



Antal blad /
Number of sheets

14 ✓

TENTAMEN / EXAMINATION

- Anvisningar:** Skriv din anonymitetskod på varje blad.
Endast en uppgift får lösas på varje blad.
Var vänlig skriv tydligt!
- Instructions:** Write your anonymous code on each sheet.
Answer only one question on each sheet.
Please write clearly!

Vänligen texta anonymitetskoden i textboxen enligt exempel nedan!
Please write the Anonymous Code clearly in the textbox like example below!

Bokstäver/Letters:

A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O
P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-Å-Ä-Ö

Siffror/Numbers:

Ø-1-2-3-4-5-6-7-8-9

Exempel:

A	B	C	1	7	Ø	-	Ø	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

FEGA 49

Kurskod + Kurs / Course Code + Course:

Fastighetsföretagets ekonomi

Delkurs / Part-course:

Anonymitetskod / Anonymous code =
Kurskod + kodnr / course code + code number

F	E	G	A	4	9	-	Ø	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 ✓

Tentamensdatum /
Examination date:

5/12-17

Behandlade uppgifter / Solved problems

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

Ifylles av lärare / To be completed by the examiner

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

Poäng / Marks gained: 24

Betyg / Grade: G

Max poäng / Total marks gained: 40

För Gk poäng / Marks gained to be passed: 24

Examin. lärare / Kursansvarig signatur / Signature of the examiner

Namnförtydligande / Clarification of the signature

Anonymitetskod: Fega 49-016

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)

Fega 49 - 016

Löpande sidnr
Consecutive no:

2

Uppgift nr /
Question no:

1

Poäng / Points
awarded:

2

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

1a)

$$\text{ökning Volym} = 100 \rightarrow 150 = 50$$

$$\text{ökning kr} = 4000 \rightarrow 5000 = 1000$$

rör sig

$$1000 - 50 = 950 \text{ kr}$$

Svar: Fasta kostnaden uppgår till 950

b) Särintäkt - Särkostnad = Täckningsbidrag

$$1000 - 50 = 950$$

$$\frac{950}{50} = 19 \text{ kr/st}$$

Svar: 19 kr/st

c) Intäkt - kostnad = resultat

$$120 \cdot 19 - 950 = 1330 \text{ (förlust)} \cdot 2$$

Svar: Resultatet vid 120 st blir 1330 kr

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)

Fega49-016

Löpande sidnr
Consecutive no:

3

Uppgift nr /
Question no:

2

Poäng / Points
awarded:

4

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

2a)

$$\frac{\text{Driftöverskott}}{\text{Marknadsvärde}} = \text{Direktavkastning}$$

$$\frac{1518}{32755} = 0,046 \approx 4,6\% \quad 2$$

Svar: Direktavkastningen uppgår till 4,6%.

b)
$$\frac{\text{Driftöverskott}}{\text{Hyresintäkt}} = \text{Överskottsgrad}$$

$$\frac{1518}{2030} = 0,747 \approx 0,75 \approx 75\% \quad 2$$

Svar: Överskottsgraden uppgår till 75%.

c) Kassalikviditetens riktvärde är 100%, så om ett företag har en kassalikviditetsvärde under 100% så skulle jag påstå att det kan vara ett problem. Nyckeltalet kassalikviditet visar ett företags betalingsförmåga på lån under en kort sikt vilket enligt AB Wihlborg betyder att de kan betala av sina lån som de har inom aktiebolaget. Enligt balansräkningen så har aktiebolaget en hel del långfristiga skulder, där den största posten är långfristiga räntebärande skulder som uppgår till 16 680 mkr. Om man tittar på aktiebolagets →



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)

tegg49-016

Löpande sidnr
Consecutive no:

4

2c fortsättning...

Uppgift nr /
Question no:

2c

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

Årets totalresultat 2016 uppgår det
till 2990 mkr. Om man jämför
årets totalresultat 2015 som uppgi-
ck till 2274 mkr så har aktiebolaget
gått med vinst med 716 mkr.

Självklart är det flera poster som påverkar
aktiebolagets resultat än bara kassalikvidi-
teten, men om aktiebolaget skulle ha en
ännu lägre kassalikviditet än idag, så
skulle det påverka deras betalnings-
förmåga på sina lån, vilket de i nuläget
klarar av och går med vinst, så
en kassalikviditet för aktiebolaget på under
100% är inget problem. Men jag anser att
aktiebolaget bör få upp sin kassalikviditet till 100%
då det är ett stabilt värde för nyckeltalet.

Något som man ska ha i åtanke när
det gäller nyckeltalet kassalikviditet är
att det kan skilja sig enormt mellan
de olika branscherna, så man ska ej jämfö-
ra sin kassalikviditet med en massa andra
branscher då det kan skilja sig åt.

Exempel:

I denna uppgift så fungerar det att AB Wihlborgs
har en kassalikviditet under 100%, medan
i ett annat företag skulle det ej kanske
fungera.

Du har inte diskuterat
utifrån relevanta poster
i Ws balansräkning!

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 - 016

Löpande sidnr
Consecutive no:

5

Uppgift nr /
Question no:

3

Poäng / Points
awarded:

1

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

3a) (• Gör om alla poster i tkr)

Budgetpost

Belopp

Beräkning

Intäkt

✓

+ 1200 tkr

$30000 \cdot 0,025 \cdot 0,25$

$= 187,5 \approx 200 \text{ tkr}$

Franchisavgift

- 20 tkr

$0,1 \cdot 200 = 20$

Kostnad

- 4000 tkr

$570 + 1750 + 650 + 1100$

$= 4070 \approx 4000 \text{ tkr}$

AVskrivningar

- 120 tkr

Banklån

✓

+ 1200 tkr

(13 2017 \rightarrow 13 2018)

Amortering

✓

- 2 tkr

$(50000 \cdot 0,03 = 1500 \approx 2 \text{ tkr})$

Investering

✓

- 100 tkr

Auskrivning investering

- 20 tkr

$\frac{100000}{5} = 20000$

$= 20 \text{ tkr}$

Beräknat resultat - 2862 \approx -3000 tkr

b) $1200 + 1200 - 4000 = -2600 \text{ tkr}$

Omsättningstillgångar

Bank = +1200 tkr

Korta skulder

Kostnader (hotellhyra, DR & Reklam osv) = 4000 tkr

Kassa \Rightarrow Beräknat resultat = 200 tkr

När kassan kommer förändras negativt med -2600 tkr under året om övriga omsättningstillgångar och korta skulder inte förändras.

c) 30 tkr totalt

30 tkr totalt $\Rightarrow 30000 \cdot 0,025 \cdot 0,25$

$= 37,5 \approx 30 \text{ tkr}$



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)

Löpande sidnr
Consecutive no:

6

Fega 49 - 16

Uppgift nr /
Question no:

3c

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

3c,

$$\text{Nu provision} = 2,5\% + 25\% = 27,5\%$$

$$\text{Sen provision} = 0,5\% + 23\% = 23,5\%$$

$$30\,000 \cdot 0,005 \cdot 0,23 = 34,5 \text{ kr}$$

$$200 \text{ kr} - 34,5 \text{ kr} = 165,5 \text{ kr}$$

Svar: En provisionssänkning med 2%.

Skulle medföra en positiv påverkan på resultatet med 165,5 kr.

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)

Fega49-016

Löpande sidnr
Consecutive no:

7

Uppgift nr /
Question no:

4

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

Skriv ej i detta område
Leave this area blank

4) Mitt förslag till ägarna Åke och Robert är att de skulle göra en stegkalkyl på deras objekt som de har för att se vilka objekt som är mest lönsamma att arbeta med. Om de arbetar med de objekt som är mest lönsamma kommer de uppnå en bra arbetssituation då man som anställd blir mer motiverad att fortsätta att arbeta och uppnå mer mål samt lönsamhet. Med en stegkalkyl så enkelt identifierar man särköstnader på olika nivåer i ett företag. Detta innebär att man ser vilka delar inom företaget som är lönsamma och vilka som inte är det. Tack vare en stegkalkyl så kan man flytta fokus från de objekt som ej ger lönsamhet till de objekt som redan ger lönsamhet vilket resulterar i att företaget kommer gå med vinst då man enbart fokuserar på de lönsamma objekten inom företaget. Att flytta fokuset till de delar som kommer påverka företaget lönsamhet kallas även balancerade styrkort. Med hjälp av stegkalkylen kan man även diskutera om man ska ta bort alla objekt som ej ger så hög lönsamhet eller om man skall utveckla dem så att de ger lönsamhet för företaget. Man kan också diskutera om man skall lägga fokus på några nya objekt så att de drar in lönsamhet för företaget. Exempel: Säg att mäklar firman har objekt som är bostadsrätter och fritidshus. Fritidshusen ger ingen lönsamhet enligt en stegkalkyl som Åke och Robert gör. I detta fall kan man

4

Nej



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 - 016

Löpande sidnr
Consecutive no:

8

Uppgift nr /
Question no:

4

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

sluta ta in objekt som är fritidshus
och istället försöka få in objekt
som är enfamiljshus eller villor.

Med detta gjort kan man hoppas på mer lönsamhet inom mäklar firman och kan
då även förhoppningsvis anställa en
till mäklare.

Skriv ej i detta område
Leave this area blank

9
Anonymitetskod: Fega 49 - 016

Svarshäfte till Fråga 5 - 6

FEGA49

Fastighetsföretagets ekonomi

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

Fega 49-016

Balansräkning	M	D	Elim OR	Elim förv EK	Övr elim/just	KoncernBR
Andelar i koncernföretag	10 000			-10 000 R		0
Övriga tillgångar	45 000	30 000				75 000
Fordran på M		600			- 600 R	0
Summa tillgångar	55 000	30 600		-10 000	- 600	75 000 R
Eget kapital	20 000	13 000	+ 2 340	-10 000 R		25 340
Obeskattade reserver	2 000	1 000	- 3 000			0
Uppskjuten skatteskuld			+ 660			660
Skulder	32 400	16 600				49 000
Skuld till D	600				- 600 R	0
Summa EK och S	55 000	30 600		-10 000	- 600	75 000 R

R 5p Bra!

=



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 - 016

Löpande sidnr
Consecutive no:

12

Uppgift nr /
Question no:

5

Poäng / Points
awarded:

7

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

5,

a, Inbetalningar - Utbetalningar
dvs förändringen av likvida medel

b, Investeringsverksamhet

Förvärv av anläggningstillgångar

Försäljning av anläggningstillgångar

Om det ej framgår om någon försäljning eller
förvärv av anläggningstillgångar har skett

Så räknar man fram en nettoinvestering av
anläggningstillgångar i enkassaflödesanalys.

c, Finansieringsverksamheten

Nyemission, utdelning, nya lån, amortering

d, Större företag måste upprätta en kassaflödes-
analys enligt årsredovisningslagen.
Exempel företag som, HEM, ICA osv.
(30-40-80)

e, En kassaflödesanalys ger en mer
grundlig förklaring till vad som har
härnt under året med de olika posterna
i kassaflödesanalysen i jämförelse med
balansräkningen och resultaträkningen.

Beslut som intressenter kan fatta utifrån informa-
tionen i en kassaflödesanalys är

• Om de vill investera i företaget då de ser
välbehövlig information som nya lån, amortering, nyemi-
ssioner och utdelningar inom finansieringsverksam-
heten.

banken intresserad av

vilka
medel

inbet =
vilka medel

utbet?

ou

kassaflödes-
na rätt

1

2

ou

investera
intresserade
av

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 - 016

Löpande sidnr
Consecutive no:

13

Uppgift nr /
Question no:

5

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

- Ett annat beslut som intressenter kan fatta utifrån en kassaflödesanalys är om de tror företaget är lönsamt eller inte då man ser årets kassaflöde samt likvida medel inom företaget och vad pengarna inom företaget går till. Exempel varulager, skulder, kortfristiga fordringar, olika lager nivåer osv. ✓

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 - 016

Löpande sidnr
Consecutive no:

14

Uppgift nr /
Question no:

6

Poäng / Points
awarded:

6

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

6a, Bestämmt inflytande innebär att moderbolaget äger minst 60% av aktierna i dotterbolaget.

Det vi brukar räkna med är att moderbolaget äger 100% av aktierna i dotterbolaget dvs M har bestämmande inflytande över D

M = (Moderbolag)

D = (dotterbolag)

röststrävmajoritet
> 50%

0

b, Bokredovisningslagen (BrL)

0

c, Förvaltningsberättelse R

Noter, R är de två andra delarna som en koncernredovisning skall bestå av.

1

d, Se svar i bifogande svarsbelägg

Uträkningar

Obeskattade reserver i BR 2016

Ek-del ökar med 78% av 3000 = 2340 R

Uppskjuten skatteskuld ökar med 22% av 3000 = 660

Bokslutsdispositioner i RR 2016

BD = 1600

Årets skattekostnad ökar med 22% = -352 R

Årets resultat ökar med 78% = 1248

* Att D har såldt vidare varor för 5000 kr räknas ej med i koncernredovisningen. Man eliminerar endast köp mellan M & D.

Skriv ej i detta område
Leave this area blank