



Antal blad /  
Number of sheets

12 ✓

# 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 ekonomi FEQA 49

Kurskod + Kurs / Course Code + Course:

Delkurs / Part course:

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

FEQA49 - 049 ✓

Tentamensdatum /  
Examination date:

9/6-2017

## 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	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: 35,5

Betyg / Grade: VG

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 49-044

## **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 49-044

Löpande sidnr  
Consecutive no:

1

Uppgift nr /  
Question no:

1

Poäng / Points  
awarded:

3

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

1.A

(tab C 8% 10år)

$$12\,000\,000 \times 0,4632 = 5\,558\,400$$

Svar: Årliga betalningen blir 5 558 400 kr

$$B. \text{ Direktavkastning} = \frac{\text{Driftöverskott}}{\text{värde på fastigheter}}$$

$$\frac{x}{12\,000\,000} = 0,08 \quad x = 960\,000$$

Svar: Driftöverskottet måste till  
960 000 kr

C. Två stora risker:

- Eftersom industrifastigheter ofta är väldigt olika kan det vara svårt att hitta ny köpare som ex. kan betala av lånen om det är så att företaget inte skulle gå bra. = svårt att fylla vakanser.
- Industriefastigheter har även högre direktavkastning - alltså större utgifter att betala. Många industrier ligger avskilt vilket gör att det är långa transportsträckor vilket också är stora utgifter. Även stora underhållskostnader.





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 - 044

Löpande sidnr  
Consecutive no:

2

Uppgift nr /  
Question no:

2

Poäng / Points  
awarded:

4

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

2.A. Soliditet visar företagets motståndskraft mot förluster och beräknas:

$$\frac{\text{Eget kapital}}{\text{Totalt kapital}}$$

Ett rimligt värde är någonstans runt 40%.

B. Röntabilitet på eget kapital visar hur pass stor vinstutveckling företaget gör på sitt eget kapital och beräknas:

$$\frac{\text{Resultat efter finansiella poster} \times 0,75}{\text{Eget kapital}}$$

Ett rimligt värde är någonstans runt 10%

C. Röntäckningsgrad visar på hur känslig företaget är mot ränteförändring och beräknas:

$$\frac{\text{Vinst efter finansnetto} + \text{räntekostnader}}{\text{räntekostnader}}$$

Ett rimligt värde är någonstans mellan 3 → 7 (ju högre ju mindre känslig).

Under värdet 1 betyder att företaget går med förlust.



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 49-044

Löpande sidnr  
Consecutive no:

3

Uppgift nr /  
Question no:

3

Poäng / Points  
awarded:

7

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

Likvidavräkning	Säljare	Köpare
Tillträde 1/8-17		
Köpeskilling	+1300 000	-1300 000
Handpenning	-130 000	+130 000
Lån	-648 000	
Upplupen ränta på lån	-1183	
Fastighetsavgift	+2934	-2934
hagfört		-20 325
Bottenlån		+910 000
Topplån		+195 000
Pantbrev		-8475
Blancolån		+96 734
	<u>523 751</u>	<u>0</u>

Vem får pengarna?

Säljare	523 751
Bank	657 658 (648 000 + 1183 + 8475)
Myndighet	<u>20 325</u>
	1201 734

Var kommer pengarna ifrån?

Bottenlån	910 000
Topplån	195 000
Blancolån	<u>96 734</u>
	1201 734

Uträkningar på nästa sida!





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)

Exg 49-044

Löpande sidnr  
Consecutive no:

4

Uppgift nr /  
Question no:

3.

Poäng / Points  
awarded:

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

Upplupen ränta på lånet.

30/6 → 31/7 = 31 dagar Ränta 2,15

$$\frac{648\,000 \times 0,0215 \times 31}{365} = 1183$$

Fastighetsavgift 7000:-

1/8 → 31/12 = 31 + 30 + 31 + 30 + 31 = 153

$$\frac{7000 \times 153}{365} = 2934$$

Lagfart

$$1\,300\,000 \times 0,015 + 825 = 20\,325$$

Bottenlån

$$1\,300\,000 \times 0,70 = 910\,000$$

Topplån

$$1\,300\,000 \times 0,15 = 195\,000$$

Pantbrev

$$910\,000 + 195\,000 = 1\,105\,000$$

$$1\,105\,000 - 700\,000 = 405\,000$$

$$405\,000 \times 0,02 + 375 = 8475$$

Blanco

- summering av alla köparens poster  
för att se vad som behövs  
läggas till.



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 49-0YY

Löpande sidnr  
Consecutive no:

5

Uppgift nr /  
Question no:

4

Poäng / Points  
awarded:

5,5

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

- 4.A. Hyresintäkter +
- Driftkostnader
  - Underhållskostnader
  - fastighetsskatt

1,5

Driftnetto/Driftöverskott

B. Ränteskillnadersättning är den ersättning man behöver betala till banken om man bundit räntan till en viss räntesats och vill göra upp lånet innan bindningstiden är slut. Ex. om du bundit en ränta på 3% och du vill avsluta ditt lån ett år tidigare medan räntan ligger på 2% så får du betala skillnaden mellan din bundna ränta och den riktiga räntan det sista året.

2

C. Hyresvärde är det värde fastigheten skulle fått in om det var 0% vakans och inga rabatter hade givits.

Alltså är hyresintäkt det värde som faktiskt kommer in på kontot efter rabatter, vakanser etc.

2

Anonymitetskod: fega49 - 044

## **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:	M	D	Elim bd	Övr elim/just
Resultaträkning				KoncernRR
Nettoomsättning	85 000	45 000		- 4000 } 126 000
Kostnad sålda varor	-52 000	-20 000		+ 4000 } - 68 000
Avskrivningar	-2 500	-2 000		- 444 - 4944
Övriga kostnader	-26 000	-20 000		- 46 000
Bokslutsdispositioner	-1 000	-600	+ 1600	0
Årets skattekostnad	-770	-528	- 352	-1650
Årets resultat	2730	1872	+ 1248	+ 1248 ? 5400
				1654

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

FEGA49 -044

Löpande sidnr  
Consecutive no:

7

## Kassaflödeanalys.

Uppgift nr /  
Question no:

5

### DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Poäng / Points  
awarded:

6,5

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

#### Rörelseresultat

4950

} R

A) Återställning av poster som ej <sup>medför</sup> betalningar

Avskrivningar

+ 2500

Beavinst/förlust

0

B) Tillägg av poster som.....

Räntekostnad

- 2500

} R

Ränteintäkt

+ 100

Skattkostnad

- 429

C) Justering av poster som ej är betalningar

Grändning rörelseresultat

Kortfristiga fordringar

- 1400 (4500 - 5900)

Kortfristiga skulder

+ 200 (1200 - 1000)

} R

Varulager

- 3700 (11900 - 15600)

Kassa- ~~Summa~~ löpande verksamheten

- 279

R (2,5)

### INVESTERINGS VERKSAMHETEN

Förvärv

0

Försäljning

0

~~Summa~~ investeringsverksamheten

0

R (1,5)

### FINANSIERINGS VERKSAMHETEN

Utgivning

1000 (8000 - 7000)

Utdelning

- 2880

Nya lån

0

Amortering

- 41 (29579 - 29620)

~~Summa~~ finansieringsverksamh.

- 1921

R (2)

Årets kassaflöde

- 2200

} R

Likvida medel vid årets början

5600

Likvida medel vid årets slut

3400

(0,5)

Uträkningar nästa sida!





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 - 044

Löpande sidnr  
Consecutive no:

8

Uppgift nr /  
Question no:

5

Poäng / Points  
awarded:

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

AI

IB 27 500

Auskrifningar 2500

UB 25 000



0

27 500

27 500

EK

IB 17 880

Utdelning 2880

årets vinst 1521

Nyemission 1000

UB 17 521

20 401

20 401



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)

Feyz49 - 044

Löpande sidnr  
Consecutive no:

9

A.

### Förvärsanalys:

Uppgift nr /  
Question no:

6.

Poäng / Points  
awarded:

7,5

Lärarens  
anteckning  
Examiner's remarks:

Anskaffningsvärde för aktier i D: + 14 000

Förvärvat EK i D - 11 000

EK av OR i D  $1000 \times 0,78 =$  - 780

Övervärde / Goodwill 2220 R

Årlig avskrivning  $2220 / 5 =$  444 R

Goodwill värde 1 jan 2013 444

— " — 31 dec 2013 1776

— " — 31 dec 2014 1332

— " — 31 dec 2015 888

— " — 31 dec 2016 444 R

Ack. Avskrivningar 1776 R

Förklaring till OR i balansräkning:

$4000 \times 0,78 = 3120 \rightarrow$  EK

$4000 \times 0,22 = 880 \rightarrow$  uppskj. skatteskuld

Förklaring till Bd i resultaträkning

$1600 \times 0,78 = 1248 \rightarrow$  Årets resultat

$1600 \times 0,22 = 352 \rightarrow$  Årets skattekostnad

B. Eftersom koncernredovisningen görs gemensam för två eller fler företag måste man eliminera allt som skett mellan dem för att få fram en rättvisbild. Annars kan de köpa/sälja hur mycket som helst av varandra och tillgodoräknas sig det. Man kan jämföra det med att sälja något till sig själv.