



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 3 - T Y C | |
| 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 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 : 1 4 | Tydlig sign. / Signature |
| | | yy. |

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 | | | | | |
| 30 | | | | | | | | | | |
| 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 2018-06-01 kl. 08:54:48

Anonymitetskod: FEGA 49 - 0043 - TYC

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)

FECA49-0043-TYC

Löpande sidnr
Consecutive no:

1.

Fråga 1

Uppgift nr /
Question no:

1.

Poäng / Points
awarded:

8

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

A. Detta är på grund utav att de interna handlingarna emellan Moderbolaget och dotterbolaget elimineras. Detta görs på grund utav att aktiviteterna inte ska redovisas dubbelt.

2

Ex. Om Moderbolaget säljer varor till Dotterbolaget så kommer dessa att redovisas både vid försäljningen och även när varorna säljs vidare till exempelvis företag eller kunder. Det skulle ge en orättvis syn på både Dotterbolaget och Moderbolaget i deras redovisningar.

2

B. Koncernmässig goodwill uppkommer genom övervärde. Man tar de förvärvade aktiernas värde - eget kapital hos Dotterbolaget - obeskattade reserver $\times 0,78$ = Övervärde. Sedan tar man övervärdet delat med antal nyttjande år.

Detta baserat på att Dotterbolaget har förvärvat aktier av Moderbolaget:

Ex. Aktier för 150000 kr

Nyttjande år 5 år

Dotterbolagets EK vid förvärvet: 50000 kr

Dotterbolagets OR vid förvärvet: 15000 kr

Då gör man:

$$\begin{array}{r} +150000000 \\ -50000 \\ -15000 \times 0,78 \\ \hline 14938300 \end{array} \quad \frac{1493800}{5} = 298766 \text{ kr.}$$

Goodwill

Det består med andra ord av Aktiekapitalet - EK i dotterbolaget vid förvärvet - OR $\times 0,78$ vid förvärvet



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)

FEGA49-0043-TYC

Löpande sidnr
Consecutive no:

2.

C. 1. Obeskattade reserverna elimineras så att de blir 0 i Koncernredovisningen.

Uppgift nr /
Question no:

1

2. Bokslutsdispositionerna elimineras så att de blir 0 i Koncernredovisningen.

Poäng / Points
awarded:

Lärens
anteckning
Examiner's remarks:

D. En förväruanalys innebär att man räknar ut goodwillen som jag visade på uppg B samt att man räknar ut hur mycket avskrivningar som gjorts. Vi säger att de görs en årsredovisning efter 3 år, då måste goodwillavskrivningarna skrivas av 3 år, och redovisa det som är kvar.

2

E. Att Moderbolaget och Dotterbolaget ägs av samma ägare (M:s ägare).

1

Anonymitetskod: FEGA49-0043-TYC

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)

FECA49-0043-TYC

Löpande sidnr
Consecutive no:

3

Fråga 2.

Tillträde: 15/5-18.

Uppgift nr /
Question no:

2.

Post

Säljare

Köpare

Poäng / Points
awarded:

3

Köpeskilling

+ 4500 000

- 4500 000

Handpenning ①

- 450 000

+ 450 000

Lån ②

- 2355000

- Uppl ränta ③

- 2003 ✓

Lagfart ④

- 68325

Fastighetsavgift ⑤

+ 4944

- 4944

Bottenlån ⑥

+ 3150 000 ✓

Pantbrev ⑦

- 13375 ✓

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

Att erhålla/betala +1697941

-986644

① Handpenning = Köpeskilling $\times 0,1$ (10%) står belopp
i uppg. 450 000 kr. + på köpare - på säljare.

② Lån betalas av, av säljaren, skall ej övertas
- på säljare.

③ Uppl ränta, ska betalas av säljare när hen
löser lånet. Beloppet på lånet \times räntan \times antal
dagar

$$2355000 \times 0,0207 \times 15/365 \approx 2003 \text{ kr}$$

④ Lagfart 1,5% av köpeskilling + 825

$$4500000 \times 0,015 + 825 = 68325 \text{ kr} - \text{på köpare}$$

⑤ Fastighetsavgift betalas av den som äger
bostadsrätten vid början av året. Säljaren ska
alltså få ersättning av köparen från och med till-
trädesdagen

$$7812 \times 231/365 = 4944 \text{ kr}$$

⑥ Bottenlån tas av köparen, får tas 70% av



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)

FEHA49-0043-TYC

Löpande sidnr
Consecutive no:

4

Köpeskillingen.

$$4500000 \times 0,7 = 3150000 \text{ kr. ?}$$

$$\textcircled{7} \text{ Pantbrev} = \text{Köpeskillingen} \times 0,7 - \text{bet. pantbrev} \times 0,02 + 375$$

$$4500000 \times 0,7 - 2500000 \times 0,02 + 375 = 13375 \text{ kr.}$$

Uppgift nr /
Question no:

2

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

Vem får pengarna?

Vad från kommer de?

Säljare

1697941

Köpare

986644

Bank

2357003

Bottenlån

3150000

Månedlöst

81700

4136644 kr

4136644 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)

FEGA49-0043-TYC

Löpande sidnr
Consecutive no:

5.

Fråga 3

Uppgift nr /
Question no:

3.

Poäng / Points
awarded:

10

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

A. Räntebindning innebär att du har avtalat med banken om en fast ränta under ett visst antal år som du låner hos dem, då ligger räntan på samma nivå under de åren även fast räntan skulle sjunka eller öka på marknaden. Kapitalbindning innebär att du amorterar ett visst belopp under ett visst antal år som du låner hos banken.

I en räntebindning kan du amortera så mycket du vill (bara du följer amorteringskraven) så du kan anpassa dig efter räntan, om det är låg ränta kanske du vill amortera mer och tvärtom. Vid kapitalbindning kan du få betala lite mer då och då och ibland lite mindre beroende på var räntan ligger men du amorterar alltid samma belopp.

B. Soliditet är företagets finansiella styrka, motståndskraft mot förluster.

Eget kapital

Totalt kapital

2

Här ser man hur stort eget kapital företaget har i förhållande till det totala kapitalet. Ett riktvärde i Borsföretag är 35% och 31% i fastighetsbolag. Med andra ord bör det egna kapitalet vara ungefär en tredjedel av det totala kapitalet, detta eftersom om företaget skulle gå med förlust så skulle de fortfarande klara sig. Aktieägare i bolaget skulle fortfarande kunna få utdelning eftersom får de ingen utdelning kanske de inte vill vara



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)

FEG449-0043-TYC

Löpande sidnr
Consecutive no:

6

Kvar som aktieägar, och ett Aktiebolag
utan aktieägar är ingenting. Därför är
soliditeten viktig i ett företag.

Uppgift nr /
Question no:

3.

Poäng / Points
awarded:

C. Lån 100 000 1/1
Ränta 0,03 (3%)
Amortering 2000 (2%)

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

31/3 $100\,000 \times 0,03 \times 90/365 \approx 739\text{kr}$ Räntan
 $100\,000 \times 0,02 = 2000\text{kr}$ Amortering

4

5/5. $98000 \times 0,03 \times 365/365 = 282\text{kr}$ Ränta
 $98000 + 282 = 98282\text{kr}$ ska
betalas tillbaka.

2

D Indirekta kostnader är inte kopplade till
en viss produkt, utan är kostnader som kan ske
lokalhyra, administrationskostnader osv. De räknas
in i Kalkylen (alltså -), men måste ta hänsyn till
dessa kostnader i sin budget samt när kalkyleringen
görs.

1

E. En ekonomisk plan måste en bostadsrättsförening
göra, den innehåller föreningens planerade underhåll,
kostnader, stadgar, deras budget. En brf får
inte förmedla deras bostäder i fastigheterna om
de inte har en ekonomisk plan. Deras ekonomiska
plan måste även granskas och godkännas av 2
personer från Boverket. Dessa personer måste
vara kompetenta för de kan få betala skade-
stöd om något görs fel. När den ekonomiska
planen blir godkänd av de båda personerna

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)

FEGA49-0043-TYC

Löpande sidnr
Consecutive no:

7

från boverket får de börja förmedla sina bostäder.

Uppgift nr /
Question no:

3.

Denna ekonomiska plan bör även fastighetsmäklaren ha koll på för att få ^{viktig} information om fastigheten, bostadsrättsföreningen och bostadsrätten.

Poäng / Points
awarded:

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

F $100 \times X = 400$

$100 \times 4,212 = 421$

Testar 6%

$100 \times 3,993 = 399,3$

Testar 8%

Internräntan är strax under 8%.

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)

FE6A49-0043-TYC

Löpande sidnr
Consecutive no:

8

Fråga 4.

Uppgift nr /
Question no:

4

A. Täckningsbidraget = $R_1 - R_K$
 $2000 - 400 = 1600$ kr.

2

Poäng / Points
awarded:

5

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

B $\frac{FK}{TB} = \text{Nollpunktsvolym}$

%

$10000000 + 5000000 + 1000000 = 16000000$

$\frac{16000000}{1600} = 10000$

Vid 10000 kvm ligger nollpunktsvolym.

1

C $\frac{\text{Driftöverskott}}{\text{Direktavkastning}} = \text{marknadsvärde}$

| | | |
|-----------------------|--------------------------------|-------------|
| + Hyresintäkter | $2000 \times 20000 \times 0,9$ | 36000000 |
| - Driftkostnader | $4000 \times 20000 \times 0,9$ | |
| | $7200000 + 10000000$ | = 17.200000 |
| - Underhållskostnader | | 5000000 |
| - Fastighetskost | | 0 |
| - Tomträttsavgäld | | 0 |
| = Driftöverskott | | 13.800000 |

$\frac{13800000}{0,06} = 230000.000$ kr uppgår
marknadsvärdet till.

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)

FE6A49-0043-TYC

Löpande sidnr
Consecutive no:

9

Fråga 5.

Uppgift nr /
Question no:

5

Poäng / Points
awarded:

2

Lärarens
anteckning
Examiner's remarks:

A. Personen får låna ett bottenlån på 70% av köpeskillingen, alltså får de låna 700 000 kr ($1000000 \times 0,7 = 700000$). Detta är ett bestämt krav eftersom du måste lägga 15% av köpet själv. Sedan kan ett topplån sedan också tas på 15% av köpeskillingen så att de två lånen ihop utgör 85%. Ett topplån har inte lika bra säkerhet ^(för banken) som ett bottenlån och räntan brukar även vara högre för ett topplån än ett bottenlån på grund utav detta. desida 50 d:2

1

B. Personen kommer behöva amontera 2% av köpeskillingen eftersom detta är ett krav. ($1000000 \times 0,02 = 200000$ kr), alltså 200 000 kr.

1