

**Examen VWO**

**management & organisatie**

Vorbereidend  
Wetenschappelijk  
Onderwijs

20 **06**

Tijdvak 1  
Vrijdag 19 mei  
13.30 – 16.30 uur

Informatieboekje

## Formuleblad

Te gebruiken formules voor de beantwoording van de vragen 12, 14, 25 en 31.

- 12 □ gebruikte symbolen:  
C = contante waarde  
E = eindwaarde  
K = kapitaal  
T = termijnbedrag  
p = rentepercentage  
n = aantal perioden/termijnen

formules:

$$i = \frac{p}{100}$$

$$C = K \times (1 + i)^{-n}$$

$$C_n = T \times \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

$$E = K \times (1 + i)^n$$

$$E_n = T \times (1 + i) \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$$

- 14 □ zie vraag 12

25 □  $\text{dividendrendement} = \frac{\text{dividend}}{\text{overnameprijs}} \times 100\%$

- 31 □ voor de formules van berekening van de contante waarde, zie vraag 12

## Octrooirecht

Het ontwikkelen van nieuwe of het verbeteren van bestaande producten, apparaten of werkwijzen is van groot belang om geen achterstand op te lopen ten opzichte van concurrenten en om zo mogelijk een voorsprong te verkrijgen en te behouden. Veel geld wordt uitgegeven aan onderzoek en ontwikkeling om de nodige innovaties te realiseren. Deze investeringen moeten uiteraard worden terugverdiend.

Met behulp van octrooien kunnen technische vindingen, zoals nieuwe of verbeterde producten, verbeterde werkwijzen en apparaten worden beschermd.

Een octrooi is een verbodsrecht gedurende een bepaalde tijd. Degene op wiens naam een octrooi staat, mag anderen verbieden dat te maken of te doen wat het octrooi beschermt. De octrooihouder heeft daarmee dus een monopolie verworven.

Maar er zijn voorwaarden:

- In ruil voor het monopolie maakt de octrooihouder (door middel van het octrooischrift) zijn vinding openbaar, zodat anderen kunnen profiteren van de ontwikkelde kennis (voor bijvoorbeeld verder onderzoek).
- De octrooihouder moet zijn octrooi in stand houden. De octrooihouder moet de overheid (die het octrooi verleend heeft) geregeld contributie betalen.
- Natuurlijk staat het de octrooihouder vrij anderen toe te staan (bijvoorbeeld tegen betaling) de beschermde vinding toe te passen. Dit noemen we een licentie.

## Investeringsomstandigheden in Polen

### *Investeringsklimaat in Polen*

Volgens de Europese Unie en de Wereldbank is Polen het belangrijkste investeringsgebied in het nieuwe Europa. Met bijna 40 miljoen inwoners zal Polen een grote invloed op het beleid en de beslissingen van de Europese Unie hebben. Polen wordt gezien als een land met een aantrekkelijk investeringsbeleid. Het gunstige klimaat voor buitenlandse investeerders wordt gestimuleerd door:

- de stabiele economie;
- wettelijke en zakelijke voorschriften aangepast aan de standaarden van de EU;
- de grootste markt van de nieuwe lidstaten van de EU;
- een groeiende vraag naar kwaliteit;
- hooggekwalificeerd personeel;
- lage loonkosten;
- goedkoop onroerend goed.

*bron: www.polaris-international.com, 2004*

### *Investeringsbevorderende maatregelen*

Om buitenlandse investeringen te stimuleren is in juni 2002 een nieuwe wet geïmplementeerd. De Poolse overheid zal een jaarlijkse loonkostensubsidie verstrekken tot maximaal 15% van het geïnvesteerde bedrag, indien de investering minimaal 10 miljoen euro is.

Per 20 nieuwe en opgevolde fulltime banen bedraagt deze loonkostensubsidie € 199.880,- per jaar.

Voor een groep fulltime banen van minder dan 20 wordt geen subsidie verstrekt.

*bron: www.evd.nl*

## Voorcalculatorische gegevens van Flapsen N.V. over 2007

### Voorcalculatorische productiegegevens na overplaatsing van de productie naar Polen

<b>Productiekosten</b>	
<i>variabele kosten per eenheid:</i>	
materiaal	€ 175,50
directe lonen	10 manuren à € 14,21 (voor aftrek loonkostensubsidie)
<i>overige totale kosten:</i>	
constant	€ 2.400.000,-
variabel	€ 475.000,-
<b>Overige gegevens</b>	
normale productie	20.000 eenheden
begrote productie	19.000 eenheden
aantal productieve uren per jaar per fulltime baan	1.800 uur

### Voorcalculatorische verkoopgegevens na overplaatsing van de productie naar Polen<sup>1)</sup>

	<b>Nederlandse markt</b>	<b>Poolse markt</b>
normale afzet	14.000 stuks	6.000 stuks
totale constante verkoopkosten	€ 140.000,-	€ 60.000,-
variabele verkoopkosten per stuk	€ 20,-	nihil
verkoopprijs per stuk	€ 600,-	nog vast te stellen

<sup>1)</sup> In verband met de aanwezige voorraad kan de begrote afzet in 2007 afwijken van de begrote productie.

## Gegevens van de Poolse markt voor vrieskisten

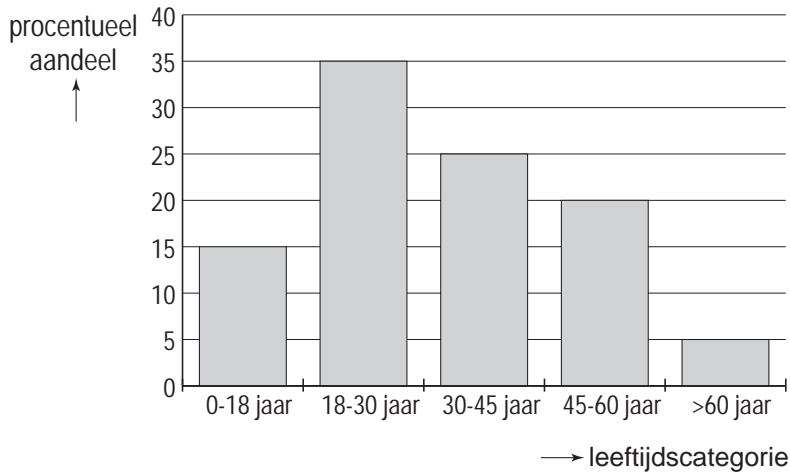
### A. Doelgroep Flapsen N.V. Poolse markt

Indien Flapsen N.V. op de Poolse markt een verkoopprijs van meer dan € 400,- per vrieskist wil vaststellen dan zal zij zich moeten richten op de consumenten die vallen in de leeftijdsgroep van 30 tot 45 jaar en een inkomen hebben tussen de 30.000 en 40.000 euro. Bij een verkoopprijs van € 430,- verwacht Flapsen N.V. dat 1,2% van de doelgroep een vrieskist zal aanschaffen, bij een prijs van € 480,- zal dat 0,8% zijn.

### B. Samenstelling van de bevolking naar leeftijdscategorie

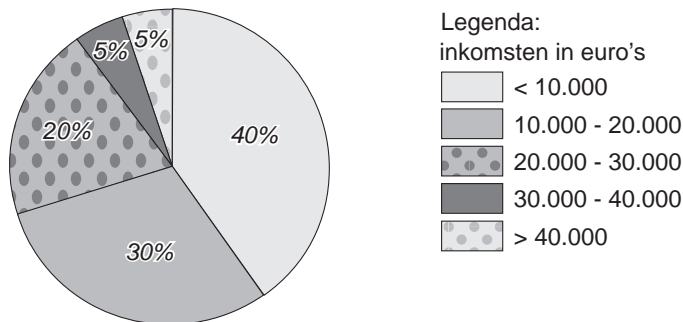
De totale bevolking in Polen heeft een omvang van 40 miljoen mensen.

#### Leeftijdsopbouw bevolking



### C. Inkomensverdeling binnen de leeftijdscategorie 30-45 jaar

#### verdeling inkomensklassen



## **Rendement en risico van beleggingsmaatschappij Locatero B.V.**

Locatero heeft de rechtsvorm van een besloten vennootschap met een in aandelen verdeeld vermogen ter grootte van € 8.525.000,-. Dit vermogen is verdeeld over 550 aandelen en is op 1 januari 2004 geplaatst.

Locatero B.V. is een beleggingsmaatschappij die valt onder het regime van de Fiscale Beleggingsinstelling, hetgeen inhoudt dat er geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van de status van Fiscale Beleggingsinstelling moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De belangrijkste hiervan is dat het vastgoed voor maximaal 60% gefinancierd is met vreemd vermogen.

Doel van beleggingsmaatschappij Locatero B.V. is het beleggen van vermogen in gebouwen (vastgoed) die voor meerdere jaren verhuurd zijn aan supermarkten, om zo een aantrekkelijk rendement te realiseren met een beperkt risico.

De populariteit van de supermarkt is bij de Nederlandse consument de afgelopen jaren gestaag toegenomen. Van de uitgaven aan levensmiddelen besteedt de consument inmiddels 66% in de supermarkt. De groei van de branche wordt beperkt doordat in Nederland geen sprake is van vrije vestiging. Gemeenten bepalen via het bestemmingsplan het gewenste aantal supermarkten per gebied. Door deze wetgeving is er sprake van schaarste aan goede locaties hetgeen een opwaartse prijsdruk geeft. Opvallend is dat het aantal supermarktlocaties daalt en de gemiddelde vloeroppervlakte, uit rendementsoverwegingen, stijgt tot inmiddels ongeveer 650m<sup>2</sup>.

Aan het beleggen in vastgoed zijn risico's verbonden. De belangrijkste risico's zijn:

- het debiteurenrisico;
- het leegstandsrisico;
- het renterisico.

Het debiteurenrisico is het risico dat één of meer van de huurders niet aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen met als gevolg een voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst.

Het leegstandsrisico is het risico dat één of meerdere panden uit de portefeuille, na afloop van de huurovereenkomst, niet opnieuw verhuurd kunnen worden.

Het renterisico is het risico dat de rentelasten van de opgenomen leningen zullen stijgen.

## Beoordeling door Simon Roodenburg van het rendement en de risico's

- Het debiteurenrisico acht Simon verwaarloosbaar klein.
- Het leegstandsrisico wordt door Simon bepaald door vast te stellen met welk percentage de totale huuropbrengsten van Locatero B.V. op jaarbasis daalt, als in het komende kalenderjaar de aflopende huurcontracten niet verlengd worden.
- Het renterisico wordt door Simon bepaald door vast te stellen met welk percentage de totale rentelasten van Locatero B.V. op jaarbasis stijgt, als in het komende kalenderjaar de marktrente met één procentpunt stijgt.
- Het rendement wordt door Simon bepaald door het verwachte dividendrendement te berekenen, waarbij het dividend uitgedrukt wordt in een percentage van de overnameprijs van de aandelen.

Om uiteindelijk te kunnen beoordelen of hij de aandelen in Locatero B.V. zal overnemen drukt Simon de risico's en het dividendrendement uit in een totaalscore. Daarbij maakt hij gebruik van het volgend overzicht.

<b>LEEGSTANDSRISICO</b>	<b>SCORE</b>
minder dan 10%	-1
tussen 10% en 20%	-2
meer dan 20%	-4
<b>RENTERISICO</b>	<b>SCORE</b>
minder dan 12,5%	-1
tussen 12,5% en 25%	-2
meer dan 25%	-4
<b>DIVIDENDRENDEMENT</b>	<b>SCORE</b>
minder dan 2%	0
tussen 2% en 4%	+2
tussen 4% en 6%	+4
tussen 6% en 8%	+6
meer dan 8%	+8

Aangezien Simon vindt dat het debiteurenrisico verwaarloosbaar klein is, neemt hij dit risico niet in de totaalscore op. Simon zal in aandelen Locatero B.V. beleggen als de totaalscore positief is. Bij een totaalscore van 0 of minder ziet hij van deze belegging af.

## **Onroerend goed van Locatero B.V.**

Op 1 januari 2006 zijn alle panden van Locatero B.V. verhuurd. De huren worden maandelijks bij vooruitbetaling ontvangen. De huren worden jaarlijks op de hieronder genoemde data geïndexeerd. Voor 2006 bedraagt de verwachte indexatie 2,4%. Van de door Locatero B.V. afgesloten huurcontracten lopen twee contracten in 2006 af. De totale huursom over 2006 van de huurcontracten die in 2006 niet aflopen bedraagt € 1.278.420,-

### **Amsterdam**

Huurder Ahold Vastgoed B.V. t.b.v. Albert Heijn  
Totaal verhuurbare oppervlakte 1.237 m<sup>2</sup> winkelruimte en 48 m<sup>2</sup> overig  
Jaarhuur per 1 januari 2006 € 228.120,-  
Aflooptdatum huurovereenkomst 31 december 2009  
Indexatiedatum jaarlijks op 31 december

Huurder ING Bank N.V. t.b.v. geldautomaat  
Totaal verhuurbare oppervlakte 15 m<sup>2</sup>  
Jaarhuur per 1 januari 2006 € 9.000,-  
Aflooptdatum huurovereenkomst 1 mei 2006  
Indexatiedatum jaarlijks op 1 mei

### **Drachten**

Huurder Laurus Nederland B.V. t.b.v. Super de Boer  
Totaal verhuurbare oppervlakte 1.537 m<sup>2</sup> winkelruimte en 48 m<sup>2</sup> kelderruimte  
Jaarhuur per 1 januari 2006 € 171.795,-  
Aflooptdatum huurovereenkomst 1 maart 2006  
Indexatiedatum jaarlijks op 1 maart

### **Harderwijk**

Huurder Laurus Nederland B.V. t.b.v. Super de Boer  
Totaal verhuurbare oppervlakte 1.310 m<sup>2</sup> winkelruimte  
Jaarhuur per 1 januari 2006 € 170.400,-  
Aflooptdatum huurovereenkomst 31 december 2009  
Indexatiedatum jaarlijks op 31 december

### **Kerkrade**

Huurder Aldi Vastgoed B.V. t.b.v. Aldi Supermarkt  
Totaal verhuurbare oppervlakte 961 m<sup>2</sup> magazijn  
Jaarhuur per 1 januari 2006 € 104.550,-  
Aflooptdatum huurovereenkomst 31 december 2014  
Indexatiedatum jaarlijks op 31 december

Huurder Plus Vastgoed B.V. t.b.v. Plus Supermarkt  
Totaal verhuurbare oppervlakte 1.444 m<sup>2</sup> winkelruimte  
Jaarhuur per 1 januari 2006 € 134.400,-  
Aflooptdatum huurovereenkomst 31 december 2007  
Indexatiedatum jaarlijks op 31 december

### **Nuenen**

Huurder Laurus Nederland B.V. t.b.v. Super de Boer  
Totaal verhuurbare oppervlakte 1.501 m<sup>2</sup> winkelruimte  
Jaarhuur per 1 januari 2006 € 181.890,-  
Aflooptdatum huurovereenkomst 31 december 2019  
Indexatiedatum jaarlijks op 31 december

### **Zevenbergen**

Huurder Ahold Vastgoed B.V. t.b.v. Albert Heijn  
Totaal verhuurbare oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> winkelruimte en 108 parkeerplaatsen  
Jaarhuur per 1 januari 2006 € 459.060,-  
Aflooptdatum huurovereenkomst 31 december 2010  
Indexatiedatum jaarlijks op 31 december



## Financieringsstructuur van Locatero B.V.

De gecompriëerde balans van Locatero B.V. per 31 december 2005:

<b>Balans 31 december 2005</b> (bedragen × € 1.000,-)			
Vastgoed	21.160	Eigen vermogen	8.525
Vlottende activa	<u>15</u>	Hypothecaire leningen	<u>12.650</u>
	21.175		21.175

Toelichting balans:

De hypothecaire geldleningen, verstrekt door de FGH Bank N.V., bestaan uit 4 leningsdelen volgens onderstaande specificatie:

**Leningsdeel I** € 3.050.000,-  
Rente over de hoofdsom 4% op jaarbasis  
Rentevaste periode 1 maand  
Einddatum 1 januari 2010

**Leningsdeel II** € 3.200.000,-  
Rente over de hoofdsom 4,2% op jaarbasis  
Rentevaste periode 3 jaar  
Einddatum 1 januari 2007

**Leningsdeel III** € 3.200.000,-  
Rente over de hoofdsom 4,6% op jaarbasis  
Rentevaste periode 5 jaar  
Einddatum 1 januari 2009

**Leningsdeel IV** € 3.200.000,-  
Rente over de hoofdsom 5% op jaarbasis  
Rentevaste periode 7 jaar  
Einddatum 1 januari 2011

Na het verstrijken van de rentevaste periode brengt de FGH Bank N.V. direct de op dat moment geldende markttrente in rekening.

De leningsdelen worden volledig op de einddatum afgelost.

## Kosten Locatero B.V. over 2006

De exploitatiekosten zijn begroot op 9% van de huuropbrengsten per jaar. Deze kosten hebben betrekking op het onderhoud en de verzekering van het vastgoed.

Het dagelijks beheer van het vastgoed (commercieel, administratief en technisch) van Locatero B.V. heeft de directie uitbesteed. Voor dit vastgoedbeheer moet jaarlijks een vergoeding betaald worden van 3,5% van de huuropbrengsten per jaar.

De directie, die ook voor andere beleggingsmaatschappijen directietaken verzorgt, ontvangt een vergoeding. Deze vergoeding bestaat uit een vast en een variabel deel. Het vaste deel bedraagt in 2006 € 26.450,- per kwartaal.

Het variabele deel is van toepassing indien het exploitatierendement over het afgelopen kalenderjaar hoger is dan 6%. Het variabele deel bedraagt 20% over het meerdere boven deze 6%.

Het exploitatierendement is het exploitatieresultaat als percentage van de oorspronkelijke investering van € 20.450.000,-. Over 2005 bedroeg het exploitatierendement 6,4%.

Daarnaast bestaan er nog overige kosten die begroot zijn op € 35.000,- per jaar.

**Einde**