

BED2: Eksamen våren 2013

Oppgave 1: Eiendom AS

1a) Kontantstrømoppstilling

Seksjon 1

Tomteresultat

$$\begin{aligned} \text{Leieinntekter} & 1200 - 300 + 200 & = +1100 \\ \text{Tomteresultat} & - F_{IB} + F_{UB} + GJ_{IB} - GJ_{UB} \\ \text{Salgsgevinst} & \text{ikke betalbar!} & 0 \end{aligned}$$

Aukreiring *ikke betalbar!* 0

$$\text{Annen DK} \quad 750 + 0 = -750$$

$$\text{Rentinntekter} = +200$$

$$\text{Rentekostnader} = -1800$$

$$\text{Skattekostnad} \quad 350 + (400 - 336) - (350 - 336) = -400$$

$$+ (USG + BSG)_{IB} - (USG + BSG)_{UB}$$

NB! Når det er utsatt skattefordel: USG blir negativ!

$$\text{Skatt} + (BSG - USF)_{IB} - (BSG - USF)_{UB}$$

$$= KS^{OA} \quad -1650$$

Seksjon 2

Salg DM:

$$- \text{tap salg DM} + IB + Nyinv - \text{Aukr} - UB$$

$$\text{Anskaffelse nye DM: } (1300 - \underbrace{(800 - 400)}_{IB}) = -900$$

Tomtesalg:

$$32000 - 5500 = 26500 \quad +9900$$

↑
Kjøpt i slutten
av året

salgsgevinst

$$33600 - 26500 + 2800 = 9900$$

Tomtekjøp:	- 5500
Sum KS^{IA}	+ 3500

Seksjon 3

Nedbetalt langfristet lån	33000 - 31500	=	- 1500
KS^{FA}			- 1500

$$\text{Sum } KS = KS^{OA} + KS^{IA} + KS^{FA} = 350$$

$$\text{Kontroll: } KS = KB_{UB} - KB_{IB} = 8214 - 7864 = 350$$

- 1b) Resultatet må vurderes opp mot alternativkostnaden til egenkapitalen og arbeidsinnsatsen. Forutsetter 40 % skatt på arbeidsinntekt.

ÅRES	900
- Kapitalkostnad: $EK_{IB} \cdot k = 8900 \cdot 0,1$	= 890
- Arbeidsinnsats: $500 \cdot 0,2 \cdot 0,6$	= 60
= Residualresultat / Superprofitt	- 50

Olav Krohn har ingen grunn til å være fornøyd da residualresultatet er negativt. Det indikerer at EK_{RES} er lavere enn avkastningskravet til egenkapitalen.

- 1c) SF-modellen i balansen: LVP

Det som skiller den strengt forilitige modellen fra historisk

kost-modellen er at anleggsmidler skal nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående (FHP og LVP), jf. RL § 5-3.

LVP i balansen

Tomt	Lauste verdi 31.12 år 10
A	4500 (VV)
B	12 000 (HK)
C	10 000 (HK)
D	5500 (HK)
	32 000 = Balanseført verdi

- 1 d) Utsett skattefordel er differansen mellom skatten i finansregnskapet og skatteregnskapet.

Eiendelene i balansen er mindre verdt i balansen i finansregnskapet fordi tomt A er oppført til virkelig verdi 4500, mens skatteregnskapet benytter seg av historisk kost som balansefører tomt A til 5700.

Skatten av denne differansen utgjør dermed den utsatte skattefordelen.

$$(5700 - 4500) \cdot 0,28 = \underline{\underline{336}}$$

Beregninger: Urealisert tomt A : $5700 - 4500 = 1200$
(verdifall)

$$\text{Latent skattebesparelse ved verdifall} : 1200 \cdot 0,28 = 336$$

NB! Husk at når kostnader øker, minsker skatten!

1 e) Tomteresultat etter SF

Kun realisert
gevinst.
HK, men
VV dersom
VV < HK

Salg av tomt A :	4000 - 4500	=	-500
Salg av tomt C :	12600 - 10000	=	2600
Lieinntekter			800
<u>Tomteresultat SF</u>			<u>2900</u>

1 f) Tomteresultat etter HK

Kun realisert
gevinst
HK

Salg av tomt A :	4000 - 5700	=	-1700
Salg av tomt C :	12600 - 10000	=	2600
Lieinntekter			800
<u>Tomteresultat HK</u>			<u>1700</u>

1 g) Tomteresultat etter VV

Realisert
vinning

Salg av tomt A :	4000 - 4500	=	-500
Salg av tomt C :	12600 - 13000	=	-400
Lieinntekter			800

Urealisert
gevinst

Verdistigning tomt B :		=	2000
Verdistigning tomt C :			500
<u>Tomteresultat etter VV</u>			<u>2400</u>

1h) Den pragmatiske blandingsmodellen

Modifisert (betinget) virkelig verdi. Verdibasert informasjon dersom

1) Den er mest beslutningsrelevant
OG

2) Virkelig verdi kan måles tilstrekkelig pålitelig.

Dersom én av betingelsene ikke holder faller det tilbake på streng forsiktighet (LVP).

Tomteresultat etter PB

Før tomt A og B benyttes VV da disse estimatene oppgis å være pålitelige. Det er også mest beslutningsrelevant å bruke VV i dette tilfellet, da selskapet har verdistigning som formål. For tomt C er derimot VV usikkert, så i følge den pragmatiske modellen brukes HK.

VV	R	Salgsgevinst tomt A:	$4000 - 4500$	=	-500
HK		Salgsgevinst tomt C:	$12600 - 10000$ ^{HK}	=	2600
VV	U	Verdistigning tomt B:	$20000 - 18000$	=	2000
W		Verdistigning tomt D:	$6000 - 5500$	=	500
		<u>Leieinntekter</u>			<u>800</u>
		<u>Tomteresultat etter PB</u>			<u>5400</u>

1i) Oppgave 1i: Holdingsselskap

Konsernresultatet

Resultat i holdingsselskap	- 64
- Utbytte i Eiendom AS	- 300
+ Resultat i Eiendom AS	900
= Konsernresultat år 10	536

Konsernets eiendeler

		UB	IB
EK _{MOR}	Eiendeler i holdingsselskap	12 929	13 000
- Aktjer i datter	- Aktjer i datter	8 000	8 000
+ EK _{DATTER}	- Fordring på Eiendom AS (D)	300	0
	+ Eiendeler i datter	41 850	42 600
	Eiendeler i konsernet	46 479	47 600

Konsernbalansens finansieringskilde

EK _{MAS}	Innskutt EK		
	Aktjekapital	100	100
	Overkursfond	8400	8400
	Opptjent EK (M+D)	5915	5379
Lån		31500	33000
Betalbar skatt		364	421
Fordrudd leie		200	300
Sum		46 479	47 600