbrengsten, maar opbrengsten voor verleende diensten.

Dat blijkt ook uit de winst- en verliesrekeningen van Q-Park. De netto-omzet ad €600,6 miljoen bestond in 2009 volgens de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening voor 82% (€491,5 miljoen) uit parkeergelden. In de jaarrekeningen 2008 en 2009 wordt de omzet niet gedefinieerd, maar in de jaarrekeningen 2007 en 2010 wordt de omzet als volgt gedefinieerd: 'onder de omzet worden de netto-opbrengsten (exclusief omzetbelasting) wegens de in het verslagjaar aan derden in rekening gebrachte bedragen voor verleende diensten verantwoord'<sup>9</sup>. Aangezien de omzetcijfers in de jaarrekeningen 2007-2010 op elkaar aansluiten en de onderneming op dit punt van geen stelselwijziging gewag maakt, mag door de gebruiker van de jaarrekening worden aangenomen dat ook in de jaren 2008 en 2009 onder omzet de aan derden in rekening gebrachte bedragen voor verleende diensten zijn verantwoord. Parkeergelden zijn geen huuropbrengsten, maar opbrengsten voor verleende diensten.

Parkeergelden hebben ook heel andere economische kenmerken dan huuropbrengsten (de kasstromen van een vastgoedbelegging). Parkeergelden:

- zijn in de regel zeer groot in aantal en klein in omvang;
- hebben een vooraf onbekende looptijd en zijn zeer kortlopend van aard;
- worden achteraf gefactureerd aan publieke, vaak anonieme gebruikers van parkeervoorzieningen;
- worden door de gebruikers op willekeurige momenten beëindigd.

Huuropbrengsten daarentegen:

- zijn beperkt in aantal en groot in omvang;
- hebben een vooraf bekende looptijd hebben en zijn langlopend van aard;
- worden vooruit gefactureerd aan bekende huurders van vastgoedbeleggingen; en
- kunnen door de huurder in de regel alleen met een opzegtermijn worden beëindigd.

Een parkeeronderneming is dus geen vastgoedbeleggingsfonds, maar een zuiver dienstverlenend bedrijf dat blootgesteld is aan bedrijfsrisico, dat een scala aan bedrijfsmatige activiteiten verricht, en dat haar klanten (het parkerend publiek, gemeentes en beleggers) met behulp van parkeervoorzieningen, parkeerinstallaties, een merkidentiteit en overige bedrijfsmiddelen een uitgebreid dienstenpakket aanbiedt om de inherente schommelingen in de kasstromen zo goed mogelijk te beheersen.

### **3. IFRS over vastgoed**

Q-Park past sinds 2006 de International Financial Reporting Standards (IFRS) van de International Accounting Standards Board (IASB) toe. De IFRS kennen twee classificaties van vastgoed:

- vastgoedbeleggingen; of
- vastgoed voor eigen gebruik.

IAS 40.5 en 40.6 definiëren een vastgoedbelegging als volgt:

*IAS 40.5: Een vastgoedbelegging is een onroerende zaak (grond of een gebouw – of deel van een gebouw – of beide) die (door de eigenaar of door de lessee op grond van een financiële lease) wordt aangehouden om huuropbrengsten, een waardeverhoging of beide te realiseren, en niet voor: (a) gebruik in de*

<sup>9</sup> Zie Bijlage 1: Jaarverslag Q-Park NV 2007, pagina 26, onder 'Opbrengstverantwoording'; en Bijlage 4: Jaarverslag Q-Park NV 2010, pagina 47, onder 'Omzet'.

*productie of de levering van goederen of diensten of voor bestuurlijke doeleinden; of (b) verkoop in het kader van de normale bedrijfsvoering.*

*Vastgoed voor eigen gebruik is een onroerende zaak die (door de eigenaar of door de lessee op grond van een financiële lease) wordt aangehouden voor gebruik in de productie of de levering van goederen of diensten of voor bestuurlijke doeleinden.*

*IAS 40.6: Een vastgoedbelang dat door een lessee gehouden wordt op grond van een operationele lease kan worden geclassificeerd als een vastgoedbelegging als en alleen als de onroerende zaak ook anderszins voldoet aan de definitie van een vastgoedbelegging [...].*

IAS 40.7 en IAS 40.11 tot en met 40.14 beschrijven welke overwegingen relevant zijn bij het bepalen of er sprake is van vastgoedbeleggingen of vastgoed voor eigen gebruik:

*IAS 40.7: Een vastgoedbelegging wordt aangehouden om huuropbrengsten, een waardestijging of beide te realiseren. Dit betekent dat een vastgoedbelegging kasstromen genereert die grotendeels onafhankelijk zijn van de andere activa van een entiteit. Dit onderscheidt een vastgoedbelegging van vastgoed voor eigen gebruik. De productie of levering van goederen of diensten (of het gebruik van vastgoed voor bestuurlijke doeleinden) genereert kasstromen die niet alleen kunnen worden toegerekend aan het vastgoed, maar ook aan andere activa die worden gebruikt in de productie of levering van goederen of diensten. IAS 16 Materiële vaste activa is van toepassing op vastgoed voor eigen gebruik.*

*IAS 40.11: In sommige gevallen verleent een entiteit aanvullende diensten aan de gebruikers van een onroerende zaak die door een entiteit wordt aangehouden. Een entiteit moet een dergelijke onroerende zaak beschouwen als een vastgoedbelegging indien deze diensten een onbelangrijke component vormen van de totale overeenkomst. Een voorbeeld hiervan is wanneer de eigenaar van een kantoorgebouw beveiligings- en onderhoudsdiensten verleent aan de lessees die in het gebouw zijn gehuisvest.*

*IAS 40.12: In andere gevallen vormen de verleende diensten een belangrijke component. Als een entiteit bijvoorbeeld zowel eigenaar als beheerder is van een hotel, vormen de diensten die worden verleend aan gasten een belangrijke component van de totale overeenkomst. Derhalve is een dergelijk hotel vastgoed voor eigen gebruik en geen vastgoedbelegging.*

*IAS 40.13: Soms is het moeilijk om vast te stellen of aanvullende diensten dermate belangrijk zijn dat een specifieke onroerende zaak niet in aanmerking komt voor een vastgoedbelegging. Bijvoorbeeld in het geval dat de eigenaar van een hotel sommige verantwoordelijkheden uitbesteedt aan derden op grond van een beheersovereenkomst. De voorwaarden van dergelijke overeenkomsten lopen zeer uiteen. In het ene uiterste geval treedt de eigenaar in hoofdzaak op als passieve investeerder. In het andere uiterste geval besteedt de eigenaar slechts enkele dagelijkse werkzaamheden uit, maar blijft hij in aanzienlijke mate blootgesteld aan schommelingen in de kasstromen die met de hotelactiviteiten worden gegenereerd.*

*IAS 40.14: Bij het bepalen of een onroerende zaak een vastgoedbelegging is, is oordeelsvorming vereist. Een entiteit stelt criteria op aan de hand waarvan op bestendige wijze kan worden beoordeeld of een onroerende zaak een vastgoedbelegging is, in overeenstemming met de definitie van een vastgoedbelegging en de desbetreffende richtlijnen in de alinea's 7 tot en met 13.*

IAS 40 alinea 75(c) stelt vervolgens dat, indien classificatie (vastgoedbelegging of eigen gebruik) moeilijk is, de criteria toegelicht moeten worden op basis waarvan de onderneming dit heeft bepaald:

*IAS 40.75: Een entiteit moet het volgende vermelden: [...] (c) indien classificatie moeilijk is (zie alinea 14); de criteria die de entiteit gebruikt om vastgoedbeleggingen te onderscheiden van vastgoed voor eigen gebruik en van vastgoed aangehouden voor verkoop in het kader van de normale bedrijfsvoering.*

Voorts definieert IAS 16.6 materiële vaste activa - waaronder vastgoed voor eigen gebruik - in aansluiting op IAS 40.5 als volgt:

*IAS 16.6: Materiële vaste activa zijn materiële posten die:  
(a) worden aangehouden in de productie of levering van goederen of diensten, voor verhuur aan derden of voor bestuurlijke doeleinden; en  
(b) waarvan men verwacht dat ze langer dan één periode zullen worden gebruikt.*

#### **4. Een door een parkeeronderneming geëxploiteerde parkeervoorziening is geen vastgoedbelegging**

Uit de hierboven weergegeven IFRS kunnen vijf conclusies worden getrokken ten aanzien van de parkeervoorzieningen van Q-Park en die van vergelijkbare parkeerondernemingen.

##### **1. Conclusie op basis van IAS 40.5 en 40.6: geen vastgoedbelegging**

Q-Park gebruikt de parkeervoorzieningen die zij van derden aanhuurt (55% in 2009), voor hen beheert (24%) of zelf in eigendom heeft (21%) voor de levering van haar diensten. De omzet van de onderneming bestaat volgens de definitie in het jaarverslag en ook in werkelijkheid uit de in het verslagjaar aan derden voor verleende diensten in rekening gebrachte bedragen.

Voorts kan Q-Park de parkeervoorzieningen (met uitzondering van de op pagina 3 in voetnoot 8 genoemde aan onafhankelijke parkeerondernemingen verhuurde parkeervoorzieningen) onmogelijk gebruiken om huuropbrengsten, een waardestijging of beide te realiseren:

- a. de onderneming genereert met de parkeervoorzieningen geen huuropbrengsten maar parkeergelden; en parkeergelden zijn opbrengsten voor verleende diensten, geen huuropbrengsten;
- b. de onderneming kan de parkeervoorzieningen die zij van derden aanhuurt (55% in 2009) onmogelijk gebruiken om een waardestijging ('indirect rendement') op een vastgoedbelegging te realiseren. De aangehuurde parkeervoorzieningen zijn immers geen eigendom van Q-Park, maar van de achterliggende eigenaren van de onroerende zaken. Voorts heeft Q-Park aan het eind van de looptijd van de huurovereenkomst geen enkele kans op waardestijging (die immers uitsluitend aan de eigenaren van de onroerende zaken toekomt), maar een eindwaarde van nul<sup>10</sup>.

Derhalve:

- A. dienen de parkeervoorzieningen die de onderneming zelf in eigendom heeft of op basis van financiële leasecontracten houdt te worden aangemerkt als vastgoed voor eigen gebruik en te worden gepresenteerd op basis van IAS 16 (Materiële vaste activa), niet als vastgoedbelegging;
- B. dienen de parkeervoorzieningen die de onderneming op basis van operationele leasecontracten houdt niet op de balans te worden gepresenteerd of te worden gepresenteerd op basis van IAS 38 (Immateriële activa), niet als vastgoedbelegging.

##### **2. Conclusie op basis van IAS 40.7: geen vastgoedbelegging**

De parkeervoorzieningen van Q-Park genereren geen kasstromen die grotendeels onafhankelijk zijn van de andere activa van de onderneming. Integendeel: het geheel der activa van de onderneming, bestaand uit het totale aanbod van *on-street* en *off-street* parkeervoorzieningen, parkeerinstallaties, merkidentiteit en overige bedrijfsmiddelen worden in hun combinatie ingezet voor de levering van de parkeerdiensten.

Derhalve:

- A. dienen de parkeervoorzieningen die de onderneming zelf in eigendom heeft of op basis van financiële leasecontracten houdt te worden aangemerkt als vastgoed voor eigen gebruik en te worden gepresenteerd op basis van IAS 16 (Materiële vaste activa), niet als vastgoedbelegging;

---

<sup>10</sup> Er zou kunnen worden gesteld dat er aan het einde van de looptijd een verwachtingswaarde is op basis van de kans op verlenging van de huurovereenkomst. Gemeentes en eigenaren hebben in de regel echter goed inzicht in de kasstromen die een parkeeronderneming in de betreffende parkeervoorziening realiseert, bijvoorbeeld op basis van de afrekening van omzet- en/of winstgerelateerde variabele huurcomponenten. In de praktijk organiseren zij daarom na afloop van de huurovereenkomst in de regel nieuwe uitvragen in concurrentie. In geval van goed lopende parkeervoorzieningen ligt de bij verlenging gevraagde nieuwe huurprijs dan ook evenredig hoger. Zo er al een verwachtingswaarde op basis van de kans op verlenging van de huurovereenkomst is, dan is deze daardoor laag en biedt deze in ieder geval geen kans op waardestijging. Wel zou Q-Park incidenteel waardestijging kunnen realiseren bij de verkoop van een huurovereenkomst op een aangehuurde parkeervoorziening aan een andere parkeeronderneming. Afgezien echter van het feit dat dat in de praktijk vrijwel nooit voorkomt en er in voorkomend geval vrijwel nooit goodwill wordt betaald, zou dat hoogstens een incidentele, buitengewone bate voor de onderneming opleveren, wier core business immers parkeerdienstverlening is, niet het handelen in huurovereenkomsten op parkeervoorzieningen.

- B. dienen de parkeervoorzieningen die de onderneming op basis van operationele leasecontracten houdt niet op de balans te worden gepresenteerd of te worden gepresenteerd op basis van IAS 38 (Immateriële activa), niet als vastgoedbelegging.

3. Conclusie op basis van IAS 40.11: geen vastgoedbelegging

Zoals vastgesteld is Q-Park een volledig geïntegreerd dienstverlenend bedrijf dat in tien landen actief is op het gebied van *off-street* en *on-street* parkeren, verricht de onderneming veel bedrijfsmatige activiteiten en biedt zij haar klanten een uitgebreid dienstenpakket aan. Dit is zo veel uitgebreider dan het in IAS 40.11 beschreven voorbeeld, dat beperkt is tot beveiligings- en onderhoudsdiensten, dat duidelijk is dat de parkeervoorzieningen van Q-Park niet als vastgoedbelegging kwalificeren.

Ter illustratie van de omvang van de ondernemingsactiviteiten dient daarbij te worden gewezen op Q-Park's personeelsbestand van 2.249 FTE. Bij een portefeuilleomvang van €4,4 miljard heeft Q-Park daarmee in 2009 omgerekend 1 FTE op iedere €1,9 miljoen 'vastgoedbeleggingen' nodig om haar bedrijfsmatige activiteiten te verrichten en haar diensten te verlenen. Dat is negen keer arbeidsintensiever dan het gemiddelde van de 25 grootste Europese beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen, dat ligt op 1 FTE op ca. €17 miljoen vastgoedbeleggingen<sup>11</sup>.

In vergelijking tot deze beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen is Q-Park in 2009 zelfs met afstand de grootste werkgever in Europa - groter dan het grootste Europese beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfonds, Unibail-Rodamco, dat in 2009 met 25% minder (1.717) medewerkers een vijf maal grotere portefeuille (€22,3 miljard) beheert. Q-Park heeft in 2009 bijna even veel personeel in dienst als de beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen Unibail-Rodamco, Corio, VastNed Retail Office en VastNed Offices/Industrial tesamen, die bij elkaar in 2009 met 2.291 medewerkers een gezamenlijke portefeuille van ruim €31 miljard beheerden – ruim zeven maal zo veel als Q-Park.

Q-Park's personeelsbestand is wel geheel in lijn met de personeelsbezetting bij de overige Europese parkeerondernemingen. Aangezien geen van hen de parkeervoorzieningen als eigen vastgoedbelegging op de balans zet, moet de vergelijking daar worden gezocht in een andere benchmark dan de ratio vastgoedbeleggingen : FTE. Indien bijvoorbeeld vergeleken wordt op basis van de ratio parkeerplaatsen : FTE, dan blijkt deze voor Europese parkeerondernemingen bij benadering te liggen op 1 FTE per ca. 300 parkeerplaatsen, en bij Q-Park op 1 FTE op 371 parkeerplaatsen. Dit onderbouwt opnieuw dat Q-Park een reguliere parkeeronderneming is - geen vastgoedbeleggingsfonds.

Derhalve:

- A. dienen de parkeervoorzieningen die de onderneming zelf in eigendom heeft of op basis van financiële leasecontracten houdt te worden aangemerkt als vastgoed voor eigen gebruik en te worden gepresenteerd op basis van IAS 16 (Materiële vaste activa), niet als vastgoedbelegging;
- B. dienen de parkeervoorzieningen die de onderneming op basis van operationele leasecontracten houdt niet op de balans te worden gepresenteerd of te worden gepresenteerd op basis van IAS 38 (Immateriële activa), niet als vastgoedbelegging.

4. Conclusie op basis van IAS 40.12 en 40.13: geen vastgoedbelegging

Een entiteit die IFRS adopteert, dient IFRS in haar geheel te adopteren. Indien haar bedrijfsactiviteiten niet precies zijn omschreven, hetgeen voor parkeervoorzieningen het geval is, dan dient zij op zoek te gaan naar voorbeelden in IFRS waar haar bedrijfsactiviteiten het meest op lijken. IAS 40.12 en 40.13 verschaffen hierin helderheid.

Op haar website [www.carhotel.com](http://www.carhotel.com) wijst Q-Park daarbij zelf op een sector die veel, wellicht de meeste gelijkenis vertoont met parkeervoorzieningen: hotels.

---

<sup>11</sup> Schatting SOBI op basis van de meest recente jaarverslagen van de 25 grootste Europese beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfondsen: Unibail-Rodamco, Klépierre, Foncière des Régions, Land Securities, British Land, Corio, Metrovacesa, IVG, Songbird Estates, Capital Shopping Centres, Hammerson, Segro, Eurocommercial Properties, Beni Stabili, PSP Swiss Property, Derwent London, Conwert Immobilien Invest, Cofinimmo, Wereldhave, VastNed Retail, VastNed Office/Industrial, Grainger, Gruppo IGD, Capital & Counties, Great Portland en Shaftesbury.



Immers net als bij parkeren:

- a. vormen hotels een dientverlenende bedrijfstak die intensief gebruik maakt van vastgoed;
- b. verlenen hotelondernemingen diensten aan het publiek;
- c. worden hotelkamers in hoofdzaak aangeboden op basis van dagtarieven (of langer);
- d. kan het gebruik van een hotelkamer op elk willekeurig moment door de gebruiker worden beëindigd;
- e. bestaan de kasstromen bij hotels uit grote aantallen relatief kleine bestedingen;
- f. is er bij hotels sprake van schommelende kasstromen;
- g. is er bij hotels in de regel een scheiding tussen enerzijds de eigenaren van de onroerende zaken en anderzijds onafhankelijke hotelondernemingen (zoals Accor, Hilton, Holiday Inn, Marriott en NH), die vele bedrijfsmatige activiteiten verrichten en een uitgebreid dienstenpakket aanbieden om de hotels te commercieel uit te baten;
- h. ontvangen hotelondernemingen voor dit dienstenpakket geen huuropbrengsten, maar maken zij de omzet van een dienstverlener;
- i. zetten hotelondernemingen het geheel van hun activa en merkidentiteit in hun combinatie in voor de levering van hun diensten;
- j. lopen hotelondernemingen bedrijfsrisico;
- k. exploiteren hotelondernemingen de hotels door deze in de meeste gevallen voor de eigenaren van de onroerende zaken te beheren of van hen aan te huren; en
- l. hebben hotelondernemingen in de regel alleen de allerbeste toplocaties in eigendom.

In deze analogie kunnen parkeervoorzieningen worden gezien als hotels voor auto's. Die vergelijking met de hotelbranche maakt Q-Park ook zelf. Op de Intertraffic, *'the world's leading trade fair formula for the infrastructure, ITS traffic management, safety and parking sectors'*, presenteerde Q-Park zich jarenlang als 'hotel voor auto's'.

De in IAS 40.12 en 40.13 genoemde voorbeelden van het hotel waarbij de eigenaar het hotel zelf commercieel uitbaat is duidelijk van toepassing op Q-Park, dat immers vrijwel alle parkeervoorzieningen zelf commercieel uitbaat. Q-Park treedt daarbij niet op als passieve investeerder, maar is als parkeeronderneming blootgesteld aan het bedrijfsrisico en aan de schommelingen in de kasstromen die met haar activiteiten worden gegenereerd.

Derhalve:

- A. dienen de parkeervoorzieningen die de onderneming zelf in eigendom heeft of op basis van financiële leasecontracten houdt te worden aangemerkt als vastgoed voor eigen gebruik en te worden gepresenteerd op basis van IAS 16 (Materiële vaste activa), niet als vastgoedbelegging;
- B. dienen de parkeervoorzieningen die de onderneming op basis van operationele leasecontracten houdt niet op de balans te worden gepresenteerd of te worden gepresenteerd op basis van IAS 38 (Immateriële activa), niet als vastgoedbelegging.

5. Conclusie op basis van IAS 40.14 en 40.75c: onvolledige en onjuiste toelichting

In toelichting op de jaarrekening stelt de onderneming ten aanzien van het onderwerp 'vastgoedbeleggingen' het volgende.

*Vastgoedbeleggingen*

Tot vastgoedbeleggingen worden gerekend alle juridische en economische eigendommen, concessies, financiële huurcontracten en operationele huurcontracten waarin parkeeractiviteiten worden ontplooid. Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen reële waarde (waarbij voor wat betreft de huurcontracten rekening wordt gehouden met de gewijzigde regelgeving ten aanzien van minimale huurverplichtingen). Deze reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt jaarlijks door onafhankelijke externe taxateurs vastgesteld.

De jaarlijkse waardeveranderingen van de vastgoedbeleggingen worden, evenals eventuele verkoopresultaten van vastgoedbeleggingen, in de winst- en verliesrekening verantwoord. De reële waarde is niet bepaald aan de hand van waarneembare markttransacties vanwege de aard van de vastgoedbeleggingen en het gebrek aan vergelijkbare marktgegevens. In plaats daarvan is een model gehan-

teerd overeenkomstig internationale waardebepalingsrichtlijnen, waarbij de opbrengsten, directe kosten (exclusief erfpachtcanons) en toekomstige investeringen contant worden gemaakt en waarbij aan de huurcontracten de minimale huurverplichtingen worden toegevoegd om te komen tot de verantwoorde reële waarde. De disconteringsvoet is per land verschillend, waarbij binnen het land verder onderscheid wordt gemaakt naar multifunctionele, treinstation, ziekenhuis en vliegveld parkeerfaciliteiten. Daar waar Q-Park niet als exploitant functioneert (en het bedrijfsrisico dus bij derden ligt), wordt de disconteringsvoet hierop aangepast. Deze beweegt tussen de 7% en 9% afhankelijk van de parkeerfaciliteit.

Ten behoeve van de waardering van juridische eigendommen wordt de looptijd gesteld op 15 jaar, aangevuld met een restwaarde gelijk aan de genormaliseerde kasstroom van het 15e jaar gedeeld door de disconteringsvoet. Ten behoeve van de waardering van financiële en operationele huurcontracten en de economische eigendommen wordt de werkelijke resterende looptijd van de contracten gehanteerd.

[...]

Over vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven'.<sup>12</sup>

Hierbij valt op dat de onderneming geen enkele toelichting geeft – ook niet elders in de jaarrekening - waarom zij ervoor gekozen heeft de parkeervoorzieningen die zij van derden aanhuurt of zelf in eigendom heeft als haar eigen vastgoedbeleggingen te presenteren. Evenmin presenteert de onderneming conform IAS 40.14 en 40.75c criteria aan de hand waarvan op bestendige wijze kan worden beoordeeld of de parkeervoorzieningen vastgoedbeleggingen zijn, in overeenstemming met de definitie van een vastgoedbelegging en de desbetreffende richtlijnen in IAS 40.7 tot en met 40.13.

Voorts valt op dat de onderneming (naast alle eerdere argumenten die duidelijk maken dat Q-Park een reguliere parkeeronderneming, geen institutioneel vastgoedbeleggingsfonds is) ondanks het gebrek aan waarneembare markttransacties en vergelijkbare marktgegevens toch voor de typologie vastgoedbeleggingsfonds gekozen heeft, maar vervolgens nauwelijks inzage geeft in de disconteringsvoeten.

Wel wordt duidelijk dat Q-Park zich bewust is dat zij het bedrijfsrisico van een parkeeronderneming loopt in de parkeervoorzieningen die zij zelf exploiteert (de overgrote meerderheid).

Tot slot doet Q-Park in de bovenstaande toelichting een onjuiste mededeling over in 2009 'gewijzigde regelgeving ten aanzien van minimale huurverplichtingen'. Volgens SOBI heeft zich op dit punt in de betreffende periode geen wijziging in de regelgeving voorgedaan.

Concluderend op basis van de IFRS:

- A. dienen de parkeervoorzieningen die de onderneming zelf in eigendom heeft of op basis van financiële leasecontracten houdt te worden aangemerkt als vastgoed voor eigen gebruik en te worden gepresenteerd op basis van IAS 16 (Materiële vaste activa), niet als vastgoedbelegging;
- B. dienen de parkeervoorzieningen die de onderneming op basis van operationele leasecontracten houdt niet op de balans te worden gepresenteerd of te worden gepresenteerd op basis van IAS 38 (Immateriële activa), niet als vastgoedbelegging.

## **5. Q-Park staat alleen in deze unieke presentatie van haar 'vastgoedbeleggingen'**

Naast Q-Park bestaan er in Europa – evenals in de Verenigde Staten en Azië - vele andere parkeerondernemingen. In Europa zijn er naast Q-Park internationale parkeerondernemingen zoals Apcoa, Interparking en Vinci, landelijke parkeerondernemingen zoals National Car Parks in het Verenigd Koninkrijk en P1 in Nederland en lokale parkeerondernemingen zoals van Schiphol en gemeentes. Uit analyse van de jaarverslagen van deze parkeerondernemingen blijkt dat Q-Park de enige parkeeronderneming is die parkeervoorzieningen - zelfs de van derden aangehuurde parkeervoorzieningen - presenteert als haar eigen vastgoedbeleggingen. Geen van de andere onderzochte parkeerondernemingen voeren hun parkeervoorzieningen op als hun eigen vastgoedbeleggingen. Q-Park's presentatie is een unicum in de parkeerwereld.

---

<sup>12</sup> Zie Bijlage 3: Jaarverslag Q-Park NV 2009, pagina 67-68.

## **6. Twee eigenaren van dezelfde vastgoedbelegging**

Een gevolg van het feit dat Q-Park de door haar aangehuurde parkeervoorzieningen als haar eigen vastgoedbeleggingen presenteert, is dat al deze aangehuurde parkeervoorzieningen (in 2009 459.770 parkeerplaatsen, 55% van het totaal) derhalve twee keer als vastgoedbelegging moeten zijn verantwoord: A) op de balansen van de eigenaren van de onroerende zaken (correct) en B) een tweede keer op de balans van Q-Park, de huurder. Aangezien Q-Park een dienstverlenend bedrijf is dat parkeervoorzieningen gebruikt om diensten te verlenen en deze derhalve volgens de IFRS niet als haar eigen vastgoedbelegging dient te presenteren, werkt dit onnodige verwarring bij de gebruikers van haar jaarrekening in de hand.

Nog verwarrender is de situatie waarin aandeelhouders zowel een belang hebben in Q-Park als ook in de daadwerkelijke eigenaar van de onroerende zaken. Het wordt immers voorgespiegeld dat ze dezelfde parkeervoorziening(en) twee maal als vastgoedbelegging in eigendom hebben.

Zo heeft het Bouwfonds European Real Estate Parking Fund I, waarin net als bij Q-Park vrijwel uitsluitend en ten dele ook dezelfde Nederlandse institutionele beleggers hebben geïnvesteerd, in 2008 de parkeervoorziening 'Julianus' in Tongeren en in 2009 de parkeervoorziening 'De Kolk' in Amsterdam aangekocht, die beide aan Q-Park zijn verhuurd. Deze parkeervoorzieningen staan derhalve zowel bij Bouwfonds European Real Estate Parking Fund I (correct) als bij Q-Park als vastgoedbelegging op de balans. Q-Park had 'Julianus' in Tongeren aanvankelijk zelf in eigendom, maar heeft deze in 2008 aan Bouwfonds European Real Estate Parking Fund I verkocht, waarna Q-Park de parkeervoorziening heeft teruggehuurd en als haar eigen vastgoedbelegging op de balans heeft laten staan<sup>13</sup>. Institutionele beleggers die aandeelhouder zijn van zowel Q-Park als van Bouwfonds European Real Estate Parking Fund I, zoals bijvoorbeeld TKP Pensioen<sup>14</sup>, hebben deze parkeervoorzieningen derhalve ogenschijnlijk twee maal als vastgoedbelegging in eigendom.

Ernst & Young lijkt het ook goed te keuren dat institutionele beleggers wordt voorgespiegeld dat zij dezelfde parkeervoorziening twee maal als vastgoedbelegging in eigendom hebben. Zo is Unibail-Rodamco sinds 2005 eigenaar van 'Stadshart Amstelveen', met daarin een zeer grote parkeervoorziening die zij heeft verhuurd aan Q-Park. Nederlandse institutionele beleggers zijn grote aandeelhouders van Unibail-Rodamco en Q-Park; sommige op enig moment van Unibail-Rodamco en Q-Park tegelijk. Ernst & Young heeft de jaarrekeningen 2008 en 2009 van Unibail-Rodamco en de jaarrekeningen 2008 en 2009 van Q-Park goedgekeurd. Deze beleggers lijken dus – wellicht zonder het zich te realiseren - de parkeervoorziening in 'Stadshart Amstelveen' met goedkeuring van Ernst & Young twee maal als vastgoedbelegging in eigendom te hebben: bij het beursgenoteerde vastgoedbeleggingsfonds Unibail-Rodamco (correct), en vervolgens een tweede keer bij Unibail-Rodamco's huurder, de parkeeronderneming Q-Park.

Ook al neemt Q-Park aan de passiefzijde van haar balans huurverplichtingen op voor de door haar op de actiefzijde als haar eigen vastgoedbeleggingen gepresenteerde aangehuurde parkeervoorzieningen, dan nog wekt deze presentatie de misleidende indruk dat Q-Park een institutioneel vastgoedbeleggingsfonds zou zijn, in plaats van een zuiver dienstverlenend bedrijf.

## **7. De jaarrekening van Q-Park is in strijd met de geldende IFRS**

Deze tuchtklacht gaat over meer dan alleen de vervanging van het woord 'vastgoedbeleggingen' door de woorden 'vastgoed voor eigen gebruik' en 'immateriële activa'. Het gaat om grote belangen voor de financiële stakeholders van Q-Park.

In de eerste plaats moet op vastgoed voor eigen gebruik en immateriële activa conform IAS 16 en IAS 38 worden afgeschreven. Q-Park is de enige parkeeronderneming die door de onterechte toepassing van IAS

---

<sup>13</sup> Q-Park heeft in 2010 opnieuw een sale-and-leasebacktransactie van een parkeervoorziening met Bouwfonds Real Estate Parking Fund I gedaan, dit maal ten aanzien van parkeervoorziening 'Anna van Buurenplein' in Den Haag, derhalve de derde parkeervoorziening die zowel bij Bouwfonds European Real Estate Parking Fund I (correct) als bij Q-Park als vastgoedbelegging op de balans staat. De vierde, parkeervoorziening 'Central Village' in Liverpool, is in aanbouw en wordt naar verwachting in 2011 opgeleverd.

<sup>14</sup> Zie Bijlage 8: Jaarverslag TKP Pensioen Real Estate Fonds 2009, o.a. pagina 24.

40 geen afschrijvingen van haar resultaat aftrekt. Hierdoor worden de resultaten en het eigen vermogen te hoog voorgesteld.

In de tweede plaats leidt de keuze van Q-Park voor IAS 40 tot het opnemen van ongerealiseerde vastgoedwaardemutaties in de winst- en verliesrekening ('indirect rendement'), wat onder IAS 16 en IAS 38 evenmin is toegestaan. Deze moeten volgens IAS 16 en IAS 38, mits toereikend, buiten het resultaat in de herwaarderingsreserves worden verwerkt.

In de derde plaats kan de onderneming zich door het gebruik van het woord 'vastgoedbeleggingen' op de balans ten onrechte voordoen als een institutioneel vastgoedbeleggingsfonds, met het daarbij te verwachten beperkte risico-rendementsprofiel, dat lager ligt dan voor een zuiver dienstverlenend bedrijf.

Institutionele beleggers zullen bij een institutioneel vastgoedbeleggingsfonds geen onderneming met het risicoprofiel van een zuiver dienstverlenend bedrijf verwachten. Dit blijkt ook wel uit de vereisten voor de internationaal toonaangevende benchmark-indices voor institutionele vastgoedbeleggingen, die op basis van bijdragen van vrijwel alle Europese institutionele vastgoedbeleggingsfondsen worden bijgehouden door de Investment Property Databank (IPD). Deze indices staan niet open voor gebouwen waarop geen huurcontract met een huurtermijn en een huurprijs is vastgesteld, en evenmin voor gebouwen die aangehuurd zijn van andere eigenaren en worden geëxploiteerd op basis van kortetermijncontracten.

Dat is logisch, omdat de IPD gespecialiseerd is in het bijhouden van directe en indirecte rendementen op vastgoedbeleggingen. Gebouwen waarop geen huurcontract met een huurtermijn en een huurprijs is vastgesteld of gebouwen die van derden worden aangehuurd en worden geëxploiteerd op basis van kortetermijncontracten kunnen uiteindelijk geen indirect rendement opleveren. Wellicht is dit ook de verklaring waarom Q-Park als een van de weinige Europese 'vastgoedbeleggingsfondsen' geen lid is van de IPD. Haar data over direct en indirect rendement zouden niet aan de normen van de IPD voldoen. Des te opmerkelijker is dat Q-Park als parkeeronderneming met activiteiten in tien Europese landen haar gerapporteerde rendementen desondanks in haar jaarrekeningen wel vergelijkt met de IPD/ROZ-index, een belangrijke benchmark voor institutionele vastgoedbeleggingen in (uitsluitend) Nederland.

Aangezien Q-Park als zuiver dienstverlenend bedrijf een hoger risicoprofiel heeft dan een institutioneel vastgoedbeleggingsfonds, zou Q-Park haar aandeelhouders ook een hoger rendement moeten bieden dan een institutioneel vastgoedbeleggingsfonds. Rekening houdend met de gevoerde hoge leverage van ca. 70% is het door de onderneming gerapporteerde directe rendement op eigen vermogen van 7,3% (2008) en 6,0% (2009) echter beperkt, ook in vergelijking tot vastgoedbeleggingsfondsen. En hoewel vastgoed bij uitstek een dividendbelegging is, heeft de onderneming het gerapporteerde directe rendement nog nooit in de vorm van dividend uitgekeerd (met uitzondering van minimale bedragen in 2005, 2006 en 2007 en een stockdividend in 2009). De onderneming voert hiervoor als verklaring aan dat haar aandeelhouders het met name van de waardeinstijging op lange termijn moeten hebben, omdat parkeren een langetermijnbelegging zou zijn. Dat is onjuist, aangezien 79% van de parkeervoorzieningen geen eigendom van de onderneming is en derhalve voor Q-Park op lange termijn een eindwaarde van nul heeft.

## **8. Het operationele kasstroomrendement van Q-Park**

Het is voor SOBI niet mogelijk om inzichtelijk te maken hoe de jaarrekening, het eigen vermogen, de resultaten en de rendementen van Q-Park er getalsmatig wel uit zouden moeten zien, aangezien SOBI de boekhouding van Q-Park niet voert. Wel is het mogelijk om een realistische benadering te maken van de daadwerkelijke rendementen. Voor een dergelijke benadering is de analyse van het operationele kasstroomrendement ('Cash Flow Return On Investment' of CFROI) een zeer geschikte methode. Met een CFROI-analyse wordt door de boekhouding heen naar de operationele kasstromen gekeken, waarbij rekening wordt gehouden met de noodzakelijke, genormaliseerde economische afschrijvingen op de productiemiddelen.

De CFROI is gedefinieerd als de duurzame kasstroom gedeeld door de bruto-activa. Deze wordt vervolgens vergeleken met de gemiddelde vermogenskosten van de onderneming ('Weighted Average Cost of Capital' of WACC) om inzichtelijk te maken of de onderneming voldoende kasstroomgenererend vermogen heeft om te

voldoen aan de rendementseisen die haar verschaffers van eigen en vreemd vermogen stellen. Indien de CFROI groter dan of gelijk is aan de WACC, dan realiseert de onderneming waarde; indien de CFROI kleiner is dan de WACC, dan vernietigt de onderneming waarde. In het laatste geval worden de verschaffers van het eigen vermogen, de aandeelhouders, als eerste geraakt.

Prof. Dr. A.M.M. Blommaert, hoogleraar bedrijfseconomie aan de Universiteit Maastricht, heeft de CFROI-analyse van Q-Park gemaakt voor de periode 1998-2009, gebaseerd op de door de onderneming gedeponeerde jaarrekeningen. Uit deze analyse blijkt dat de onderneming sinds 1998 een CFROI heeft gerealiseerd die ruim onder de door de onderneming zelf geopperde WACC van 7,2% ligt. Dit betekent dat de onderneming over de jaren 1998 tot en met 2009 in geen enkel jaar in staat is geweest om waarde te realiseren, c.q. in ieder van deze jaren waarde heeft vernietigd.

Het rapport concludeert tot slot dat de mogelijkheden beperkt lijken om hier in de nabije toekomst verandering in aan te brengen. Ondernemingen met een structurele negatieve waarderealiserende waarde, waarbij in de nabije toekomst geen uitzicht bestaat op waarderealiserende waarde, raken vroeg of laat in een impairment-discussie over de waardering van hun activa, met alle gevolgen van dien voor de financiële stakeholders.

### **9. Q-Park 1994-2009: van institutioneel vastgoedfonds naar internationale parkeeronderneming**

Het is opvallend hoe Q-Park zich in de parkeerwereld voordoet als één van de Top-3 Europese parkeerondernemingen, en zich tegelijkertijd in de vastgoedwereld voordoet als een van de grootste Nederlandse institutionele vastgoedbeleggingsfondsen. Naar verluidt is Q-Park in 1994 ontstaan als institutioneel vastgoedbeleggingsfonds. Dat staat nog steeds in artikel 4 van de statuten van Q-Park:

#### *DOEL - Artikel 4*

*De vennootschap heeft ten doel: a) het beleggen van vermogen, hoofdzakelijk in registergoederen, danwel aandelen in vennootschappen met een soortgelijk of aanverwant doel; b) het stellen van zekerheden voor schulden van groepsmaatschappijen; c) het deelnemen in, het bestuur voeren over andere ondernemingen'.*

Inmiddels echter:

- exploiteert Q-Park parkeervoorzieningen zelf op basis van een zeer uitgebreid activiteiten- en dienstenpakket;
- zet zij hiertoe een personeelsbestand in dat significant groter is dan bij vastgoedbeleggingen;
- huurt Q-Park het merendeel van de parkeervoorzieningen aan van andere eigenaren;
- beheert Q-Park parkeervoorzieningen voor andere eigenaren;
- voert Q-Park parkeerhandhaving op straat uit voor lokale overheden;
- heeft Q-Park met name op het gebied van van derden aangehuurde en voor derden beheerde parkeervoorzieningen grote internationale overnames gedaan;
- verkoopt Q-Park haar eigen onroerende zaken aan andere beleggers, om deze vervolgens terug te huren; en
- is nog maar 21% van de parkeervoorzieningen eigendom van de onderneming zelf.

De onderneming heeft haar activiteiten in de loop der tijd verlegd naar ver buiten de doelomschrijving. Hoewel de statuten nog in september 2008 zijn gewijzigd, heeft zij haar doelomschrijving niet aangepast. Het management acht het blijkbaar van belang om de indruk te wekken dat de parkeeronderneming nog steeds een institutioneel vastgoedbeleggingsfonds zou zijn. Ernst & Young helpt de onderneming bij deze misleiding door goedkeurende accountantsverklaringen af te geven.

## Conclusie

Het is opvallend hoe Q-Park zich in de parkeerwereld voordoet als één van de Top-3 Europese parkeerondernemingen en zich tegelijkertijd in de vastgoedwereld voordoet als een van Nederlands grootste institutionele vastgoedbeleggingsfondsen.

Q-Park is in werkelijkheid echter een zuiver dienstverlenend bedrijf op het gebied van openbaar parkeren, dat net als andere parkeerondernemingen veel bedrijfsmatige activiteiten verricht en haar klanten een uitgebreid dienstenpakket aanbiedt om de parkeervoorzieningen zo professioneel en concurrerend mogelijk te exploiteren en de inherente schommelingen in de kasstromen zo goed mogelijk te beheersen.

In 2009 wordt door Q-Park 79% van de parkeervoorzieningen van andere eigenaren (gemeentes en beleggers) aangehuurd of voor hen beheerd en is slechts 21% eigendom van Q-Park zelf. Hoewel Q-Park deze parkeervoorzieningen gebruikt voor de levering van de door haar aangeboden diensten, presenteert zij deze productiemiddelen op de balans ten onrechte als haar eigen vastgoedbeleggingen, waaronder zelfs de van derden aangehuurde parkeervoorzieningen. Zoals aangetoond is dit niet alleen een unicum in de beleggings- en de parkeerwereld, maar ook in strijd met de geldende IFRS-regels.

Op basis van de IFRS-regels is aangetoond dat Q-Park – en iedere vergelijkbare parkeeronderneming - parkeervoorzieningen als vastgoed voor eigen gebruik en/of als immateriële activa dient te presenteren, niet als eigen vastgoedbeleggingen. Op vastgoed voor eigen gebruik is IAS 16 (Materiële vaste activa) van toepassing; op immateriële activa is IAS 38 (Immateriële activa) van toepassing. Op beide dient te worden afgeschreven. Q-Park is de enige parkeeronderneming die door abusievelijk gebruik van IAS 40 ongerealiseerde vastgoedwaardemutaties in de winst- en verliesrekening ('indirect rendement') opneemt en geen afschrijvingen van haar resultaat aftrekt. Hierdoor worden de resultaten en het eigen vermogen van Q-Park te hoog voorgesteld.

Q-Park past dus op onjuiste gronden waarderingsgrondslag IAS 40 (Vastgoedbeleggingen) toe, waardoor de onderneming zich ten onrechte kan voordoen als een vastgoedbeleggingsfonds. Aangezien het risico-rendementsprofiel en de gemiddelde vermogenskostenvoet van een vastgoedbeleggingsfonds lager ligt dan het risico-rendementsprofiel en de gemiddelde vermogenskostenvoet van een dienstverlenend bedrijf, worden de activa en het eigen vermogen van Q-Park onder het label van een vastgoedbeleggingsfonds hoger gewaardeerd dan hoe zij in werkelijkheid gepresenteerd zouden moeten worden, namelijk op basis van het risico-rendementsprofiel en de gemiddelde vermogenskostenvoet van een dienstverlenend bedrijf.

Hierdoor spiegelt Q-Park een onjuist beeld van de werkelijkheid voor aan haar financiële stakeholders, die daardoor in meer en mindere mate worden gedupeerd:

- haar vrijwel uitsluitend Nederlandse institutionele aandeelhouders, waaronder het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP / APG), DELA Uitvaartverzekeringen, Delta Lloyd Levensverzekering, Delta Lloyd Vastgoedparticipaties, ING Fonds Investering, ING Real Estate Development, Interpolis, Pensioenfonds Detailhandel, Pensioenfonds Fysiotherapeuten (SPF), Pensioenfonds Grafische Bedrijven (PGB), Pensioenfonds Grontmij, Pensioenfonds Huisartsen (SPH), Pensioenfonds ING, Pensioenfonds Landbouw (BPL), Pensioenfonds Medische Specialisten (SPMS), Pensioenfonds Levensmiddelenbedrijf, Pensioenfonds Nederlandse Omroepen (PNO), Pensioenfonds Openbaar Vervoer (SPOV), Pensioenfonds Slagersbedrijf, Pensioenfonds Vervoer, Pensioenfonds Wonen, Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW), Pensioenfonds Zorg en Welzijn (PFZW / PGGM), Rabobank Pensioenfonds, Reaal Levensverzekeringen, Spoorwegpensioenfonds (SPF) en TKP Pensioen;
- hun achterliggende pensioenverzekerden;
- toekomstige investeerders;
- banken die de onderneming financieren, waaronder ABN AMRO/HBU II, Banque Palatine, Dexia Bank, Handelsbanken, ING, KBC, LCL en Rabobank;
- gemeentes waar de onderneming actief is of wil worden;
- gemeentes en beleggers van wie de onderneming parkeervoorzieningen heeft aangehuurd;
- haar eigen personeel;
- haar leveranciers;
- haar concurrenten;
- het parkerend publiek; en

- o alle andere partijen die belang hebben bij een *true and fair* presentatie van het vermogen, de resultaten en de rendementen van de onderneming.

Op basis van de CFROI-analyse is aangetoond dat het eigen vermogen, de resultaten en de rendementen van Q-Park te hoog worden voorgesteld. Uit deze analyse blijkt dat de onderneming sinds 1998 een CFROI heeft gerealiseerd die ruim onder de door de onderneming zelf geopperde WACC van 7,2% ligt. Dit betekent dat de onderneming over de jaren 1998 tot en met 2009 niet in staat is geweest om waarde te realiseren, c.q. in ieder van deze jaren waarde heeft vernietigd. Ondernemingen met een structurele negatieve waarde-realisatie waarbij geen uitzicht bestaat op waarderealiseren in de nabije toekomst, raken vroeg of laat in een impairmentdiscussie over de waardering van hun activa. Verschaffers van het eigen vermogen, de aandeelhouders, worden daarbij als eerste geraakt.

Q-Park's parkeervoorzieningen en grote marktpositie zijn betaald met het geld van institutionele beleggers aan wie de stabiele rendementen worden voorgespiegeld die mogen worden verwacht bij een institutioneel vastgoedbeleggingsfonds, maar die hierop feitelijk reeds meer dan tien jaar structureel geld verliezen en naar verwachting nog meer zullen moeten afschrijven omdat Q-Park haar eigen vermogen, resultaten en rendementen op presenteert basis van onjuiste grondslagen. Deze voorstelling van zaken wordt mede mogelijk gemaakt door de goedkeurende accountantsverklaringen van Ernst & Young.

De maatschappij mag verwachten dat accountants actief, onafhankelijk en met professionele scepsis hun verantwoordelijkheid nemen. Het afgeven van goedkeurende verklaringen voor jaarrekeningen waarin een zuiver dienstverlenend bedrijf zich voordoet als een institutioneel vastgoedbeleggingsfonds, terwijl het merendeel van haar 'vastgoedbeleggingen' bovendien niet haar eigendom is maar van gemeentes en beleggers wordt aangehuurd, voldoet niet aan wat van een accountant verwacht mag worden.

Met het voorgaande is aangetoond dat Ernst & Young de jaarrekeningen 2008 en 2009 van Q-Park van afkeurende accountsverklaringen had moeten voorzien, aangezien deze in strijd zijn met de geldende IFRS. SOBI stelt dan ook dat Ernst & Young ten onrechte een goedkeurende accountantsverklaring heeft afgegeven voor de jaarrekeningen 2008 en 2009 van Q-Park.

Gemachtigde,

Pieter Lakeman  
voorzitter SOBI  
28 september 2011

Bijlagen / producties:

- 1: Jaarverslag Q-Park 2007, gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel op 30 juni 2008, pagina 26;
- 2: Jaarverslag Q-Park 2008, gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel op 1 juli 2009;
- 3: Jaarverslag Q-Park 2009, gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel op 23 augustus 2010;
- 4: Jaarverslag Q-Park 2010, gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel op 17 juni 2011, pagina 47;
- 5: Top-101 Beleggers 2010 PropertyNL;
- 6: Brochure Q-Park: 'Commercial Partnerships';
- 7: Brochure Q-Park: 'Healthcare Centres – Parking Solutions';
- 8: Brochure Q-Park: 'Quality Upgrades – Parking Solutions';
- 9: Jaarverslag TKP Pensioen Real Estate Fonds 2009;
- 10: CFROI-analyse Q-Park 1998-2009.