



## 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 8 - 0 0 J	
Provbenämning / Exam name		Oanmald	
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 6 - 0 7	
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 1	

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 6 : 5 5	Tydlig sign. / Signature Maoh

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					
33										
Betyg / Grade					Namnförtydligande / Clarification of the signature					
VG										

8164617

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

Utskriven 2018-06-01 kl. 08:54:48

1

Anonymitetskod: FEGA49-0008-OUJ

## **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)

FEGA49-0008-00J

Löpande sidnr  
Consecutive no:

2

Uppgift nr /  
Question no: 1

Poäng / Points  
awarded:

10

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

2

A) I en koncern ses samtliga bolag som en ekonomisk enhet, detta innebär att vid upprättande av koncernredovisning ska alla interna mellanhavanden elimineras. Endast mellanhavanden med externa kunder skall ingå. Med interna mellanhavanden menas handel mellan moder- och dotterbolaget, om de har fordringar eller skulder på varandra. Dessa ska alltså tas bort innan en koncernredovisning blir korrekt.

T.ex. om moderbolaget under året har köpt in varor för 2000, sålt de vidare till dotterbolaget för 3000 som i sig sålt vidare för 4000 måste justeringar för handeln göras i koncernredovisningen. Detta ser ut följande:

	M	D	elim.	Koncern
Nettomsättning	3000	4000	- 3000	4000
Kostnad sålda varor	- 2000	- 3000	+ 3000	- 2000

3000 elimineras från nettomsättningen, då det är den intäkt M fick in genom försäljningen till D. Dessutom elimineras 3000 från KSV då det är den kostnad D fick betala för köpet från M. Kvar finns 4000, D:s försäljning till extern kund, och 2000, kostnaden för inköpet M gjorde från extern kund. Detta blir koncernens nettomsättning och kostnad. Hade man bara slagit ihop summan av M och D:s resultaträkningar hade koncernredovisningen blivit felaktig.





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)

FEGA49-0008-00J

Löpande sidnr  
Consecutive no:

3

B) vid upprättandet av en koncernredovisning görs det en förvärvsanalys där man jämför anskaffningsvärdet för aktierna i dotterbolaget och det förvärvade egna kapitalet från dotterbolaget. Differensen mellan dessa två blir en koncernmässig goodwill, eller ett övervärde som det även kallas. Övervärdet talar om hur mycket högre anskaffningsvärdet är jämfört med värdet på det egna kapitalet. När ett övervärde uppstår, vilket det inte alltid gör, görs en goodwill-avskrivning på normalt 5 år, som redovisas i koncernredovisningen.

En förvärvsanalys kan se ut som följande:

Anskaffningsvärde aktier	15 000
- Förvärvat eget kapital	10 000
= Goodwill	5 000

Det uppstår ett övervärde på 5000 vilket ger en årlig goodwillavskrivning på 1000 (5000)  
5

Uppgift nr /  
Question no:

1

Poäng / Points  
awarded:

Lärens  
anteckning  
Examiner's remarks:

2



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)

FEGA49-0008-00J

Löpande sidnr  
Consecutive no:

4

Uppgift nr /  
Question no:

1

Poäng / Points  
awarded:

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

c) I ett koncernbokslut får varken obeskattade reserver eller bokslutsdispositioner förekomma. I balansräkningen elimineras därför de obeskattade reserverna och omvandlas till 78% till eget kapital och 22% till en uppskjuten skattekuld. I redovisningen blir det alltså en minuspost på obeskattade reserver och en pluspost på det egna kapitalet och skulder.

2

Likadant gäller i resultaträkningen. Där omvandlas 78% av bokslutsdispositionerna till årets resultat (pluspost) och 22% till årets skattekostnad (minuspost).

D) En förvärvsanalys innebär att man gör en analys över det egna kapital man förvärvat från D. Man jämför anskaffningsvärdet av aktierna och värdet av det förvärvade kapitalet och får fram ett ev. övervärde som sedan skrivs av genom en goodwill-avskrivning under ett antal år.

2

E) För att ett bolag ska klassas som dotterbolag krävs det att ett annat bolag äger mer än 50% av rösterna i dotterbolaget. Det ägande företaget blir moderbolag och har då ett sk. bestämmande inflytande över dottern.

2

Anonymitetskod: FEGA49-0008-00J

## **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)

FEGA49-0008-00J

Löpande sidnr  
Consecutive no:

6

Likvidavräkning

Säljare

Köpare

Köpeskilling

+ 4 500 000

- 4 500 000

Handpenning

- 450 000

+ 450 000

Lån som löses

- 2 355 000

-

Upplupen ränta

- 1 870

-

Nya lån

-

+ 3 123 269

Fastighetsavgift

+ 4 944

- 4 944

Pantbrevskostnad

-

- 2 687,5

Lagfartskostnad

-

- 6 832,5

NyH blanco lån

AH erhålla/betala: + 1 698 074

- 1 026 875

extra kontantinsats  
och pantbrev

- Upplupen ränta:  $2 355 000 \times 0,0207 \times 14/365 = 1 870$   
(14 är de dagar utan betald ränta, från 30/4 - 15/5)
- Pantbrevskostnad:  $4 500 000 \times 0,85 - 2 500 000 \times 0,02 + 375 = 2 687,5$
- Lagfartskostnad:  $4 500 000 \times 0,015 + 825$
- Fastighetsavgift:  $7 812 \times 231/365 = 4 944$   
231 är de dagar säljaren ska få betalt av köparen  
gällande avgiften, från 15/5 - 31/12
- Maximalt lånebelopp köparen får ta:  
 $4 500 000 \times 0,85$  (lånetak 85%) = 3 825 000
- Det belopp köparen behöver låna till uppgår till:  
 $4 500 000 - 450 000 - 1 000 000 + 4 944 + 6 832,5 =$   
3 123 269, det överstiger alltså inte lånetaket och  
därför tas inget blanco lån

extra kontantinsatsen



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)

FEGA49-0008-OUJ

Löpande sidnr  
Consecutive no:

7

Vem erhåller pengar?

Säljaren 1698074

Banken 2356870 } = 4150144

Pantbrev 26875

Lagfart 68325

Uppgift nr /  
Question no:

2

Poäng / Points  
awarded:

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

Vart kommer pengarna ifrån?

Köparen 1026875 } = 4150144

Banken 3123269 }





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)

FEGA49-0008-OUJ

Löpande sidnr  
Consecutive no:

8

B) Soliditet beräknas genom  $\frac{\text{Eget kapital}}{\text{Totalt kapital}}$ .  
Det är en mått på företagets  
motståndskraft mot förluster.

Uppgift nr /  
Question no:

3

Poäng / Points  
awarded:

9

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

D) Indirekta kostnader är kostnader som inte är hänförliga till en viss produkt. De används tillsammans med direkta kostnader i en självkostnadsräkning, vilket är en räkning där man hänförliga kostnader till specifika produkter för att sedan kunna sätta ett så högt pris som möjligt på produkterna.)

2

F) Vid beräkning av internräntan utgår man från huvärdeformeln och testar olika räntesatser för att se vilken som ger ett värde närmast 0.

Tabell C, 15% 5 år

$$\text{Test 15\%: } -400 + 100 \times 3,352 = -64,8$$

$$\text{Test 12\%: } -400 + 100 \times 3,605 = -39,5$$

$$\text{Test 8\%: } -400 + 100 \times 3,993 = -0,7$$

$$\text{Test 6\%: } -400 + 100 \times 4,212 = 21,2$$

Genom testerna ser man att internränta 8% nästan ger värdet 0, detta betyder att internräntan är strax under 8%.

2

c) Ränta + amortering 31/3:

$$\underbrace{100\,000 \times 0,03 \times 90/365}_{\text{räntekostnad 1/1-31/3}} + \underbrace{100\,000 \times 0,02}_{\text{amortering}} \approx 739 + 2000 = 2739 \text{ kr}$$

Belopp 5/5:

$$(100\,000 - 2000) \times 0,03 \times \frac{35}{365} + 100\,000 \times 0,03 \times 90/365 + 98\,000 \approx 282 + 739 + 98\,000 = 99\,021 \text{ kr}$$

↑  
ränta 31/3-5/5    igen?    ← lån-amortering

2



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)

FEGA49-0008-00J

Löpande sidnr  
Consecutive no:

9

Uppgift nr /  
Question no:

4

Poäng / Points  
awarded

4

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

A)  $TB = \text{särintäkt} - \text{särkostnad} = 2000 - 400 = 1600$

B)  $\text{Nollpunktsvolym} = \text{Fasta kostnader} / TB =$

$25\,000\,000 / 1600 = 15625$

Nollpunktsvolymen ligger vid  $15625\text{ m}^2$

c)  $\text{Marknadsvärde} = \text{driftsöverskott} / \text{direktavkastning}$

Driftsöverskott:

Hysesintäkter  $20\,000 \times 2000 = 40\,000\,000$

- Rörliga kostnader  $27\,000 \times 0,9 \times 400 = 9\,720\,000$

- Fasta kostnader  $25\,000\,000$

= Driftsöverskott  $5\,280\,000$

$\text{Marknadsvärde} = 5\,280\,000 / 0,06 = 88\,000\,000\text{ kr}$





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)

FEGA49-0008-00J

Löpande sidnr  
Consecutive no:

10

Uppgift nr /  
Question no:

5

Poäng / Points  
awarded:

3

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

A) Bottenlån får uppgå till 85% av köpeskillingen, detta innebär att personen tar ett bottenlån på  $1000\,000 \times 0,85 = 850\,000$  kr.

EH topplån kompletterar bottenlånet om det inte räcker till. EH topplån är desto mer riskfyllt och därför genererar det en högre ränta. I detta fall kan dock inget topplån tas eftersom bolånetaket redan är nått.

EH topplån får tas på upp till 85%, med bottenlånet inkluderat. Hade personen tagit ett bottenlån på 70% istället, hade ett topplån kunna tagits på 15%, men nu är 85% redan nått genom bara bottenlånet, då kan personen ta ett blattelån på 50 000 kr istället.

2

B) Amorteringskrav:

Om man lånar mer än 50% av köpeskillingen ska amortering ske med 1% per år

Om man lånar mer än 70% av köpeskillingen ska amorteras med ytterliggare 2% per år (utöver de 1%)

I detta fall har personen lånat 90% av köpeskillingen ( $900\,000/1000\,000$ ) vilket innebär att amortering kommer ske med 3% per år.

Amorteringsbelopp/år =  $1000\,000 \times 0,03 = 30\,000$  kr

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)

FEGA49-0008-00J

Löpande sidnr  
Consecutive no:

11

E) En ekonomisk plan är en plan över ett företags ekonomi under en kortsiktig period framöver. I en ekonomisk plan ska ingå många viktiga punkter t.ex. resultat, balansbudget, likviditet, investeringar.

Uppgift nr /  
Question no:

3

Poäng / Points  
awarded:

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

A) Räntebindning innebär att man binder upp sig till en fast ränta under låneperioden medan kapitalbindning<sup>innebär</sup> att ett företag binder upp sitt egna kapital, bundet kapital, och då inte kan göra utdelningar från det.

1