



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 4 0 - U U P	
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 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 2	

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 : 2 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					
32										
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

1
Anonymitetskod: FEGA49-0040-UUP

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)

FEG49-0040-VUP

Löpande sidnr
Consecutive no:

2

Uppgift nr /
Question no:

1

Poäng / Points
awarded:

7

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

1

2

1. a) Vid koncernens resultaträkning läggs det till belopp som inte finns med i deras enskilda RR (skattekostnader & årets resultat pga bokslutsdisp.). Dessutom läggs moderbolagets & dotterbolagets poster ihop, så ett helt annat resultat uppkommer i koncern RR.

b) Koncernmässigt goodwill uppkommer av dolda reserver, dvs att värdet av något är högre än marknadsvärdet så ett överskott har uppkommit. Koncernmässigt goodwill kan också uppstå vid extra goda vinster för dotterbolaget i framtiden, genom exempelvis forskning, mer kunskap och utbildningar i bolaget.

c) 1) Obeskattade reserver finns med i balansräkningen, och måste redoviseras för att koncernbalansräkningen ska bli rätt. Man fördelar de obeskattade reserverna på uppskjuten skattekuld (OR 0,22) och på eget kapital (OR 0,78). Moderbolagets obeskattade reserver "plussas" ihop med dotterbolagets, så själva fördelningen av obeskattade reserverna är moder- och dotterbolagets obeskattade reserver sammanlagt. De sammanlagda bokslutsdispositionerna sätts som minus i balansräkningen, och själva



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)

FE6A49-0040-UUP

Löpande sidnr
Consecutive no:

3

Uppgift nr /
Question no:

1

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

Uppdelningen sätts som plus på posterna
Uppskjuten skattekuld och eget kapital
för att en eliminering ska ha skett.

Exempelvis

	M	D
OR	1500	500

→ läggs ihop i balansräkningens post för
Obeskattade reserver = -2000

→ fördelas på eget kapital & uppskjuten skattekuld
 $= 0,78 \cdot 2000 = +1560$ i BR, $2000 \cdot 0,22 = +440$ i BR

2. Vid bokslutsdispositioner i koncern-
bokslutet delar man upp det på
ungefär samma sätt som vid obesk-
attade reserver, fast i detta fall
i Resultaträkningen och på andra
poster.

2

Bokslutsdispositionerna i moderbolaget
och dotterbolaget läggs ihop till
ett positivt tal. Detta tal fördelas
sedan upp på årets skattekostnad
($= BD \cdot 0,22$) och årets resultat ($= BD \cdot 0,78$)
så årets skattekostnad ökar (minus) och
årets resultat ökar (plus).

Exempelvis:

	M	D
BD =	1000	500

Läggs ihop = 1500

Årets skattekostnad ökar då med: $1500 \cdot 0,22 = -330$

Årets resultat ökar då med: $1500 \cdot 0,78 = +1170$



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)

FE6A49-0040-UUP

Löpande sidnr
Consecutive no:

4

Uppgift nr /
Question no:

1

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

2

d) En förvärvsanalys innebär att man analyserar huruvida det finns något övervärde/goodwill eller inte i koncernen. Det görs genom att man tar de förvärvade aktierna - eget kapital i D - obeskattade reserver i D: 0,78.

Om man efter denna analys kommer fram till att det finns ett övervärde, måste man räkna ut vad det kommer skrivas av med varje år. Om inget annat anges skrivs goodwill av på 5 år enligt ÅRL, vilket räknas ut genom att ta goodwill dividerat med 5 år (eller annan nyttjandeperiod om det framgår).

För att sedan ta fram vad som återstår av goodwillen efter några år, får man ta de ackumulerade avskrivningarna för de åren minus goodwillvärdet vid periodens början.

Det goodwillen skrivs av med ska också finnas med i koncernbokslutet som en tillgång och en avskrivning.

e) Det krävs att det står i moderbolagets gemensamma ägande som moderbolaget, att det har en intressegemenskap med moderbolaget och att det är en ekonomisk enhet.

-

Anonymitetskod: FEGA49-00410-UUP

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)

FE6A44-0040-UUP

Löpande sidnr
Consecutive no:

6

Uppgift nr /
Question no:

2

Poäng / Points
awarded:

23

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

2. Likvidavräkning

Post	Säljare	Köpare
Köpeskilling	+4500 000	-4500 000
Handpenning	-450 000	+450 000
SBAB lån	-2355 000	
Upplupen ränta	-2003 ✓	
Fastighetsavgift	+4944	-4944
Lanfart		-68325
Pantbrev		-26875 (tillträdet) ✓
Blancolån		+3151000 ✓
AH betala/erhålla	+1697941 kr	-10000000 kr
		-26875 (pant)
		=1026875 kr

Vem får pengarna?

Säljare 1697941

Bank 2383878

Myndighet 68325

4150144 kr

Varifrån?

Blancolån 3150144 (innan avrundning)

Kontant 1000000

4150144 kr

Beräkningar 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)

FE6A49-0040-UUP

Löpande sidnr
Consecutive no:

7

Uppgift nr /
Question no:

2

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

• Upplupen ränta

$$2355000 \cdot 0,0207 \cdot 0,041 = 2003 \text{ kr}$$

(15/365)

• Fastighetsavgift

$$7812 \cdot 0,63 = 4944$$

$$(17+30+31+31+30+31+30+31/365)$$

• Lagfart

$$4500000 \cdot 0,015 + 825 = 68325$$

• Pantbrev

$$\text{Köpeskilling} \cdot 0,85 - \text{bet. pantbrev} \cdot 0,02 + 375 \rightarrow$$

$$4500000 \cdot 0,85 - 2500000 \cdot 0,02 + 375 = 26875$$

• Blanco-lån

Alla köparens poster tillsammans, vad saknas
för att nå köpeskilling?

$$-4500000 + 450000 - 4944 - 68325 - 26875 + 1000000$$
$$= 3150144 \text{ (avrundar till 3151000)}$$

• Säljaren får "sin" sida av likvidavräkning

(=1647941), dvs det som återstår. Banken
får lösen av lån (=2355000), upplupen ränta
(=2003) & pantbrevskostnad (=26875).

Myndighet får lagfart (=68325)

• Pengarna kommer från blanco-lånet

$$(=3150144) \text{ och kontantläggningen } (=1000000)$$



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)

FE6A49-0040-UUP

Löpande sidnr
Consecutive no:

8

Uppgift nr /
Question no:

3

Poäng / Points
awarded:

12

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

3. a) Räntebindning är hur länge räntan är bunden till en viss räntesats. Kapitalbindning är lånets löptid.

b) Soliditet är det egna kapitalet dividerat med det totala kapitalet, och är ett mått på företagets finansiella styrka och motståndskraft mot förluster. Riktlinjen är 30-35% (minst)

c) Ränta $31/3 = 1000000 \cdot 0,03 \cdot 0,25 (91/365) = 7562$
Amortering $31/3 = 1000000 \cdot 0,02 = 20000$ kr

Att betala $5/5 = 980000$ (det som är kvar av lånet efter amorteringen 31/3)

d) En indirekt kostnad är inte hänförlig till en viss produkt och används vid priskalkyleringen "Självkostnads-kalkyl" där man vill ta reda på det lägsta, långsiktiga priset man kan sätta på en produkt utan att gå med förlust. Denna typ av kalkylering bör dock bara användas på udda produkter utan marknadspris.



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)

FE6A49-0049-UUP

Löpande sidnr
Consecutive no:

9

Uppgift nr /
Question no:

3.

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

3

2

e) En ekonomisk plan är en plan som bostadsrättsföreningar måste upprätta innan de får upplåta lägenheter i föreningen. Planen innehåller grundläggande information om föreningen, exempelvis årsavgifter och fastighetskostnader. Den granskas efter upprättandet av två godkända granskningsmän på Boverket, som är jäviga och har skadeståndsansvar om de inte utfört granskningen på ett noggrant och korrekt sätt. Om den blir godkänd av Boverket får då föreningen alltså börja upprätta lägenheter.

f) $a = 100$
 $g = 400$
 $r = ?$
 $n = 5$ } vill hamna så nära 0 som möjligt

$$(a \cdot x) - 400 = 0 \rightarrow (100 \cdot x) - 400 = 0$$

$$\text{Provar tex } 6\%, \text{ tabell C 5 är } = 4,212 \\ = (100 \cdot 4,212) - 400 = 21,2$$

$$\text{Provar } 8\% \text{ för att se om vi hamnar närmare 0} \\ = (100 \cdot 3,993) - 400 = -0,7$$

Svar: Investeringens internränta är ca 8%, här är kapitalvärdet 0.



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)

FEGAY9-0040-UUP

Löpande sidnr
Consecutive no:

10

Uppgift nr /
Question no:

4

Poäng / Points
awarded:

5

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

4 a) $TB/st = RI - RK$

$$RI = \text{uthyrd yta} \cdot \text{hyresintäkt}$$

$$\text{Uthyrd yta} = 20000 \cdot 0,9 = 18000 \text{ m}^2$$

$$\text{Hyresintäkt} = 18000 \cdot 2000 = 36000000 \text{ kr (RI)}$$

$$RK = \text{rörlig driftskostnad} \cdot \text{uthyrd yta (18000 m}^2\text{)}$$

$$\text{Rörlig driftskostnad} = 400 \text{ kr/m}^2$$

$$RK = 400 \cdot 18000 = 7200000 \text{ kr}$$

$$TB/st = 36000000 - 7200000 = 28800000$$

$$\downarrow$$
$$TB/st = \frac{28800000}{18000} = \underline{\underline{1600}}$$

2

$$\text{eller enklare förklarat: } \overset{RI}{2000} - \overset{RK}{400} = 1600$$

$$b) \text{Nollpunktsvolym} = \frac{FK}{TB/st}$$

$$FK = 25000000 (10000000 + 5000000 + 10000000)$$

$$TB/st = 1600$$

$$\rightarrow \frac{25000000}{1600} = 15625$$

2

Svar: Nollpunktsvolymen för antal uthyrd kvadratmeter är 15625 m².



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)

FE6A49-0040-UUP

Löpande sidnr
Consecutive no:

11

Uppgift nr /
Question no:

4

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

c) Direktavkastning = driftöverskott
marknadsvärde

→ Driftöverskott = marknadsvärde
direktavkastning

$$\begin{aligned} \text{Driftöverskott} &= 36\,000\,000 \text{ (RI)} \\ &- 25\,000\,000 \text{ (FK)} \checkmark \\ &- 7\,200\,000 \text{ (RK)} \\ \hline &3\,800\,000 \end{aligned}$$

$$\Rightarrow \frac{3\,800\,000}{0,06} = 63\,333\,333 \text{ kr}$$

Svar: Marknadsvärdet för fastigheten är
cirka 63 330 000 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)

FE6A44-0040-UUP

Löpande sidnr
Consecutive no:

12

Uppgift nr /
Question no:

5

Poäng / Points
awarded:

3

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

5. a) Inkomst = 300 000 kr/år

Lånar = 900 000 kr

Köpeskilling = 1 000 000 kr

Bottenlån = $1 000 000 \cdot 0,7 = 700 000$ kr (boläntak 70%)

Topplån = $1 000 000 \cdot 0,15 = 150 000$ kr (boläntak 15%)

$700 000 + 150 000 = 850 000$ kr

→ Det saknas 50 000 kr till 900 000 kr
som köparen tänkt låna. Därför tas
ett blancolån på 50 000 kr.

b) Personens amortering kommer vara
högst på bottenlånet, eftersom det är
störst. Lägre på topplånet eftersom det
är mindre, och ännu lägre på Blancolånet
eftersom det är minst (dock har detta
lån sämst säkerhet, så amorteringen kan bli
relativt stor ändå)

Exakt vad beloppet blir beror på om
personen har rak amortering eller
annuitetsamortering.

2

1

Leave this area blank