



Høgskolen i Telemark

EKSAMEN
6041 Eiendomsinvestering
29.2.12

Tid: 09.00 -13.00
Språk: bokmål /nynorsk
Sidetal: 7
Merknader: Oppgavene teller like mye

Eksamensresultatene blir offentliggjort på StudentWeb.



Avdeling for allmennvitenskaplige fag.

Eksamen Eiendomsinvestering februar 2012

BOKMÅL

Svar på fire oppgaver. Alle oppgavene gir 25 poeng

Oppgave 1

En kjøper har kr 700 000 å investere i et hus med en markedsverdi på kr 3,1 mill.. Kjøperen kan låne 2,4 mill. til 9,5 % i 20 år eller få et lån på kr 1,8 mill. til 9 % i 20 år og et tilleggs lån på 600 000 til 14 %. Alle lån har månedlige betalinger og amortiseres til 100 %. Vis alle beregninger.

- Hvilket alternativ er best for kjøperen hvis han bor i huset mer enn 20 år?
(13 poeng)
- Blir svaret annerledes hvis kjøperen selger og flytter til England etter 5 år?
(12 poeng)

Oppgave 2

Heyerdahl Investors AS planerer å kjøpe kontorlokaler. Selskapet har gjort markedsundersøkelser og tror at investeringen resulterer i følgende nettokontantstrømmer:

<u>År</u>	<u>Netto KS</u>
1	Kr 8 000 000
2	8 160 000
3	8 323 200
4	9 000 000
5	9 500 000
6	10 000 000
7	10 500 000
8	10 710 000

Man venter en moderat leiestigning de første åren, deretter noe høyere leievekst. Etter år 7 blir veksten 2 % per år (for "evig tid"). Heyerdahl Investors mener 12 % er et rimelig avk. krav. Skriv ut alle beregninger.

- Forutsatt at Heyerdahl Investors eier eiendommen 7 år og siden selger den. Hva er verdien på eiendommen i dag? (tips: begynn med å regne ut restverdi år 7)
- Hva er initial yield (basert på år 1 Kontantstrøm)

Oppgave 3

Eiendomsselskapet Thon kjøpte næringsseiendommen Kongensgate 7 i Stavanger for tre år siden for 100 millioner kroner. Styret i Thon ønsker nå en analyse på oppnådd lønnsomhet. Lønnsomhetsanalysen baseres på følgende kontantstrømsdata for de tre siste årene:

	År 1	År 2	År 3
Sum mottatt leieinntekt	12 000 000	12 600 000	13 230 000
Sum betalte driftsutgifter	2 200 000	2 288 000	2 379 520
Eiernes kontantstrøm etter skatt	8 176 000	8 499 800	8 844 600

Årlig økning i eiendommens markedsverdi har utgjort 5 %. Skattemessige avskrivninger etter saldometoden har vært foretatt med 4 % per år. Kjøpet av eiendommen var 100 % EK finansiert. Av prosjektets regnskapsmessige overskudd er blitt betalt 28 % skatt hvert år. Anta at innbetalingene av skatt har foregått ved slutten av hvert respektive regnskapsår, at eiernes avk. krav etter skatt har vært 10 % per år og kun ettledsskatt (kun prosjektet har vært i skatteposisjon). Vis beregningene dine når du besvarer spørsmålene nedenfor:

- Beregn de årlige, regnskapsmessige overskuddene etter skatt. (14 poeng)
- Forklar basert på beregninger hvordan avskrivningene har påvirket betalt skatt og eiernes kontantstrømmer KS etter skatt i hvert av årene (i 1000 NOK) (6 poeng)
- Diskuter noen fordeler ved investering i næringsseiendom? (5 poeng)

Oppgave 4

- Ifølge IPCC (2007) er det økt risiko for klimaendringer og ekstremvær i framtiden. Hvis dette er riktig, hvordan kan det påvirke eiendomsbransjen? Gi eksempler. (12 poeng)
- Gi eksempler på hva eiendoms- og byggbransjen kan gjøre for å redusere energikonsum for bygg. (10 poeng)
- Hva er plusshus? (3 poeng)

Oppgave 5

Det finnes en betydelig finans litteratur om opsjoner. Opsjonsteori har blitt brukt på bedriftøkonomiske problemstillinger, f. eks. realopsjoner.

- a) Nevn og gi eksempler på ulike realopsjoner (8 poeng)
 - b) REC selger solpaneler til Tyskland for €20 millioner. REC får betalt i Euro om 6 måneder. Ledelsen i REC tror at NOK kan styrke seg mot Euro med 10 % i perioden. Hvordan kan REC sikre seg mot valutakursrisikoen? (7 poeng)
 - c) Diskuter noen grunner til at det oppstod en boligboble i USA som sprakk i 2007. (10 poeng)
-

NYNORSK

Eksamen Egedomsinvestering 2012

Svar på fire oppgåver. Kvar oppgåve gir 25 poeng

Oppgåve 1

Ein kjøpar har kr 700 000 å investere i eit hus med ein marknadsverdi på kr 3,1 mill.. Kjøparen kan låne 2,4 mill. til 9,5 % i 20 år eller få eit lån på kr 1,8 mill. til 9 % i 20 år og eit tilleggsloan på 600 000 til 14 %. Alle lån har månadlege betalningar og amortiserast til 100 %. Vis alle utrekningar.

- a) Kva for alternativ er best for kjøparen dersom han bur i huset i meir enn 20 år?
(13 poeng)
- b) Blir svaret annleis dersom kjøparen sel og flyttar til England etter 5 år?
(12 poeng)

Oppgåve 2

Heyerdahl Investors AS har planar om å kjøpe kontorlokale. Selskapet har gjort marknadsundersøkingar og trur at investeringa resulterer i følgjande nettokontaktstraumar:

<u>År</u>	<u>Netto KS</u>
6	Kr 8 000 000
7	8 160 000
8	8 323 200
9	9 000 000
10	9 500 000
6	10 000 000
7	10 500 000
8	10 710 000

Man venter en moderat leiestigning de første åren, deretter noe høyere leievekst. Etter år 7 blir veksten 2 % per år (for "evig tid"). Heyerdahl Investors meiner 12 % er eit rimelig avk. krav. Skriv ut alle utrekningar.

- a) Gå ut frå at Heyerdahl Investors eig egedomen i 7 år og sidan sel den. Kva er verdien på egedomen i dag? (tips: start med å rekne ut restverdi år 7)
- b) Kva er initial yield (basert på år 1 Kontantstrøm)

Oppgave 3

Eigedomsselskapet Thon kjøpte næringsseigedomen Kongensgate 7 i Stavanger for tre år sidan for 100 millionar kroner. Styret i Thon ønskjer nå ei analyse på oppnådd lønsemd.

Lønsemdsanalysen baserar seg på følgjande kontants kontantstrømsdata for dei tre siste åra:

	År 1	År 2	År 3
Sum mottatt leigeinntekt	12 000 000	12 600 000	13 230 000
Sum betalte driftsutgifter	2 200 000	2 288 000	2 379 520
Eigarens kontantstrøm etter skatt	8 176 000	8 499 800	8 844 600

Årleg auke i eigedomens marknadsverdi har utgjort 5 %. Skattemessige avskrivningar etter saldometoden har vore gjort med 4 % per år. Kjøpet av eigedomen var 100 % EK finansiert. Av prosjektets regnskapsmessige overskot har det blitt betalt 28 % skatt kvart år. Anta at innbetalingane av skatt har blitt gjort ved slutten av kvart respektive rekneskapsår, at eigarens avk. krav etter skatt har vore 10 % per år og bare ettleddsskatt (bare prosjektet har vore i skatteposisjon). Vis utrekningane dine når du svarar på spørsmåla nedanfor:

- Rekn ut dei årlege, rekneskapsmessige overskota etter skatt. (14 poeng)
- Forklar basert på utrekningane korleis avskrivningane har påverka betalt skatt og eigarens kontantstraumar KS etter skatt i kvart av åra (i 1000 NOK) (6 poeng)
- Diskuter nokre fordelar ved investering i næringsseigedom. (5 poeng)

Oppgave 4

- Ifølgje IPCC (2007) er det auka risiko for klimaendringar og ekstremver i framtida. Dersom dette er rett, korleis kan det påverke eigedomsbransjen? Gi eksempel. (12 poeng)
- Gi eksempel på hva eigedoms- og byggbransjen kan gjere for å redusere energikonsum for bygg. (10 poeng)
- Kva er plusshus? (3 poeng)

Oppgave 5

Det finst ein omfattande finansiell litteratur om opsjonar. Opsjonsteori har blitt brukt på bedriftsøkonomiske problemstillingar, f. eks. realopsjonar.

- a) Nevn og gi eksempel på ulike realopsjonar. (8 poeng)
- b) REC sel solpanel til Tyskland for €20 millionar. REC får betalt i Euro om 6 månader. Leiinga i REC trur at NOK kan styrke seg mot Euro med 10 % i perioden. Korleis kan REC sikre seg mot valutakursrisikoen? (7 poeng)
- c) Diskuter nokre grunnar til at det oppstod en bustadboble i USA som sprakk i 2007. (10 poeng)