

NORGES HANDELSHØYSKOLE

NORGES HANDELSHØYSKOLE

Eksamen høstsemesteret 2014

Kurskode: BED020

Tittel: Finansregnskap

Dato: 26. november 2014

Kl. 0900 - 1200

Faglærer går ikke rundt i eksamenslokalene, men kan kontaktes av eksamensvakten på tlf. 47 29 34 90

Hjelpemidler til eksamen

Kalkulator: JA: X

(i tråd med retningslinjer for bruk av kalkulator, jf. Utfyllende bestemmelser til Forskrift om eksamen ved Norges Handelshøyskole (fulltidsstudiene)

Andre hjelpemidler tillatt:

Rentetabeller

Norske lover og forskrifter (Alle typer av lov- og forskriftssamlinger er tillatt, men ikke egen utskrift fra lovdata og lignende).

Oppgave

Tre investorer går sammen om å stifte aksjeselskapet Eiendomsinvest AS i slutten av år 0. De oppretter en bankkonto for selskapet og skyter inn egenkapital på 10 millioner hver. Selskapets aksjekapital settes til 300 000 og pålydende per aksje til 1 000. De setter avkastningskravet for den investerte egenkapitalen til 12 % (etter skatt).

Selskapets formål er å drive med eiendomsinvesteringer for å oppnå verdistigning i tillegg til leieinntekter. Norsk regulering velges for finansregnskapet.

Resultatet av virksomheten er skattepliktig etter vanlige skatteregler som er forklart i pensumboken. Skattesatsen er 25 %.

I år 1 skjer dette:

1. Tidlig i januar tar selskapet opp et langsiktig annuitetslån på 100 millioner. De terminvise annuitetsbeløpene er 4,326 millioner og betales halvårlig etterskuddsvis. Terminrenten (halvårsrenten) er 3 %. Banken stiller som betingelse for lånet at gjeldsgraden målt i finansregnskapet ikke må bli høyere enn 4.
2. Selskapet kjøper to forretningsbygg i år 1. Bygg A overtas i begynnelsen av året til en pris på 80 millioner. Bygg B overtas 1. oktober til en pris på 40 millioner. Økonomisk levetid anslås til 100 år for begge byggene, og den lineære avskrivningsmetoden velges i finansregnskapet.
3. For begge byggene er det inngått utleieavtaler som trådte i kraft ved overtagelsen. Årlig leie er 6 millioner for bygg A, og 4 millioner for bygg B. Leiebeløpene betales forskuddsvis per halvår. (Leietakerne dekker selv alle løpende driftsutgifter på byggene. Dette faktureres leietakerne direkte og regnskapsføres ikke i Eiendomsinvest.)
4. Rente på bankinnskuddskontoen blir 860 000.

Det tas ikke ut lønn eller utbytte fra selskapet dette året. For bygningene skal du forutsette at saldoavskrivningsmetoden, slik den er forklart i pensumboken, brukes i skatteregnskapet. Den skattemessige saldoavskrivningssatsen er 2 %.

Svarene skal rundes av til hele tusen kroner.

- a) Utarbeid eiendomsselskapets finansregnskap for år 1. Det skal også være med en kontantstrømoppstilling, satt opp etter etablert norsk praksis. Hvilke paragrafer i regnskapsloven kommer til anvendelse når balanseverdien av bygningene beregnes?
- b) Legg til grunn svaret på deloppgave a, og evaluer rentabiliteten de tre investorene har oppnådd i år 1.

Er den regnskapsbaserte lånebetingelsen oppfylt?

- c) I slutten av år 5 selges bygg A for 100 millioner. Hvilken effekt får salget i finansregnskapets rapporter for dette året sammenlignet med at bygningen ikke selges?

- d) Innledningsvis står det at avkastningskravet er 12 % etter skatt. Anta at dette er nominelt avkastningskrav for år 1, og at inflasjonen er 3 % dette året. Beregn et reelt avkastningskrav der det tas hensyn til inflasjonen.
- e) Innledningsvis står det at norsk regulering velges for finansregnskapet. Anta isteden at selskapet valgte verdibasert regnskapsføring etter IFRS-regelen for investerings-eiendommer. Ved utgangen av år 1 er pålitelige estimater for markedsverdiene slik:

Bygning A: 83,2 millioner

Bygning B: 40,4 millioner

1) Hvordan ville dette påvirket løsningen på deloppgave a?

2) Beregn reelt resultat for år 1 etter egenkapitaljusteringsmetoden med generell prisstigning. Evaluer eiernes rentabilitet i år 1.

✓ f)

Etter ti år gjennomfører Eiendomsinvest et oppkjøp av Nor AS som driver i samme bransje. Oppkjøpet organiseres som fusjon med Eiendomsinvest som overtakende selskap. Begge selskapene utarbeider finansregnskapet etter norsk regulering. Vi har disse opplysningene:

Beløp i hele tusen kroner.

Selskapsbalanser like før fusjonen			Fusjonsforhandlingene
	Eiendomsinvest	Nor AS	
Eiendommer	200 000	80 000	Partene er enig om denne verdivurderingen:
Bankinnskudd	10 000	2 000	Markedsverdi eiendommer
Sum	210 000	82 000	I Eiendomsinvest: 250 000
			I Nor: 94 000
Aksjekapital	300	1 000	Nåverdi utsatt skatt
Overkurs	29 700	18 500	I Eiendomsinvest: 10 000
Opptjent egenkapital	30 000	10 000	I Nor: 3 000
Utsatt skatt	5 000	1 500	
Betalbar skatt	1 000	1 000	
Annen gjeld	144 000	50 000	<u>Det er ikke goodwillverdier i noen av selskapene.</u>
Sum	210 000	82 000	

Utarbeid fusjonsbalansen.

Fusjon → 100 % oppkjøp

Bytteforholdet

Utkede aksjer i forhold til bytteforholdet

Verdianalyse av EK

c) Drøft om bedriften har hatt en positiv utvikling de tre første årene.

d) Beregn realverdien av egenkapitalen hvert år. Bruk 31.12 år 0 som basisår (referansetidspunkt).

e) Drøft om bedriften har hatt en positiv utvikling de tre første årene.

✓ Oppgave 50 Verdibasert regnskap for investeringseiendommer

Oppgaven er knyttet til kapitlene 6.2, 6.3 og 6.4. Alle beløp er i millioner kroner.

Dette er et utdrag av det offisielle regnskapet til det norske selskapet Nor AS for år 2004.

Balanse 31.12	År 2004	År 2003	Resultat år 2004
Investeringseiendommer	4 300	4 000	Årets resultat før skatt 320
Andre eiendeler	1 400	1 300	Skattekostnad 80
Sum	5 700	5 300	Årets resultat etter skatt 240
Egenkapital	1 640	1 400	
Gjeld	4060	3 900	
Sum	5 700	5 300	

Det offisielle regnskapet er basert på tradisjonelle norske regnskapsregler og er et historisk kost-regnskap. Skattesatsen er 28 %.

Konsernet har i en pressemelding kunngjort at det vil gå over til å rapportere etter internasjonale regler (IFRS-regler) fra år 2005. Konsernets investeringseiendommer skal da vurderes til virkelig verdi definert som "den pris den enkelte eiendom antas å kunne omsettes for på balansedagen mellom gjensidig uavhengige aktører i et åpent marked". Konsernet har også kunngjort hvilken effekt de nye reglene ville gitt i forhold til tidligere rapporterte balanser:

	31.12 år 2004	31.12 år 2003
Merverdier i investeringseiendommer:	2 800	2 700

Det er ikke merverdier i andre eiendeler.

Anta at inflasjonen var på 1 % i år 2004.

$$g = 0,01$$

✓ Spørsmål a)

Utarbeid verdijusterte balanser for de to årene.

✓ Spørsmål b)

Beregn for år 2004:

- ✓ • Nominelt verdijustert resultat etter skatt.
- ✓ • Reelt verdijustert resultat etter skatt ut fra egenkapitaljusteringsmetoden.
- ✓ • Nominell og reell egenkapitalrentabilitet etter skatt.

✓Spørsmål c)

Beregn justert skattekostnad og nominelt verdijustert resultat før skatt for år 2004.

Oppgave 51 Verdibasert inntektsføring i en produksjonsbedrift

Oppgaven er knyttet til kapittel 6.5. Se bort fra skatt.

Under følger utdrag av årsregnskapet for en produksjonsbedrift. Beløp er i hele 1000 kroner. Bedriften rapporterer etter den forsiktighetsbaserte modellen som i år 2 sammenfaller med historisk kost-modellen. Se bort fra skatt.

<u>Resultatregnskap</u>	<u>År 2</u>
Salgsinntekter	100 000
Beholdningsendring egenproduserte varer	12 000
Råvareforbruk	-30 000
Lønn	-40 000
Andre driftskostnader	-32 000
Netto finanskostnader	<u>-5 000</u>
Årsresultat	5 000

<u>Balanse 31.12</u>	<u>År 2</u>	<u>År 1</u>
Egentilvirkede ferdigvarer	24 000	12 000
Råvarer	3 000	2 000
Andre eiendeler	<u>150 000</u>	<u>158 000</u>
Sum eiendeler	177 000	172 000

Egenkapital	59 000	56 000
Gjeld	<u>118 000</u>	<u>116 000</u>
Totalkapital	177 000	172 000

Spørsmål

- Forklar prinsippene for inntekts- og kostnadsføring i dette regnskapet.
- Hvordan vil du forklare balanseverdiene av egentilvirkede ferdigvarer i forhold til grunnleggende regnskapsprinsipper i regnskapslovens kapittel 4?
- Beregn sum driftskostnader som sammenstilles med driftsinntektene i år 2.
- Beregn sum driftsutgifter som er medgått i virksomheten i år 2. Forklar forskjell i forhold til svaret på c.

a) Beregn lønnskostnaden og råvarekostnaden i år 2.

BED2: Gruppesamling 5

Del 1: Examen høsten 2014; oppgave f) : Fusjon

RL § 1-9: Som fusjon regnes sammenslåing som nevnt i aksjeloven § 13-2.

Ved en opptaksfusjon blir eiendeler og gjeld i det overdragende (OD) selskapet overtatt av det overtakende (OT) selskapet. Det overdragende selskapet opphører og aksjonærene får betaling i form av aksjer i det overtakende selskapet.

Det overtakende selskapet (OT) : Eiendomsinvest

Det overdragende selskapet (OD) : NOR AS

Steg 1 : Finner VV av EK til OT og OD

EK_{vv} til Eiendomsinvest

$$\underbrace{250\,000 + 10\,000}_{E_{lv}} - \underbrace{(10\,000 + 1\,000 + 144\,000)}_{GJ_{vv}} = \underbrace{105\,000}_{EK_{vv}}$$

EK_{vv} til NOR AS

$$\underbrace{(94\,000 + 2\,000)}_{E_{lv}} - \underbrace{(3\,000 + 1\,000 + 50\,000)}_{GJ_{vv}} = \underbrace{42\,000}_{EK_{vv}}$$

Steg 2: Aksjeemisjonen

$$\text{Aksjekapital til OT} \cdot \frac{\text{EK}_{VV} \text{ OD}}{\text{EK}_{VV} \text{ OT}}$$

$$300 \cdot \frac{42000}{105000} = \underline{120}$$

Steg 3: Fugjonsbalansen

Eiendeler

Eiendom i Eiendomsinvest fra før = 200 000

Eiendom fra NOR AS til VV = 94 000

Bankinnskudd = (10000 + 2000) = 12 000

Sum eiendeler 306 000

EK og GJ

Innskutt EK

Aksjekapital

Overkurs

Fra før + Innskudd

300 + 120 = 420

29700 + (42000 - 120) = 71580

30000 + 0 = 30000

5000 + 3000 = 8000

1000 + 1000 = 2000

144000 + 50000 = 194000

Sum EK og GJ

306 000

Upåskudd
!

Aksjeemisjon

EKV
til OD
minus
aksjeemisjon

Del 2: Oppgave 50: Verdibasert regnskap for investeringseiendommer

a) Verdijurerte balanser for de to årene

	2004	2003
<u>Eiendeler</u>		
Investerings eiendommer (+2800)	7100	(+2700) 6700
Andre eiendeler	1400	1300
Sum	8500	8000

EK og Gj

EK	$(+2800 \cdot 0,72) = 3656$	$(+2700 \cdot 0,72) = 3344$
Gjeld	$(+2800 \cdot 0,28 = 784) 4844$	$(2700 \cdot 0,28 = 756) 4656$
Sum	8500	8000

Husk at verdiskningen medbringer en økning i skatt som videre representeres av en gjeldspost i balansen.

	2004	2003
Verdiskning	2800	2700
28% Ubatt skatt på verdiskning	784	756 → Til balansen!
Netto verdiskning	2016	1944

b) Beregn for år 2014:

- Nominelt verdjustert resultat etter skatt

Det nominelle verdjusterte resultatet forklarer endringen i den nominelle verdjusterte egenkapitalen, korrigert for innskudd eller uttak av egenkapitalen (andre poster)

(1) Historisk-kost-regnskapet

EK ₁₃	1400	
+ Års resultat	240	
- Andre poster	X	→ innskudd / uttak = 0
= EK ₁₄	1640	

(2) Verdiregnskapet

EK ₁₃	3344	
+ Års resultat	y	→ y = 312
- Andre poster	0	
= EK ₁₄	3656	

Alternativt:

$$\begin{aligned} \Delta \text{RESULTAT} &= \Delta \text{EK}_{14} - \Delta \text{EK}_{13} & [\text{VV}] \\ &= 2016 - 1944 = +72 \end{aligned}$$

$$\text{Nytt resultat} = 240 + 72 = 312$$

- Reelt verdigjort resultat etter skatt ut fra egenkapitaljusteringsmetoden

(VV)

$$\begin{aligned} & \text{Nominelt resultat etter skatt} && 312 \\ - & \text{EK-opprøstholdelse : } EK_{IB} \cdot g \rightarrow \text{generell prising} \\ & \underline{3344 \cdot 0,01} && = 33,44 \\ = & \text{Reelt resultat} && 278,56 \approx 279 \end{aligned}$$

- Nominell og reell egenkapitalrentabilitet etter skatt

$$EKR_N \text{ etter skatt} = \frac{\overset{\circ}{A}RES}{EK_{IB}} = \frac{312}{3344} = \underline{\underline{0,0933}}$$

$$EKR_R \text{ etter skatt} = \frac{\text{Reelt resultat}}{EK_{IB} \cdot (1+g)} = \frac{278,56}{3344 \cdot 1,01} = \underline{\underline{0,08247}}$$

Formler:

$$EKR_N \text{ etter skatt} = \frac{\text{Nominelt resultat} \Rightarrow \overset{\circ}{A}RES}{EK_{IB}}$$

$$EKR_R \text{ etter skatt} = \frac{\text{Reelt resultat}}{EK_{IB} \cdot (1+g)}$$

c) Justert skattekostnad og nominelt verdjustert resultat før skatt for 2004

$$\Delta \text{Skattekostnad} = \Delta \text{USG} = \text{USG}_{\text{UB}} - \text{USG}_{\text{IB}} \\ = 784 - 756 = 28$$

$$\begin{array}{r} \text{Resultat etter skatt} \quad 312 \\ + \text{Skattekostnad (80 + 28)} = 108 \\ \hline = \text{Resultat før skatt} \quad \underline{\underline{420}} \end{array}$$

312 er ÅRES (etter skatt)