



TENTAMEN / EXAMINATION



8164617

Fylls i av **student** / To be completed by the **student**

Skriv anonymiseringskoden på samtliga svarsblad / Write your anonymity code on each sheet		Anonymiseringskod / Anonymity code	
		F E G A 4 9 - 0 0 0 3 - C P M	
Provbenämning / Exam name		Öanmald	
Fastighetsföretagets ekonomi			
Kurskod / Course code	Provkod / Exam code	Tentamensdatum / Examination date	
F E G A 4 9	1 0 0 0	2 0 1 8 - 1 1 - 2 6	
Jag har tagit del av regler som gäller i tentamenssalen / I have read the current exam hall rules		Antal inlämnade blad / Number of sheets	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja / Yes		1 2	

Fylls i av **skrivvakt** / To be completed by the **invigilator**

Kontroll av legitimation / Identification checked	<input checked="" type="checkbox"/> Ja / Yes	Härmed intygas att ovanstående kontroller utförts / This is to certify that the above mentioned checks have been carried out
Kontroll av inlämnade blad / Answer sheets checked	<input checked="" type="checkbox"/> Ja / Yes	
Inlämningstid / Time of submission	1 7 : 5 9	Tydlig sign. / Signature AB

Fylls i av **lärare** / To be completed by the **examiner**

Bedömning av uppgifter / Questions attempted										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	~
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	~
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	~
Totalt antal poäng / Total points				Examin. lärare / Kursansvarig signatur / Signature of the examiner						
24										
Betyg / Grade				Namnförtydligande / Clarification of the signature						
G										

8164617

Försättsbladet ska alltid lämnas in även om ingen uppgift behandlats /
Examination should always be submitted even if no questions are answered

Anonymitetskod: Fega49-0003-CPM

Svarshäfte till Fråga 1 - 4

FEGA49

Fastighetsföretagets ekonomi

**OBS! Om ytterligare blad behövs, måste
dessa häftas samman i vänster hörn i
svarshäftet**



Ange anonymitetskod / Write your anonymity code
(Vid icke anonym tentamen ange kurskod + namn + personnummer)
(For non-anonymous exams write the course code + name + civic registration number)

FEga49-003-CPM

Löpande sidnr
Consecutive no:

2

Skriv ej i detta område
Leave this area blank

Uppgift nr /
Question no:

1

Poäng / Points
awarded:

3

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

3

a	Säljare	Köpare
Köpeskilling	+3 000 000	-3 000 000
Handpenning	- 300 000	+ 300 000
Mäklarskatt	- 60 000*	
Bef lån	-1 775 000	
upplänta	- 2 714*	
Bottenlån		+2 500 000*
Summa	+ 862 286	- 200 000

Vem får pengar?

Vart kommer de ifrån?

Säljaren: 862 286

Låne: 2 500 000

Bank: +1 777 714

Köpare + 200 000

Mäklare: + 60 000

2 700 000

2 700 000

* Mäklarskatt = $3 000 000 \cdot 0,02 = 60 000$

* Upplänta = $31 365 \cdot 1 775 000 \cdot 0,018 = 2 713,5 = 2 714$

* Bottenlån = $3 000 000 \cdot 0,85 = 2 550 000$

$2 550 000 + 300 000 - 3 000 000 = -150 000$

Urban vill lägga 200 000 kr och låna resten

Vi tar då bort 50 000 från lånet så att $-150 000 \rightarrow$

$-200 000$. (Lånet $2 550 000 \rightarrow 2 500 000$)

$2 500 000 + 300 000 - 3 000 000 = -200 000$

b

0

Skriv ej i detta område
Leave this area blank



Ange anonymitetskod / Write your anonymity code
(Vid icke anonym tentamen ange kurskod + namn + personnummer)
(For non-anonymous exams write the course code + name + civic registration number)

Fega49-0003-CPM

Löpande sidnr
Consecutive no:

3

Uppgift nr /
Question no:

2

Poäng / Points
awarded:

0

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

A

$$(0,3769 \cdot 10\,000\,000) + (10\,000\,000 \cdot 2,653) + 20\,000\,000 = 9\,080\,200$$
$$3\,769\,000 + 26\,530\,000 + 16\,040\,000 = 30\,439\,000$$



Ange anonymitetskod / Write your anonymity code
(Vid icke anonym tentamen ange kurskod + namn + personnummer)
(For non-anonymous exams write the course code + name + civic registration number)

FEG149-0003-CPM

Löpande sidnr
Consecutive no:

4

Skriv ej i detta område
Leave this area blank

A $1500 - 700 = 800 = \text{täckningsbidraget}$

$$800 / 1500 = 0,53$$

Täckningsgraden = 53%

Rörliga intäkter - rörliga kostnader = täckningsbidrag

Täckningsbidrag / rörliga intäkter = täckningsgrad

Uppgift nr /
Question no:

3

Poäng / Points
awarded:

6

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

B Fasta kostnader / täckningsbidrag = nollpunktsvolym

$$7000000 / 800 = 8750$$

Nollpunkten ligger på 8750 sålda produkter

C

Då

Nu

Fasta kostnad: 7000 000 8000 000

Antal 10000 12000

Pris 1500 1350

Rörlig kostnad 700 600

Då: $(10000 \cdot 1500) - (10000 \cdot 700) - 7000000 = \text{vinst}$

$$15000000 - 7000000 - 7000000 = 1000000$$

Nu: $(12000 \cdot 1350) - (12000 \cdot 600) - 8000000 = \text{vinst}$

$$16200000 - 7200000 - 8000000 = 1000000$$

Företaget kan göra denna förändring för att ta marknadsandelar men det blir samma vinst på båda. De tjänar inget extra på förändringen men däremot har de fler produkter ute på marknaden

2

D $(500 \cdot 1000) - (500 \cdot 700) = 150000$

$$500000 - 350000 = 150000$$

Förutsättningen måste vara att de fasta kostnaderna är mindre än 150 000 för att de ska gå med vinst.

Och att de får sälja alla 500 st att inte de fasta kostnaderna överstiger de rörliga intäkterna och kostnaderna

1



Ange anonymitetskod / Write your anonymity code
(Vid icke anonym tentamen ange kurskod + namn + personnummer)
(For non-anonymous exams write the course code + name + civic registration number)

Fega49-0003-CPM

Löpande sidnr
Consecutive no:

5

Uppgift nr /
Question no:

4

Poäng / Points
awarded:

5

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

Skriv ej i detta område
Leave this area blank

A Soliditet = $\frac{\text{Eget kapital}}{\text{totalt kapital}}$
Man kollar hur många procent som finansieras
av eget kapital för att se hur bra Soliditeten
står emot bla finansiella motståndskrafter.
En låg procent innebär "dålig" soliditet och kan
skapa oro. En relativt hög soliditet anses bra.

B Räntabilitet på totalt kapital =
 $\frac{\text{Resultat efter finansiella poster} + \text{räntekostnader}}{\text{totalt kapital}}$
Detta visar hur mycket kapital som har
lagts in oavsett vart kapitalet kommer ifrån

C Direktavkastning = $\frac{\text{Driftöverskott}}{\text{värde på fastigheter}}$
DA visar vilka risker som finns med olika
fastigheter. Desto lägre procent desto mindre
risk är det för bla vakans. Lägre DA är det
ofta i storstäder där efterfrågan är hög. En
hög DA ser man ofta i glesbygd där efterfrågan
inte är hög och därför ses det som större risk.

D Räntetäckningsgrad = $\frac{\text{resultat före räntekostnader}}{\text{räntekostnader}}$
Visar hur känsligt företaget är för
räntehöjningar

E Belåningsgrad = $\frac{\text{räntebärande lån}}{\text{värde på fastigheter}}$
Visar hur belånat en fastighet är, desto
mindre grad desto mindre lån de har.



Ange anonymitetskod / Write your anonymity code
(Vid icke anonym tentamen ange kurskod + namn + personnummer)
(For non-anonymous exams write the course code + name + civic registration number)

Fega49-0003-CPM

Löpande sidnr
Consecutive no:

6

Uppgift nr /
Question no:

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

Skriv ej i detta område
Leave this area blank

Anonymitetskod: Fega 49-0003-CPM

Svarshäfte till Fråga 5 - 6

FEGA49

Fastighetsföretagets ekonomi

**OBS! Om ytterligare blad behövs, måste
dessa häftas samman i vänster hörn i
svarshäftet**

Anonymitetskod:	Fega 49-0003-CPM	D	Elim OR	Elim förv EK	Övr elim/just	KoncernBR
Balansräkning (tkr)	M					
Godwill				+976 +1600		1600
Andelar i koncernföretag	20 000			-20 000 R		0
Övriga tillgångar	40 500	55 000				95 500
Fordran på D	500				-500	500 0
Summa tillgångar	61 000	55 000		-18 400		97 600 96 4
Eget kapital	25 000	20 000	+3 120	-18 400 bidrag		39 720 29
Obeskattade reserver	1 000	3 000	-4 000			0
vppskjuten skattekuld			+880			880
Skulder	35 000	31 500				66 500
Skuld till M		500			-500	500 0
Summa EK och S	61 000	55 000	0	-18 400		97 600

96.976

9



Ange anonymitetskod / Write your anonymity code
(Vid icke anonym tentamen ange kurskod + namn + personnummer)
(For non-anonymous exams write the course code + name + civic registration number)

Fega49-0003-CPM

Löpande sidnr
Consecutive no:

9

Uppgift nr /
Question no:

5

Poäng / Poin'
awarded:

5

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat + 3500

Justering av poster som inte ingår i kassaflöde

Auskriningar + 4000

+ 7500

Tillägg av poster som motsvarar betalning

Erhållen ränta + 100

Erlagd ränta - 1100

Betald inkomstskatt - 413

Resultat innan förändring av rörelsekapital + 6087

Förändring av rörelsekapital

Varulager 9000-7000 - 2000

Kundfordringar 2500-1500 - 1000

Kortf skulder 8100-7000 + 1100

Kassaflöde från den löpande verksamheten + 4187 R

Investeringsverksamheten

Försäljning 0

Förvärv - 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten - 500

Finansieringsverksamheten saknar nyemission i amorteringar

upptagna lån 0 R

utdelning - 2000 R

Kassaflöde från finansieringsverksamheten - 2000 - 3.687

Årets resultat + 1687

likvida medel vid årets början + 1500

likvida medel vid årets slut + 2000

utdelning

AT

UB 18462 IB 19000

+2000 +1462 Årets res

20462 20462

UB-IB-Årets resultat = -2000 R

UB 48500

+500

IB 39000

49000 IB

4000 avskrivn.

UB 35000

inga inköp el.
prajinjur

Skriv ej i detta område
Leave this area blank



Ange anonymitetskod / Write your anonymity code
(Vid icke anonym tentamen ange kurskod + namn + personnummer)
(For non-anonymous exams write the course code + name + civic registration number)

Fega49-0003-CPM

Löpande sidnr
Consecutive no:

10

Uppgift nr /
Question no:

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

A ~~+1687~~ + 500 tur 0,5
B + 4187 tur 2
C ~~-500~~ 0 } \leq + 500 tur 1
D ~~-2000~~ - 3.687 svar a) 1,5

Obs enhet!

Skriv ej i detta område
Leave this area blank



Ange anonymitetskod / Write your anonymity code
(Vid icke anonym tentamen ange kurskod + namn + personnummer)
(For non-anonymous exams write the course code + name + civic registration number)

Fega 49-0003-CPM

Löpande sidnr
Consecutive no:

11

Uppgift nr /
Question no:

6

Poäng / Points
awarded:

5

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

A Anskaffningsvärde för aktier i D 20000
Förvärvat eget kapital - 17.560 - 16000
övertvärde/goodwill 2400 = 4000

4000/5 = 800 = avskrivning per år 488

Sätts in som -800 i R som avskrivning

värde vid förvärv 1/1-15 4000

år 1 31/12-15 3200

år 2 31/12-16 2400

år 3 31/12-17 1600

avskrivet 2400

Eliminering bokslutsdispositioner

BD = 1100

Årets resultat $1100 \cdot 0,78 = 858$

Årets skattekostnad $1100 \cdot 0,22 = 242$

Eliminering obeskattade reserver

OR = 4000

Eget kapital $4000 \cdot 0,78 = 3120$

uppskjuten skatt ^{eskuld} $4000 \cdot 0,22 = 880$

EK M 25000

EK D 20000

EK förv D -16000

4000

EK ob +3120

Goodwill kar -2400

29720

B) Då det är en kostnad från 2015 som
har betalats och har därför har inget i br
att göra då det handlar om inbetalningar och
utbetalningar.

0

Skriv ej i detta område
Leave this area blank