



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		0012 - LPT	
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 - 0 8 - 1 5	
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		08 ✓	

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	11 : 29	Tydlig sign. / Signature

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						
27										
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

Utskriven 2018-08-13 kl. 10:29:36

Anonymitetskod: FEGA49-002-LPT

Svarshäfte till Fråga 1

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)

FE6449-0012-LPT

Löpande sidnr
Consecutive no:

2

Uppgift nr /
Question no:

1

Poäng / Points
awarded:

10p

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

a) Ett kassaflöde är en analys av ett företags in & utflöde av likvida medel. (inbetalningar - utbetalningar). Analysen görs för att internt få en bild av företagets styrka, samt för externa intressenter, som kan fatta beslut utifrån den informationen man får → kassaflödesanalys kassaflöde?

0

b) Säkallade st-önc företag, med en viss omslutning / 30-40-80?)

2

c) Syftet är, som jag beskrev ovan, att få en ekonomisk analys & bild av företagets styrka, samt en bild av företagets in & utflöde av likvida medel. Externa intressenter, t.ex. banker kan få information om lån, amorteringar etc. Investerare får information om aktiekapital, nyemissioner och utdelningar. Företaget som upprättar kassaflödet får en intern bild och intressenter får en extern.

2

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)

FECA49-0012-LPD

Löpande sidnr
Consecutive no:

3

Uppgift nr /
Question no:

1

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

d)

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat (+) +340

Poster som ej ingår i kassaflöde =

Avskrivningar (+) +100

Realisationsvinst (-) 0

Realisationsförlust (-) 0

+440

Poster som motsvarar betalningar =

Ränterintäkter (+) +40

Räntekostnader (-) -120

Skatt (-) -53

Kassaflöde innan justering av rörelsekapital = +307

Förändring varulager (-) -28 (112-140)

Förändring kortfristiga fordringar (-) -22 (278-300)

Förändring kortfristiga skulder (+) +84 ✓ +161

Kassaflöde löpande verksamheten = +341

Investeringsverksamheten

Förvärv av anläggningstillgångar (-) 0

Försäljning av anläggningstillgångar (+) 0

Nettoinvestering (IBAT - avskrivning - UB AT) -114 *en*

= 1386 - 100 - 1400 = -114 (= nettoförvärv av AT)

Kassaflöde investeringsverksamheten = -114

Finansieringsverksamheten

Nyemission (+) +100

Utdelning (UB *FK* - *nyemission* - IB FK-ärets vinst) = -144 } ✓

= 987 - 100 - 724 - 187 = -114

Upptagna lån (500-300)(+) = +200

Kassaflöde finansieringsverksamheten +42 ✓

Likvida medel ärets början = +270

Likvida medel ärets slut = 850

Ärets kassaflöde = 580 (850 - 270)

6

10

SKRIV EJ I detta område
Leave this area blank

Anonymitetskod: FEGA49-0012-LPT

Svarshäfte till Fråga 2 - 5

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)

FEGA49-0012-LPT

Löpande sidnr
Consecutive no:

5

Uppgift nr /
Question no:

2

Poäng / Points
awarded:

4

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

4

a)

Post	Säljare	Köpare
Köpeskilling	+ 3 500 000	- 3 500 000
Handpenning	- 350 000	+ 350 000
Lån	- 2 125 000	
* Upplupen ränta	- 4061	
* Bottenlån		+ 2 800 000
* Topplån		+ 175 000
Blancolån		+ 25 000
	+ 1 020 939	- 150 000

$$* \text{ränta} = 45/365 \times 2\,125\,000 \times 0,0155 = 4061$$

$$* \text{Topplån} = 3\,500\,000 \times 0,85 - 2\,800\,000 = 175\,000$$

* Blancolån = summerade alla poster, mellanskillnaden blev 25 000 som gav 150 000 att enlöggas vid

likvidavräkning

$$* \text{Bottenlån} = 3\,500\,000 \times 0,8 = 2\,800\,000$$

Vem får pengar? Vart är pengarna ifrån?

$$S = 1\,020\,939 \quad \text{Köpare} = 150\,000$$

$$\text{Bank} = 2\,129\,061 \quad \text{Topplån} = 175\,000$$

$$= 3\,150\,000 \quad \text{Bottenlån} = 2\,800\,000$$

$$\text{Blancolån} = 25\,000$$

$$= 3\,150\,000$$

b) Amorteringskrav = 2% (bolåneamorteringskrav)

$$\text{Bottenlån} = 2\,800\,000 \times 0,02 / 100\text{år} = 560\text{kr/år}$$

$$\text{Topplån} = 175\,000 \times 0,02 / 15\text{år} = 233\text{kr/år}$$

$$\text{Blancolån} = 25\,000 \times 0,02 / 5\text{år} = 100\text{kr/år}$$

totalt = 560 + 233 + 100 = 893kr i amortering första året.

6

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)

FEGA49-0012-LPT

Löpande sidnr
Consecutive no:

6

Uppgift nr /
Question no:

3

Poäng / Points
awarded:

8

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

a) falskt. En underhållsfond är inga pengar. Man gör avsättningar till fonden men inga pengar från kassan tas. En underhållsfond ska vara ett utrymme för att kunna finansiera framtida underhåll, men är som sagt inga pengar!

b) falskt. Röriga kostnader ökar med volym. Att en rörlig ränta ökar beror på annat (tex inflationsnivåer etc)

c) både sant och falskt. Indirekta kostnader går ej att spåra till en produkt eller tjänst, dus lönen i sig går att spåra till den anställda. Men om denne har en fast lön på 25 000 och den anställda har hand om flera tjänster på jobbet, så vet man ju inte vilken produkt/tjänst som utgörs av lönen.

d) sant, man har verksamhetsplanen som en riktlinje när man budgeterar.

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)

FEGA49-2012-LPT

Löpande sidnr
Consecutive no:

7

Uppgift nr /
Question no:

4

Poäng / Points
awarded:

2

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

a) Direktavkastning = Driftöverskott / värde fastighet

Inget driftöverskott att räkna på, men resultat

före bokslutsdispositioner kanske är Driftöverskott?

Exempel = $2\,000\,000 / 35\,000\,000 = 0,057 = 5,7\% = U$

f) Räntetäckningsgrad res. + fin. netto + räntes / räntes

(= $2\,000\,000 + 5\,000\,000$) / $5\,000\,000 = 1,4 = U$

c) Räntabilitet totalt kapital = vinst efter fin. poster

+ räntekostnader / totalt kapital =

$2\,000\,000 + 5\,000\,000 / 202\,000\,000 = 0,034 = 3,4\%$

b) belåningsgrad?

= 0

d) Överskottsgraden = Dö / hyresintäkter = E

e) Soliditet = eget kapital / totalt kapital = E

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)

FEGA49-0012 LPT

Löpande sidnr
Consecutive no:

8

Uppgift nr /
Question no:

5

Poäng / Points
awarded:

3

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

a) Täckningsbidrag = Särintäkt - Särkostnad

$$40\,000 - 5\,000 = 35\,000$$

↳ $(50\,000 \times 0,20 = 10\,000)$ är isn till måklac

b) nollpunkten = fasta kostnader / täckningsbidrag

$$2\,800\,000 / 35\,000 = 80 \text{ objekt}$$

$$c) 2\,900\,000 / (x \cdot 0,18 - 5\,000) = 80$$

0