

BED2: Eksamen høsten 2014

Oppgave 1: Eiendomsinvest AS

Balanse 31.12 år 0 = IB

| Eiendeler    |            | EK/GJ        |            |
|--------------|------------|--------------|------------|
| Bankinnskudd | 30 000 000 | EK:          |            |
|              |            | Aksjekapital | 300 000    |
|              |            | Overkurs     | 2 9700 000 |
|              |            | GJ:          | 0          |
| Sum          | 30 000 000 | Sum          | 30 000 000 |

$$\frac{300\,000}{1000} = 300 \text{ aksjer}$$

1a) Kontantstrømoppstilling

|                  |                   |                |   |        |
|------------------|-------------------|----------------|---|--------|
| <u>Seksjon 1</u> | Leieinnbetaling:  | 6000 + 2000    | = | 8000   |
|                  | Renteinnbetaling: |                |   | 860    |
|                  | Renteutbetaling:  | 100 000 · 0,03 | = | - 3000 |
|                  | KS <sup>OA</sup>  |                |   | 5860   |

|                  |                           |   |           |
|------------------|---------------------------|---|-----------|
| <u>Seksjon 2</u> | Kjøp av bygninger (80+40) | = | - 120 000 |
|                  | KS <sup>IA</sup>          |   | - 120 000 |

### Seksjon 3

Opptak langsiktig lån + 100 000

Avdrag lån annuitetslån NB!

$$4326 - 3000 * = -1326$$

KS<sup>FA</sup>

98674

$$\text{Sum KS} = \text{KS}^{\text{OA}} + \text{KS}^{\text{IA}} + \text{KS}^{\text{FA}} = \underline{\underline{-15466}}$$

$$\text{Kontroll: KS} = \text{KB}_{\text{UB}} - \text{KB}_{\text{LB}}$$

$$-15466 = \text{KB}_{\text{UB}} - 30000$$

$$\text{KB}_{\text{UB}} = 14534$$

★ Et annuitetsbeløp på 4,326 millioner betyr at summen av renter og avdrag til enhver tid utgjør 4,326 millioner. Rentekostnadene regnet ut å være 3000 000 kr, dermed er:

$$\text{Annuitetsbeløp } 4326000 = \text{renter} + \text{avdrag}$$

$$4326000 = 3000000 + \text{avdrag}$$

$$\underline{\underline{\text{Avdrag} = 1326000}}$$

### Resultatregnskap

$$\text{Leieinntekter: } 6000 + (2000 \cdot \frac{1}{2}) = 7000$$

$$\text{Avskrivninger: } \frac{80000000}{100} + \left( \frac{3}{12} \cdot \frac{40000000}{100} \right) = 900$$

Total-  
resultat

{ Driftsresultat  
+ Renteinntekt

må fjernes beløp  
avdrag

6100

860

$$- \text{Rentekostnad } (3000 + (100000 - 1326) \cdot 0,03) = 5960$$

Termin 1

Termin 2

|                      |      |
|----------------------|------|
| Resultat før skatt   | 1000 |
| Skattekostnad        | 250  |
| Resultat etter skatt | 750  |

## Balanse 31.12

| <u>Eiendeler</u> | År 1    | År 0   |
|------------------|---------|--------|
| Bygninger        | 119 100 | 0      |
| Bankinnskudd     | 14 534  | 30 000 |
| Sum              | 133 634 | 30 000 |

## EK og GT

|    |              |        |        |
|----|--------------|--------|--------|
| EK | Aksjekapital | 300    | 300    |
|    | Overkurs     | 29 700 | 29 700 |
|    | OEK → RES    | 750    | 0      |

|    |                                                 |        |   |
|----|-------------------------------------------------|--------|---|
| GT | Langsiktig banklån                              | 98 674 | 0 |
|    | * Utsatt skatt $(1800 - 900) \cdot 0,25 = 225$  |        | 0 |
|    | * Betalbar skatt $(1000 - 900) \cdot 0,25 = 25$ |        |   |

Differanse  
mellom  
kostnad  
og  
utbetaling!

|              |                                        |  |        |
|--------------|----------------------------------------|--|--------|
|              | { Skyldig rente $(5960 - 3000) = 2960$ |  |        |
|              | { Skyldig leie $(8000 - 7000) = 1000$  |  |        |
| Sum EK og GT | 133 364                                |  | 30 000 |

\* Utsatt skatt er differansen mellom avskrivningene i finansregnskapet og skatteregnskapet. I skatte-

regnskapet brukes saldoavskrivninger.

Avskrivninger i.h.t skateregnskapet :

$$(80\,000\,000 \cdot 0,02 + (40\,000\,000 \cdot 0,02) \cdot \frac{3}{12}) = 1800$$

Differansen i avskrivninger i SR og FR =

$$1800 - 900 = \underline{\underline{900}}$$

25% av differansen  
går til utsatt skatt  
(langsigtede skattegjeld)

RL § 5-3 bestemmer vurderingsreglene til anleggsmidler, altså er det etter denne loven bygningene skal vurderes. Etter § 5-3 skal anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

2b)

$$EKR_{ES} = \frac{AR_{ES}}{EK_{IB}}$$

$$EKR_{ES} = \frac{750}{30\,000} = 0,025 < 0,12$$

Akronasens **avkastning per investerte krone i selskapet** er lavere enn avkastningskravet til egenkapitalen på 12%. Det betyr at akronasene har en negativ superprofitt, og målet er dermed ikke oppnådd.

$$\text{Egjeldsgrad} = \frac{GJ}{EK} = \frac{102614}{30750} = 3,34 < 4$$

Den regnskapbaserte lånebetingelsen er oppfylt.

- c) Bygg A : solgt 100 000  
 anskaffelseskost 80 000  
 akkumulerede avskrivninger  $5 \cdot 800 = 4000$

### Effekt i resultatregnskapet

|                             |                      |   |                 |
|-----------------------------|----------------------|---|-----------------|
| Salgsgevinst:               | $100\,000 - 76\,000$ | = | + 24 000        |
| Resultat før skatt          |                      |   | + 24 000        |
| Skattekostnad               | $24\,000 \cdot 0,25$ | = | + 6 000         |
| <u>Resultat etter skatt</u> |                      |   | <u>+ 18 000</u> |

Skattemessig gevinst:

$$100\,000 - (80\,000 \cdot 0,985) = 27\,686,33$$

$$25\% \text{ betalbar skatt} = 6922$$

### Effekt i utgående balanse og KS

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Kontantbeholdning (KS 1A) | + 100 000 |
| Bygninger                 | - 76 000  |
| Sum eiendeler             | + 24 000  |

|                |          |
|----------------|----------|
| OEK (RESULTAT) | + 18 000 |
|----------------|----------|

|                                               |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| Utsatt skatt $(27\,686 - 24\,000) \cdot 0,25$ | = - 922 |
|-----------------------------------------------|---------|

→ Differansen mellom SR og FR!  
 Skatt på differansen.

Betalbar skatt 25% av 27686 = + 6922  
 Sum + 24000

d)  $\pi = 3\%$

Reelt avkastningskrav =  $\frac{\text{Avkastningskrav} - \text{inflasjon}}{1 + \text{inflasjon}}$

$$= \frac{0,12 - 0,03}{1,03} = \underline{\underline{0,0874}}$$

e) VV etter IFRS-reglene

Effekt i resultatregnskapet

Avskrivning - 900  
 Verdistigning bygning 3200 + 400 = + 3600  
 Resultat før skatt + 4500  
 Skattekostnad  $0,25 \cdot 4500 = + 1125$   
 ÅRES + 3375

Effekt i utgående balanse

Bygninger + 4500  
 Sum eiendeler + 4500

OEK + 3375  
 Upbatt skatt + 1125  
 Sum EK og GJ 4500

Ingen effekt i kontantstrømoppstillingen!

f) Fusjon

OT  $\Rightarrow$  Eiendomsinvest

OD  $\Rightarrow$  NOR AS

Steg 1: Økonomisk analyse av fusjonsvederlaget

Selskap NOR AS

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| Eiendommer            | 94 000 |
| - uttatt skatt        | 3 500  |
| + Andre eiendeler     | 2 000  |
| - Annen gjeld         | 50 000 |
| = Substansverdien     | 42 500 |
| Verdien av vederlaget | 42 500 |
| Goodwill              | 0      |

EK<sub>vv</sub> Eiendomsinvest :

$$\underbrace{250 + 10}_{EI_{vv}} - \underbrace{(10 + 1 + 144)}_{GJ_{vv}} = \underbrace{105}_{EK_{vv}}$$

EK<sub>vv</sub> Nor :

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

### Aksjeemisjon

$$300 \cdot \frac{42}{105} = 120 \rightarrow \text{Aksjekapital}$$

$$\text{Antal aksjer} \cdot \frac{\text{EK}_{\text{vv OD}}}{\text{EK}_{\text{vv OT}}}$$

### Fusjonsbalansen: Eiendomsvest eller fusjonen

#### Eiendeler

|              |                      |         |
|--------------|----------------------|---------|
| Eiendommer   | (200 000 + 94 000) = | 294 000 |
| Bankinnskudd | (10 000 + 2 000) =   | 12 000  |
| Sum          |                      | 306 000 |

#### EK og GT

|                    |                         |   |                |
|--------------------|-------------------------|---|----------------|
| Aksjekapital       | 300 + 120               | = | 420            |
| Overkurs           | 29700 + 42000 - 120     | = | 71 580         |
| OEK                |                         |   | 30 000         |
| Utsatt skatt       | 5000 + 3000             | = | 8 000          |
| Betalbar skatt     | 1000 + 1000             | = | 2 000          |
| <u>Annen gjeld</u> | <u>144 000 + 50 000</u> | = | <u>194 000</u> |
|                    |                         |   | 306 000        |