

Release notes



Product	Reaforce
Release	7.2
Document status	Definitief
Document versie	1.0
Laatste wijziging	2021-12-23

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Algemeen	4
3	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Gebouwontwikkeling	5
3.1	Gewijzigde invoerkaarten Ontwikkelingswinst.....	5
3.2	Mogelijkheid om BTW-bedragen en BTW-kasstromen gedetailleerder te berekenen.....	5
3.2.1	Rekenvoorbeeld BTW	6
4	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Grondontwikkeling	10
5	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Bouwprojecten	11
5.1	Gewijzigde lay-out invoerkaarten en wizards.....	11
6	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Opbrengstwaarde.....	12
7	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Financiering EV/VV	13
7.1	Toevoeging kengetal Leveraged IRR	13
7.2	Wijzigingen in de berekening van het kengetal Return on Equity (ROE)	13
8	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Projectcontrol	14
9	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Risicomanagement	15
10	Nieuwe functionaliteiten Reaforce Applicatiebeheer	16
11	Nieuwe functionaliteiten Reporting & Analyse	17
11.1	Toevoeging velden datamodel	17

1 Inleiding

Dit document bevat een overzicht van de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in Reaforce 7.2 ten opzichte van Reaforce 7.1.

De belangrijkste functionaliteit die in Reaforce 7.2 is toegevoegd is de mogelijkheid om in de module Gebouwontwikkeling de BTW-bedragen en bijbehorende kasstromen op een gedetailleerder niveau te berekenen.

In dit document worden de wijzigingen beschreven per module: Gebouwontwikkeling, Grondontwikkeling, Bouwprojecten, Opbrengstwaarde, Financiering EV/VV, Projectcontrol, Risicomanagement, Applicatiebeheer en Reporting & Analysis.

Indien er na het lezen van dit document nog onduidelijkheden zijn over deze functionaliteiten neemt u dan contact op met de helpdesk van Reasult BV tel: 0318 – 67 29 31.

2 Algemeen

In versie 7.2 zijn geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd die zowel voor Reaforce Gebouw- en Grondontwikkeling als Bouwprojecten van toepassing zijn.

3 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Gebouwontwikkeling

In dit hoofdstuk worden de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in de module Gebouwontwikkeling beschreven.

3.1 Gewijzigde invoerkaarten Ontwikkelingswinst

De oude invoerkaarten voor het muteren van de Ontwikkelingswinst zijn vervangen door nieuwe (generieke) invoerkaarten.

Dit betekent:

1. Op typeniveau wordt een berekeningsmethode geselecteerd.

Invoerkaart op typeniveau in Reaforce 7.2

Invoerkaart op typeniveau in Reaforce 7.1

2. Op Functie, BE-, DP- en PV-niveau kan een keuze worden gemaakt uit het muteren van:
 - Totaalbedrag (met een verdeling naar onderliggende typen volgens een bepaalde verdeelsleutel)
 - Berekeningsmethode voor alle onderliggende typen instellen

	Totaal	per eenheid
Investeringkosten en opbrengsten (€)		
Onvoorzien	30.865	3.087
Ontwikkelingsrisico	0	0
Financieringsrente	18.674	1.867
Ontwikkelingskosten (AK)	143.420	14.342
Ontwikkelingswinst	63.105	6.310
Bijkomende kosten		
Stichtingskosten		
Vooronderzoekskosten	0	0
Losse inrichtingskosten	0	0
Exploitatiekosten	0	0
Niet terug te vorderen BTW	0	0
Investeringkosten	1.659.396	165.940

Voorbeeld van het muteren van de Ontwikkelingswinst op PV-niveau

3.2 Mogelijkheid om BTW-bedragen en BTW-kasstromen gedetailleerder te berekenen

De berekening en opslag van het bedrag en de uitzetting daarvan in de tijd van de posten:

- Niet terug te vorderen BTW
- Niet af te dragen BTW
- BTW-uitgaven (verrekenbaar)*
- BTW-ontvangsten (verrekenbaar)*

is gewijzigd.

* Deze gegevens worden alleen getoond indien dat op uw verzoek in de database voor u is vastgelegd.

Deze wijzigingen maken het mogelijk om, indien gewenst, de berekening en uitzetting in de tijd van deze posten gedetailleerder uit te voeren. (Zie hiervoor het rekenvoorbeeld in hoofdstuk 3.2.1).

Bij de overgang naar Reaforce 7.2 zal uw Reasult consultant met u afstemmen of hier wel/niet behoefte aan is.

Indien u hier gebruik van wilt maken, dan geldt voor bovengenoemde posten:

1. dat de Netto Cashflow bedragen automatisch worden berekend op basis van het cashflowaandeel% per cashflowregel. Het cashflowaandeel% voor de posten 'niet terug te vorderen BTW' en 'niet af te dragen BTW' kan dan niet langer handmatig gemuteerd worden.
2. dat de uitzetting in de tijd van de Netto Cashflow bedragen per cashflowgroep plaatsvindt rekening houdend met het cashflowaandeel% per cashflowgroep. (Voorheen vond uitzetting in de tijd plaats op basis van het Bruto cashflow bedrag * cashflowaandeel%).

Let op!

Om in PC-varianten de restant prognose van bovengenoemde posten, zowel op het scherm Bruto Cashflow als op het scherm Netto Cashflow, ook per cashflowgroep te kunnen berekenen is het noodzakelijk dat de in de interface aangeleverde BTW-Actuals op kostenregel- of cashflowregelniveau worden aangeleverd.

Dit kan een aanpassing van de interface betekenen.

Bij de overgang naar Reaforce 7.2 zal uw Reasult consultant met u afstemmen of aanpassing wel/niet nodig is.

3.2.1 Rekenvoorbeeld BTW

Uitgangssituatie:

Voor alle cashflowregels is het cashflowaandeel 100,00%.

Niet terug te vorderen BTW = 50,00%

BTW verrekenbaar = 50,00%

Het bedrag aan Bouwkosten = € 500.000,- en wordt in zijn totaliteit in 2022 (tussen datum start bouw en datum eind bouw) in de cashflow verwerkt.

Overzicht Definitie Haalbaarheid <u>Stiko-deelneming</u> Financiering						
Stiko-deelneming Bruto Cashflow (metrisch) Inv / Ond Bruto Cashflow (grafisch) Netto cashflow						
X M Q Y Aandeel cashflow						
Uitgaven en Ontvangsten (€)	Bruto Cashflow	Aandeel cashflow	Netto Cashflow	2021	2022	2023
⊕ Grondkosten	200.000	100,00%	200.000	200.000	0	0
⊕ Bouwkundige kosten	500.000	100,00%	500.000	0	500.000	0
⊕ Installatiekosten	0	100,00%	0	0	0	0
⊕ Terreinkosten	0	100,00%	0	0	0	0
Bouwkosten	500.000	100,00%	500.000	0	500.000	0
⊕ Directe bijkomende kosten	250.000	100,00%	250.000	162.500	87.500	0
⊕ Belastingen en bijdragen	5.000	100,00%	5.000	0	0	5.000
⊕ Meer- en minderwerk	0	100,00%	0	0	0	0
⊕ Onvoorzien	5.000	100,00%	5.000	3.250	1.750	0
⊕ Ontwikkelingsrisico	0	100,00%	0	0	0	0
⊕ Financieringsrente	0	100,00%	0	0	0	0
⊕ Ontwikkelingskosten (AK)	0	100,00%	0	0	0	0
⊕ Ontwikkelingswinst	-49.750	100,00%	-49.750	0	0	-49.750
Bijkomende kosten	210.250	100,00%	210.250	165.750	89.250	-44.750
Stichtingskosten	910.250	100,00%	910.250	365.750	589.250	-44.750
⊕ Vooronderzoekskosten	0	100,00%	0	0	0	0
⊕ Losse inrichtingskosten	0	100,00%	0	0	0	0
⊕ Exploitatiekosten	0	100,00%	0	0	0	0
Niet terug te vorderen BTW	100.800	100,00%	100.800	38.404	61.871	525
Investeringskosten	1.011.050	100,00%	1.011.050	404.154	651.121	-44.225
⊕ Verkoopopbrengst	1.000.000	100,00%	1.000.000	0	965.000	35.000
⊕ Bijkomende opbrengsten	10.000	100,00%	10.000	0	10.000	0
⊕ Exploitatieopbrengsten	0	100,00%	0	0	0	0
⊕ Niet af te dragen BTW	1.050	100,00%	1.050	0	1.050	0
Opbrengsten	1.011.050	100,00%	1.011.050	0	976.050	35.000
BTW-uitgaven (verrekenbaar)	100.800		100.800	38.404	61.871	525
BTW-ontvangsten (verrekenbaar)	211.050		211.050	0	203.700	7.350
BTW-saldo (verrekenbaar)	110.250		110.250	-38.404	141.829	6.825
BTW-aangifte per Maand	-110.250		-110.250	36.559	60.936	-207.745
BTW-cashflow (verrekenbaar)	0		0	-1.845	202.765	-200.920
Netto cashflow	0		0	-405.998	527.693	-121.696
Cumulatieve netto cashflow				-405.998	121.695	0

Rekenmethode: Ontwikkelingswinst

Uitgangssituatie

Vervolgens wordt het Aandeel cashflow op de bouwkosten aangepast naar 10,00%.

Netto cashflow van de bouwkosten wordt: $10,00\% \times \text{€ } 500.000,- = \text{€ } 50.000,-$

De BTW-gevolgen van deze aanpassing worden hieronder voor zowel de huidige als

nieuwe/gedetailleerdere situatie vermeld en in de bijgevoegde afbeeldingen in rood weergegeven.

Huidige situatie:

1. Cashflowaandeel % op de post 'niet terug te vorderen btw' moet handmatig worden herrekend en gemuteerd.

(Herziene Netto Cashflow bedrag is: $\text{€ } 100.800 -/-(50,00\% \times 21,00\% \times \text{€ } 450.000,-) = \text{€ } 53.550,-$

Het Aandeel cashflow% wordt dan $\text{€ } 53.550 / \text{€ } 100.800 = 53,125\%$).

2. De uitzetting in de tijd van het (herziene) Netto Cashflow bedrag wordt naar rato op de gehele cashflow doorgevoerd.
3. Het (bruto) bedrag 'BTW verrekenbaar' wordt niet aangepast (Bruto bedrag = Netto bedrag).

Overzicht Definitie Haalbaarheid Stiko-deelneming Financiering						
Stiko-deelneming Bruto Cashflow (metrisch) Inv / Ond Bruto Cashflow (grafisch) Netto cashflow						
X M Q Y Aandeel cashflow						
Uitgaven en Ontvangsten (€)	Bruto Cashflow	Aandeel cashflow	Netto Cashflow	2021	2022	2023
Grondkosten	200.000	100,00%	200.000	200.000	0	0
Bouwkundige kosten	500.000	10,00%	50.000	0	50.000	0
Installatiekosten	0	10,00%	0	0	0	0
Terreinkosten	0	10,00%	0	0	0	0
Bouwkosten	500.000	10,00%	50.000	0	50.000	0
Directe bijkomende kosten	250.000	100,00%	250.000	162.500	87.500	0
Belastingen en bijdragen	5.000	100,00%	5.000	0	0	5.000
Meer- en minderwerk	0	100,00%	0	0	0	0
Onvoorziën	5.000	100,00%	5.000	3.250	1.750	0
Ontwikkelingsrisico	0	100,00%	0	0	0	0
Financieringsrente	0	100,00%	0	0	0	0
Ontwikkelingskosten (AK)	0	100,00%	0	0	0	0
Ontwikkelingswinst	-49.750	100,00%	-49.750	0	0	-49.750
Bijkomende kosten	210.250	100,00%	210.250	165.750	89.250	-44.750
Stichtingskosten	910.250	50,56%	460.250	365.750	139.250	-44.750
Vooronderzoekskosten	0	100,00%	0	0	0	0
Losse inrichtingskosten	0	100,00%	0	0	0	0
Exploitatiekosten	0	100,00%	0	0	0	0
Niet terug te vorderen BTW	100.800	53,12%	53.545	20.400	32.866	279
Investeringskosten	1.011.050	50,82%	513.795	386.150	172.116	-44.471
Verkoopopbrengst	1.000.000	100,00%	1.000.000	0	965.000	35.000
Bijkomende opbrengsten	10.000	100,00%	10.000	0	10.000	0
Exploitatieopbrengsten	0	100,00%	0	0	0	0
Niet af te dragen BTW	1.050	100,00%	1.050	0	1.050	0
Opbrengsten	1.011.050	100,00%	1.011.050	0	976.050	35.000
BTW-uitgaven (verrekenbaar)	100.800		100.800	38.404	61.871	525
BTW-ontvangsten (verrekenbaar)	211.050		211.050	0	203.700	7.350
BTW-saldo (verrekenbaar)	110.250		110.250	-38.404	141.829	6.825
BTW-aangifte per Maand	-110.250		-110.250	36.559	60.936	-207.745
BTW-cashflow (verrekenbaar)	0		0	-1.845	202.765	-200.920
Netto cashflow	0		497.255	-387.995	1.006.699	-121.449
Cumulatieve netto cashflow				-387.995	618.704	497.255

Rekenmethode: Ontwikkelingswinst

Huidige situatie

Nieuwe/gedetailleerdere situatie:

1. Cashflowaandeel% voor de post 'niet terug te vorderen BTW' wordt automatisch herrekend (naar 53,12%).
2. Het bedrag aan Netto Cashflow van de post 'BTW verrekenbaar' wordt automatisch herrekend, rekening houdend met het netto cashflowaandeel van de bouwkosten.
3. De uitzetting in de tijd van de (herziene) Netto Cashflow bedragen van de posten 'niet terug te vorderen BTW' en 'BTW-uitgaven (verrekenbaar)' betreft alleen een aanpassing op de cashflow van de bouwkosten.

Overzicht Definitie Haalbaarheid Stiko-deelneming Financiering						
Stiko-deelneming Bruto Cashflow (metrisch) Inv / Ond Bruto Cashflow (grafisch) Netto cashflow						
X M Q Y Aandeel cashflow						
Uitgaven en Ontvangsten (€)	Bruto Cashflow	Aandeel cashflow	Netto Cashflow	2021	2022	2023
⊕ Grondkosten	200.000	100,00%	200.000	200.000	0	0
Bouwklaar maken	0	100,00%	0	0	0	0
Bouwkundige kosten	500.000	10,00%	50.000	0	50.000	0
Installatiekosten	0	10,00%	0	0	0	0
Gebouwkosten	500.000	10,00%	50.000	0	50.000	0
Terreinkosten	0	10,00%	0	0	0	0
Bouwkosten	500.000	10,00%	50.000	0	50.000	0
Terreininrichting	0	100,00%	0	0	0	0
Aankleding gebouw	0	100,00%	0	0	0	0
⊕ Directe bijkomende kosten	250.000	100,00%	250.000	162.500	87.500	0
Commerciële kosten	0	100,00%	0	0	0	0
Belastingen en bijdragen	5.000	100,00%	5.000	0	0	5.000
⊕ Meer- en minderwerk	0	100,00%	0	0	0	0
⊕ Onvoorzien	5.000	100,00%	5.000	3.250	1.750	0
⊕ Ontwikkelingsrisico	0	100,00%	0	0	0	0
Financieringsrente	0	100,00%	0	0	0	0
Ontwikkelingskosten (AK)	0	100,00%	0	0	0	0
Ontwikkelingswinst	-49.750	100,00%	-49.750	0	0	-49.750
Bijkomende kosten	210.250	100,00%	210.250	165.750	89.250	-44.750
Stichtingskosten	910.250	50,56%	460.250	365.750	139.250	-44.750
Vooronderzoekskosten	0	100,00%	0	0	0	0
Losse inrichtingskosten	0	100,00%	0	0	0	0
Exploitatiekosten	0	100,00%	0	0	0	0
Niet terug te vorderen BTW	100.800	53,12%	53.550	38.404	14.621	525
Investeringskosten	1.011.050	50,82%	513.800	404.154	153.871	-44.225
⊕ Verkoopopbrengst	1.000.000	100,00%	1.000.000	0	965.000	35.000
Recht van opstal	0	100,00%	0	0	0	0
⊕ Bijkomende opbrengsten	10.000	100,00%	10.000	0	10.000	0
Exploitatieopbrengsten	0	100,00%	0	0	0	0
Niet af te dragen BTW	1.050	100,00%	1.050	0	1.050	0
Opbrengsten	1.011.050	100,00%	1.011.050	0	976.050	35.000
BTW-uitgaven (verrekenbaar)	100.800		53.550	38.404	14.621	525
BTW-ontvangsten (verrekenbaar)	211.050		211.050	0	203.700	7.350
⊖ BTW-saldo (verrekenbaar)	110.250		157.500	-38.404	189.079	6.825
BTW-aangifte per Maand	-110.250		-157.500	36.559	14.607	-208.666
BTW-cashflow (verrekenbaar)	0		0	-1.845	203.685	-201.841
Netto cashflow	0		497.250	-405.998	1.025.864	-122.616
Cumulatieve netto cashflow				-405.998	619.866	497.250

Rekenmethode: Ontwikkelingswinst

Nieuwe situatie

4 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Grondontwikkeling

In versie 7.2 zijn in de module Grondontwikkeling geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

5 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Bouwprojecten

In dit hoofdstuk worden de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in de module Bouwprojecten beschreven.

5.1 Gewijzigde lay-out invoerkaarten en wizards

De lay-out van de invoerkaarten en wizards zijn nu meer in overeenstemming met de lay-out van Reaforce Gebouwontwikkeling.

Planning

Start project 01-01-2020 15

Start bouw 01-01-2021 15

Eind bouw 01-01-2022 15

Eind project 01-01-2023 15

Opslaan Annuleren

Voorbeeld invoerkaart Reaforce 7.2

Planning

Start project 01-01-2020

Start bouw 01-01-2021

Eind bouw 01-01-2022

Eind project 01-01-2024

Opslaan Annuleren

Voorbeeld invoerkaart Reaforce 7.1

6 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Opbrengstwaarde

In versie 7.2 zijn in de module Opbrengstwaarde geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

7 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Financiering EV/VV

In dit hoofdstuk worden de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in de Financieringsmodule beschreven.

7.1 Toevoeging kengetal Leveraged IRR

Bij projecten die een renteberekening op basis van Eigen en Vreemd Vermogen bevatten is het kengetal Leveraged IRR toegevoegd.

De Leveraged IRR is het percentage waarbij de netto contante waarde (NCW) van de cashflows (vanaf datum start project t/m datum eind project) die gefinancierd zijn met Eigen Vermogen gelijk is aan 0.

De Leveraged IRR wordt op PV-niveau op het scherm Managementsamenvatting getoond.

De Leveraged IRR:

- wordt op dagbasis berekend;
- wordt getoond als PV's/PC's in Reaforce 7.2 opnieuw worden doorgerekend;
- indien geldt: $100\% \leq \text{Leveraged IRR} \leq -100\%$, dan wordt de IRR getoond als 'Irreëel';

7.2 Wijzigingen in de berekening van het kengetal Return on Equity (ROE)

Op het scherm Managementsamenvatting op PV-niveau wordt bij projecten die een renteberekening op basis van Eigen en Vreemd Vermogen bevatten het kengetal ROE getoond.

In de berekening van het kengetal ROE zijn t.a.v. de berekening van het gemiddeld geïnvesteerd Eigen Vermogen onderstaande wijzigingen doorgevoerd:

- het Eigen Vermogen wordt afgetopt op € 0,- indien het EV positief wordt
- als er sprake is van een renteberekening op basis van gespecificeerde trekkingen en aflossingen dan wordt de finale aflossing op datum eind project in de berekening verwerkt.

Door deze aanpassingen geeft de ROE een reëler beeld.

8 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Projectcontrol

In versie 7.2 zijn in de module Projectcontrol geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

9 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Risicomanagement

In versie 7.2 zijn in de module Risicomanagement geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

10 Nieuwe functionaliteiten Reaforce Applicatiebeheer

In versie 7.2 zijn in de module Applicatiebeheer geen nieuwe functionaliteiten toegevoegd of bestaande functionaliteiten gewijzigd.

11 Nieuwe functionaliteiten Reporting & Analyse

In dit hoofdstuk worden de nieuwe en gewijzigde functionaliteiten in R&A beschreven.

11.1 Toevoeging velden datamodel

In het datamodel voor Reaforce Gebouwwontwikkeling zijn een aantal velden toegevoegd.

Zie onderstaande tabel.

Changes Views Data Model [Reaforce_Reporting_Staging] Version 7.2

Status	Schema	View	Column
Added	building	Controlling_CashFlow	GrossCashFlowValue_VAT
Added	building	Controlling_ProjectControl	CostLineCode_Original
Added	building	Controlling_ProjectControl	ProjectControlAmount_VAT
Added	building	Controlling_ProjectControlDetails_Actuals	CostLineCode_Original
Added	building	Controlling_ProjectControlDetails_Actuals	DetailAmount_VAT
Added	building	CostShare_CashFlow	GrossCashFlowValue_CostShare_VAT
Added	building	Definition_Variant	HasVAT_ActualsCode
Added	building	Definition_Variant	IRR_LeveredCode
Added	building	Definition_Variant	IRR_LeveredPerc
Added	building	Definition_Variant_Translations	HasVAT_Actuals
Added	building	Definition_Variant_Translations	IRR_Levered