



Antal blad /  
Number of sheets

10 ✓

# 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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Fastighetsföretagets ekonom: FEGA4A.

Kurskod + Kurs / Course Code + Course:

Delkurs / Part course:

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

FEGA49-Ø43

Tentamensdatum /  
Examination date:

9/6-17 ✓

## Behandlade uppgifter / Solved problems

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
X	X	X	X	X	X									
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:

33,5

Betyg / Grade:

VG

Examin. lärare / Kursansvarig signatur / Signature of the examiner

Max poäng / Total marks gained:

40

Namnförtydligande / Clarification of the signature

För Gk poäng / Marks gained to be passed:

24

Anonymitetskod: FEGA49-043

## **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)

FEG449-043.

Löpande sidnr  
Consecutive no:

1

Uppgift nr /  
Question no:

1

Poäng / Points  
awarded:

5

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

$$a) -12000000 + 6,710 \times X = 0 \quad (\text{tab C 8\% 10år})$$

$$\frac{6,710X}{6,710} = \frac{12000000}{6,710}$$

$$X = 1788375,5 \text{ kr/år.}$$

2

$$b) \frac{X}{12000000} = 0,08$$

$$X = 960000$$

2

c) Det innebär en risk eftersom fastigheten är svår att använda till annat om industrin inte skulle gå bra. Det kan vara svårt att få sålt om där även svårt att bygga om i varje fall till låga priser.

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)

FEG449-043

Löpande sidnr  
Consecutive no:

2

Uppgift nr /  
Question no:

2

Poäng / Points  
awarded:

4

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

a) Soliditet visar på hur mycket av  
det totala kapitalet som består  
av eget kapital.

Ett rimligt värde är  $\left( \frac{\text{Eget kap}}{\text{Totalt kap}} \right)$   
ca 30-35% 1

b) Röntabilitet visar på hur stor avkastning  
det egna kapitalet som satsats  
av ägarna har. Ett rimligt värde  
är ca 13%.

$\left( \frac{\text{Resultat efter finansiella poster} \times 0,78}{\text{Eget kapital}} \right)$  1

c) Röntedäckningsgraden visar på hur  
känsligt företaget är för räntehöjningar.  
Vid resultatet 1 går de med  
förlust vid höjda räntor. Vanligt värde  
är ca 3-9.

$\frac{\text{Resultat efter finansiella poster} + \text{räntekostnad}}{\text{räntekostnad}}$

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)

FEGAY9-043

Löpande sidnr  
Consecutive no:

3

Uppgift nr /  
Question no:

3

Poäng / Points  
awarded:

7

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

Köpare	Säljare
Köpestillning: - 1300000	+ 1300000
handpenning: + 130000	- 130000
lån:	- 648000
ränta:	- 1178
fastighetsavgift: - 2907 ✓	+ 2907
pantbrev: - 8475	
lagfart: - 20375	
bottenlån: + 910000	
topplån: + 195000	

= -96707 :-

= 517915 :-

Handpenning:  $1300000 \times 0,1 = 130000$

Ränta:  $648000 \times 0,0215 = 13932 = \text{årsränta}$

$13932 \approx 38 \times 31 \text{ dagar} = 1178$

365 avrundningar i flera led ...

Fastighetsavgift:  $7000 \approx 19 \times 153 \text{ dagar} = 2907$  ↗  
365

Pantbrev:  $1300000 \times 0,85 = 1105000$

2934

$1105000 - 700000 = 405000$

$405000 \times 0,02 = 8100 + 375 = 8475$

Bottenlån:  $1300000 \times 0,7 = 910000$

Topplån:  $1300000 \times 0,85 - 910000 = 195000$





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)

FEGA49-043

Löpande sidnr  
Consecutive no:

4

Uppgift nr /  
Question no:

4

Poäng / Points  
awarded:

4

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

a) Hyresintäkter

Fasta o rörliga driftskostnader

b) Räntestillnadsersättning är den ersättning man kan få betala till banken då man vill lösa ett lån innan tiden man bundit lånet på gått ut. Banker lånar oftast upp pengarna för den tiden lånet är bundet och kan därför kräva ersättning för allt de fortfarande får betala ränta (någon)

c) Hyresvärde är hyresintäkterna vid 100% dvs full uthyrning. Medan hyresintäkterna är det man får in med hänsyn till vakanser.

Anonymitetskod: FEGA49 -043

## **Svarshäfte till Fråga 5 - 6**

**FEGA49**

**Fastighetsföretagets ekonomi**

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

Svarsbilaga fråga 6 ord. tentamen FEGA49 den 9 juni 2017

Anonymitetskod:

FEGA49-043

Resultaträkning

M

D

Elim bd

Övr elim/just

Övr elim/just

KoncernRR

Nettoomsättning

85 000

45 000

-4000

126000

Kostnad sålda varor

-52 000

-20 000

+4000

-68000

Avskrivningar

-2 500

-2 000

-444

-4944

Övriga kostnader

-26 000

-20 000

-46000

Bokslutsdispositioner

-1 000

-600

+1600

0

Årets skattekostnad

-770

-528

-352

-1650

Årets resultat

3730

2472

+1248

7450

2730

1872

R

R

R

5406



Balansräkning	M	D	Elim OR	Elim förv EK	Övr elim/just	KoncernBR
Goodwill				+ 444		+ 444
Andelar i koncernföretag	14 000			- 14 000		0
Övriga tillgångar	38 700	30 000				68 700
Fordran på D	300				- 300	0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>53 000</b>	<b>30 000</b>				<b>69 144 R</b>
Eget kapital	20 000	13 000	+ 3 120	- 13 556		22 564
Obeskattade reserver	1 000	3 000	- 4 000			0
Uppskjuten skatteskuld			+ 880			880
Skulder	32 000	13 700				45 700
Skuld till M		300			- 300	0
<b>Summa EK och S</b>	<b>53 000</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>			<b>69 144 R</b>



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)

FE GA49-043

Löpande sidnr  
Consecutive no:

7.

Uppgift nr /  
Question no:

5.

Poäng / Points  
awarded:

5,5

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

### LÖPANDE VERKSAMHET

Rörelseresultat

4950

Avskrivningar

+2500

Reavinst/reaförlust

0

Ränterintäkter

+ 100

Räntekostnader

- 2500

Årets skattekostnad

-429

Varulager

- 3700

Kundfordringar

-1400

Kortfristiga skulder

+200

Kassaflödet = ?

-279

rubriker?

2

### INVESTERINGSVERKSAMHET

Inköp

0

Försäljning

0

} R

Kassaflödet = ?

1,5

### FINANSIERINGSVERKSAMHET

Banklån

~~-41~~ 0

Nyemission

+1000

R

Utdelning

-2880

R

amorteringar

-41

Kassaflödet = ?

= -2200

= ?

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)

FEGAY9-043

Löpande sidnr  
Consecutive no:

8.

## Förklaringar

Uppgift nr /  
Question no:

5.

Poäng / Points  
awarded:

Varulager: har ökat,  $15900 - 11900 = 3700$  R (-)

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

Kundfordringar: har ökat,  $5900 - 4500 = 1400$  R (-)

Kortfristiga skulder: har ökat,  $1200 - 1000$  (+) R

Inköp & försäljning: AT IB - avskrivningar - AT UB  
kassaflöde investeringsverksamhet.

$$27500 - 2500 - 25000 = 0 \quad R$$

AT = anläggningstillgångar

Banklånet: har minskat,  $29620 - 29579 = 41$  (-) R

Nyemission: ökning av aktiekapital från  
7000 till 8000 innebär nyemission på  
1000 (+) R

Utdelning: UB summa eget kapital - nyemission -  
årets resultat - IB summa eget kapital  
= utdelningen

$$17521 - 1000 - 1521 - 17880 = -2880 \quad R$$





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)

FEG449-043

Löpande sidnr  
Consecutive no:

9

Uppgift nr /  
Question no:

6

Poäng / Points  
awarded:

8

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

a)

Förvärfsanalys

Förvärfpris 14000

Förvärvat eget kapital 11780 (eget kap +  $OR \times 0,78$ )

$$= 2220 \text{ goodwill} / 5 \text{ år avskrivning} \\ = 444 / \text{år } R$$

Resultaträkning ↑

Alltså blir avskrivningarnas  
justering - 444 i RR

antar 5 år då inget  
annat nämns och då  
detta är de vanligaste

Nettoomsättning - 4000 och  
KSU +4000 pga intern handel

Bokslutsdispositionerna elimineras (+1600) och  
ger en ökad skattekostnad ( $1600 \times 0,22 = 352$ )  
och ett ökat resultat ( $1600 \times 0,78 = 1248$ ) R

Balansräkning

Eftersom det är 4 års endas 444 kvar beräkning?  
av goodwillen kvar R

Andelarna i D elimineras och det egna  
kapitalet minskar med andelarna i D-goodwillen  
( $14000 - 444 = 13556$ ).

Den interna fordran elimineras.

De obeskattade reserverna elimineras och ger  
ett ökat kapital ( $4000 \times 0,78 = 3120$ ) på 3120 \* R  
och en uppskjuten skattekostnad på 880 \*  
( $4000 \times 0,22 = 880$ )



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)

FEG449 - 043

Löpande sidnr  
Consecutive no:

10.

b) För att poster inte ska räknas dubbelt, ex får de ju intäkter två gånger vid försäljning först inom koncernen och sedan ut.

Uppgift nr /  
Question no:

Poäng / Points  
awarded:

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks: