Rettevejledning - A/S EJENDOMSINVEST – december 2004

1.1 40%

Opgaven berører de lidt vanskeligere dele af pensum, bl.a. fordi der er tale om et regnskab for en virksomhed, der har investering som hovedaktivitet.

For at bestå skal de viste nøgletal kommenteres.

Alle rigtige kommentarer, der er relaterede til virksomheden, tæller op.

En konferering med tabellerne side 88 og side 103 i Statistisk Tiårsoversigt 2004 giver følgende: Niveauet af både afkastningsgraden og egenkapitalens forrentningsprocent er i 2001 højt sammenlignet med industrien. I 2002 er afkastningsgraden lidt lavere end i industrien, men egenkapitalens forretningsprocent er stadig højere.

I alle tre år er både afkastningsgraden og egenkapitalens forrentningsprocent højere end afkastet af obligationer.

I alle år tjenes på fremmedkapitalen.

Udviklingen viser store forskelle mellem rentabiliteten i de viste perioder. Der ses en kraftig tilbagegang i rentabiliteten fra 2001 til 2002, men en stigning i 2003.

Den forskellige udvikling i andre eksterne omkostninger og personaleomkostninger kan også omtales.

Opgaven lægger op til, at konklusionen ikke bør være for kategorisk, da årsrapportens tal afhænger af de metoder, der er anvendt ved indregning og måling.

Efter indregning i nøgletallene af de korrektioner, som nævnes i opgaveteksten, fås følgende nøgletal:

Afkastningsgrad	12,9%	-1,1%	3,4%
Egenkapitalens forrentningsprocent	48,1%	-25,7%	-0,3%

Med disse nøgletal er det kun i 2001, at rentabiliteten forekommer tilfredsstillende.

Det bemærkes også, at der kun i 2001 tjenes på fremmedkapitalen.

Det tæller op, hvis besvarelsen omtaler, at forskellen, mellem de nøgletal som er vist i opgaven og de ovenfor viste nøgletal, bl.a. kan tilskrives indregning af urealiserede gevinster i opgavetekstens nøgletal.

(Det bemærkes, at værdien af brøkernes nævnere er uændret, dersom der foretages opskrivninger af investeringsejendommene til en værdi, som svarer til de viste opreguleringer til dagsværdi).

Kun i en udmærket besvarelse diskuteres betydningen for resultatopgørelserne af nøgletallene af, om de ejendomme, som sælges, er allerede opskrevne eller opregulerede ejendomme eller ej. På langt sigt er indtjening og rentabilitet ikke påvirker af, om urealiserede gevinster indregnes i resultatopgørelsen eller ej.

Også kommentarer og beregning af nøgletal vedrørende indtjeningsevne og kapitaltilpasning kan tælle op.

Sammenfattende er rentabiliteten svingende og påvirket af skift mellem gode og mindre gode år. Under antagelse af, at de viste reguleringer til dagsværdi er pålidelige, forekommer rentabiliteten at være tilfredsstillende i gennemsnit.

Det tæller også op, hvis det f.eks. bemærkes, at rent regnskabsmæssigt savnes en "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

1.2 10%

Likviditeten målt ved likviditetsgraderne forekommer tilfredsstillende: Omsætningsaktiverne øges, og den korte gæld nedbringes.

Summen af værdipapirer og likvide beholdninger viser en kraftig stigning; i samme retning tæller, at kassekreditten afdrages. Forbedringen af likviditeten kan bl.a. tilskrives, at det likvide provenu fra salg af investeringsejendomme er større end det, der anvendes til køb af ejendomme.

Den store værdi for likviditetsgraderne på langt sigt kan tilskrives, at "varelageret" af investeringsejendomme indgår i denne beregning.

1.3 10%

Der tænkes her primært på § 38 om måling af de relevante aktiver i virksomheder, hvis hovedaktivitet er investering, jfr. lærebogen side 95.

Det er også relevant at nævne § 37 om regulering til dagsværdi og evt. andre, mere generelle, regler om indregning og måling.