

REVISORSEXAMEN
Del I

Maj 2006

REVISORSEXAMEN

Allmänt

Datum:	29-30 maj 2005
Skrivtid:	2 x 4,5 timmar, varav 4,5 timmar för del I
Hjälpmedel:	Alla hjälpmedel är tillåtna förutom kontakt med andra personer (t.ex. via mobiltelefon eller dator)
Krav för godkänt resultat:	75 poäng av 100 utan några särskilda krav på fördelningen av poäng på olika uppgifter

Rekommenderat arbetssätt

Förutsättningarna för godkänt resultat förbättras av ett strukturerat tillvägagångssätt vid genomförandet av provet. Det är av särskild vikt att:

- använda tillräckligt med tid för inläsning av praktikfallen
- fördela tiden utifrån varje uppgifts svårighetsgrad och poängantal
- beakta att frågeställningen kan inrymma många aspekter och ämnesområden

Utformning av svar

Du lämnar alltid dina svar i egenskap av godkänd revisor. Vid avgivande av svar bör du:

- svara på ett strukturerat sätt med tydligt och korrekt språk
- ange motiveringar och hänvisningar samt visa uträkningar
- markera eventuella citat med kursiv stil och ange källa

För det fall någon uppgift är oklar finns möjlighet för provvakten att kontakta provkonstruktören för eventuellt förtydligande.

Bedömning

Bedömningen av svar, som ska lämnas på bifogade svarsblanketter eller utskrifter från PC, sker utifrån en svarsmall. Alternativa svar kan - beroende på motiveringar - också beaktas vid bedömningen.

Svar på varje uppgift - eller deluppgift - bedöms enligt följande gradering i exempelvis en fråga omfattande fyra poäng:

- 4 p - Bra svar
- 3 p - Tillfredsställande svar
- 2 p - Vissa brister
- 1 p - Stora brister
- 0 p - Uteblivet eller felaktigt svar

Revisorsexamen del I, maj 2006

<u>Uppgift</u>	<u>Poäng</u>
1. Ekfast AB	30
2. Söderhöjds mäklarbyrå AB	20

Lycka till!

1. Ekfast AB (30 p)

Bakgrund

Du är nyligen vald revisor i Ekfast AB. Företagets verksamhet består i att förvärva och förvalta fastigheter. Företaget har sitt säte i Örebro och fastighetsbeståndet finns i Örebro län. Verksamheten startades på 1970-talet av makarna Bengt och Märta Ek. Idag ägs företaget till lika delar av makarna Ek och deras fyra barn. Ägarfamiljen deltar inte längre aktivt i den löpande verksamheten utan den sköts av en anställd VD. Samtliga aktieägare och företagens VD utgör företagens styrelse.

Inför årets revisionsplanering har du sammanfattat dina väsentliga noteringar från dels ett möte med den tidigare revisorn och företagens VD, dels en analytisk granskning av ingående balanser och periodbokslut.

Beskrivning av verksamheten

Företaget äger ett femtiotal fastigheter av vilka 80 procent är bostadsfastigheter. Resterande del utgörs av kommersiella lokaler. Företaget har ett tiotal anställda som främst utgörs av fastighetsskötare och lokalvårdare.

Berit Lundström som tidigare arbetade deltid med hyresadministrationen arbetar från och med januari 2006 heltid och har tagit över ansvaret för redovisningen och kommer även att upprätta bokslutet per 2006-12-31. Företagets redovisning sköttes tidigare av en bokföringsbyrå, men samarbetet med den är nu avslutat. Berit har ingen högre ekonomisk utbildning och är ovan både vid redovisning och att göra bokslut. Under hösten 2005 har Berit genomgått flera kurser i redovisning och bokslutsteknik.

Hyresadministrationen tar fortfarande en stor del av Berits tid då mängden transaktioner som ska hanteras är omfattande. Hyresaviseringen sker månadsvis för bostäderna och kvartalsvis för lokalerna. Företaget använder standardsystem för både bokföring, löneredovisning och hyresadministration. Vid ombyggnationer anlitas externa entreprenörer.

Företagets VD, Jonny Jonsson, upprättar samtliga kalkyler och håller i kontakterna med lokala byggentreprenörer. Jonny har god kontroll över samtliga delar i verksamheten. Han ansvarar för företagens lånefinansiering och placeringar i värdepapper samt handhar företagens kontakter med banken. Jonny attesterar samtliga utgifter.

Fastighetsbeståndet

Företagets målsättning är att koncentrera sitt fastighetsinnehav till Örebro och att öka andelen kommersiella lokaler.

Fastighetsbeståndet har i början av 2006 förändrats avsevärt. De mest väsentliga förändringarna är:

- Förvärv av fem kontors- och affärsfastigheter med attraktiva lägen i centrala Örebro. Fyra av fastigheterna är i bra skick och fullt uthyrda. Den femte fastigheten står för närvarande tom efter en omfattande vattenskada och måste totalrenoveras innan uthyrning kan bli aktuell. Ekfast AB betalade en gemensam köpeskilling för de fem fastigheterna. En fördelning av anskaffningsvärdet har skett per fastighet utifrån taxeringsvärdena.
- Ombyggnation av en bostadsfastighet till kontorsfastighet. Ombyggnationen påbörjades i januari 2006 och fastigheten beräknas vara färdig för inflyttning hösten 2006. Inga kontrakt har ännu tecknats med hyresgäster. Ombyggnationen som totalt beräknas uppgå till ca 15 mnkr kommer i sin helhet att aktiveras som tillgång.
- Försäljning av en fastighet vilken till största delen innehöll kontorslokaler. En ombyggnation gjordes så sent som januari 2005 för att uppfylla hyresgästernas krav.
- Försäljning av tre bostadsfastigheter. I samband med försäljningen lämnade företaget en hyresgaranti till köparen gällande hyresintäkterna 2006.
- Förvärv av en industrifastighet i ett industriområde i ett av Örebros ytterområden. Företaget bedömer att den ligger i ett område som kommer att utvecklas positivt under de kommande åren varför köpeskillingen om 5 mnkr ses som ett fynd. I fastigheten framställdes tidigare kemikalier.

Förvärven under 2006 har till stor del lånefinansierats. Banken har i samband med utlåningen ställt krav på att företagets soliditet måste förbättras under 2006 och 2007. Ett krav för att företaget ska erhålla nya krediter efter 2007-12-31 är att soliditeten uppgår till minst 15 % enligt fastställd balansräkning per 2007-12-31. Företaget har prognostiserat en soliditet per 2006-12-31 om 12%. Regelbunden uppföljning av företagets resultat och ställning sker genom att företaget varje kvartal lämnar balans- och resultatrapporter till banken.

Företagets bostadsfastigheter är i dagsläget fullt uthyrda. De vakanser som finns avser lokalerna.

Finansiell information

Nedan framgår finansiell information i sammandrag för Ekfast AB, samtliga belopp i mnkr.

Resultaträkning	Budget 2006	Utfall 2005	Utfall 2004
Nettoomsättning	128	105,6	101,2
Rörelseresultat	52	41,5	40,2
Resultat från värdepappershandel	2	2,0	1,1
Räntenetto	-34	-32,0	-32,6
Resultat efter finansnetto	20	11,5	8,7
Balansräkning		Utfall 2005	Utfall 2004
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark		1 012,8	1 017,9
Pågående ombyggnationer		11,0	4,2
Övriga anläggningstillgångar		2,4	2,5
Summa		1 026,2	1 024,6
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		3,4	2,6
Kortfristiga placeringar		32,6	26,6
Kassa och bank		5,7	1,8
Summa		41,8	31,0
Summa tillgångar		1 068,0	1 055,6
Eget kapital		70,3	69,7
Obeskattade reserver		65,2	54,3
Skulder till kreditinstitut		904,5	903,9
Kortfristiga skulder		28,0	27,7
Summa eget kapital och skulder		1 068,0	1 055,6
Nyckeltal			
Soliditet		11,0 %	10,3 %
Avkastning på eget kapital före skatt		9,8 %	8,0 %
Kassalikviditet		149 %	112 %

Företagets räkenskapsår utgör kalenderår. Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd.

Deluppgift 1.1

Du har vid bolagsstämman i mars 2006 valts till revisor i Ekfast AB sedan företagets tidigare revisor flyttat från orten och avsagt sig sina revisionsuppdrag. Den tidigare revisorn var verksam vid en annan revisionsbyrå, varför uppdraget är nytt både för dig och för din revisionsbyrå.

För att komma igång med revisionen så snart som möjligt har du kallat revisionsteamet till ett möte där ni ska planera årets revisionsinsatser. Inför mötet förbereder du dig genom att identifiera de väsentliga revisionsrisker som ska ligga till grund för revisionens inriktning och omfattning.

Uppgift (12 p)

Ange sex väsentliga revisionsrisker som du identifierar i företaget.

Deluppgift 1.2

Ekonomiansvarig i Ekfast AB, Berit Lundström, kontaktar dig och vill höra din åsikt i några redovisnings- och skattefrågor.

- a. Företaget har nyligen slutfört ombyggnation i en av sina lokaler för att anpassa den till en ny hyresgäst. Ombyggnationen har inneburit att väggar flyttats och att nya fönster och en entrédörr satts in. Är det enligt gällande redovisnings- och skatteregler möjligt att kostnadsföra en ombyggnation?
- b. Då företaget tar upp nya lån för ombyggnation av fastigheter redovisas ränteutgifter till den del de avser aktiverbara utgifter som en tillgång i balansräkningen tills fastigheterna tas i bruk. Berit är osäker på om detta är korrekt och undrar om inte ränteutgifter alltid borde kostnadsföras oavsett vad de upplånade medlen använts till?
- c. Företaget har nyligen låtit genomföra en extern värdering av fastighetsbeståndet och kan konstatera att marknadsvärdena för tre av fastigheterna liksom tidigare år understiger de bokförda värdena. Det finns dock flera fastigheter i beståndet där förhållandet är det omvända, varför marknadsvärdet för det totala fastighetsbeståndet överstiger det bokförda värdet med god marginal. Måste en nedskrivning ske av värdena för de tre separata fastigheterna vars bokförda värden överstiger marknadsvärdena eller räcker det med att konstatera att marknadsvärdena för det totala fastighetsbeståndet överstiger bokförda värden?
- d. Kan företaget enligt redovisnings- och skatteregler göra avsättningar för framtida fastighetsrenoveringar som företaget med säkerhet vet kommer genomföras de närmaste åren?

Uppgift (10 p)

Vad blir ditt svar till Berit på ovanstående frågor?

Deluppgift 1.3

Företaget har under de senaste åren sålt flera fastigheter med vinst vilket bidragit till överskottslikviditet. Styrelsen beslutade att överskottslikviditeten skulle placeras i värdepapper för att ge företaget en god avkastning i väntan på att pengarna skulle användas till nya fastighetsförvärv. Då styrelsen vill ha möjlighet att frigöra de likvida medlen med ganska kort varsel och inte vill riskera att pengarna äventyras i riskfyllda placeringar, utformades en finanspolicy med tydliga riktlinjer för företagets placeringar. Finanspolicyn, som omfattar både kapitalplaceringar och företagets upplåning för fastighetsförvärv, fastställdes vid styrelsemöte i december 2003.

Företagets VD Jonny Jonsson är ansvarig för både kapitalplaceringarna och fastighetslånen. Jonny, som är mycket intresserad av värdepappersplaceringar, har under åren kommit att ägna allt mer tid åt värdepappershandeln. Han gör affärer nästan dagligen via Internet och har hittills tjänat ett par miljoner kronor åt företaget i realiserade vinster från värdepappershandeln. Styrelsen är mycket nöjd med Jonny och hans värdepappersaffärer och får rapporter vid varje styrelsemöte. Hittills har det inte redovisats en enda förlust från värdepappershandeln. Vid den löpande granskningen som du och dina medarbetare gör i oktober 2006 upptäcker du att de placeringar som företaget innehaft och även innehar för tillfället inte är i överensstämmelse med finanspolicyn. De vinster som redovisats under 2006 har bl.a. gjorts i samband med optionsaffärer, vilka inte är tillåtna enligt finanspolicyn. Vid ett flertal tillfällen under 2006 har även företagets checkkredit utnyttjats till att köpa värdepapper, vilket inte heller är tillåtet enligt finanspolicyn. Företaget har dock vad du kan se av din granskning inte orsakats någon ekonomisk skada av att VD inte följt finanspolicyn.

Uppgift (8 p)

- a. Hur ska du som revisor agera och rapportera dina iakttagelser?
- b. Vilken inverkan får det inträffade på dina överväganden i ansvarsfrågan när du ska avge din revisionsberättelse?

2. Söderhöjds mäklarbyrå AB (20 p)

Söderhöjds mäklarbyrå AB i Malmö bildades i slutet av 1980-talet och bedriver mäklar- och serviceverksamhet. Företaget har för närvarande tre ägare. Räkenskapsåret utgörs av kalenderår. Företaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd.

Nedan framgår finansiell information i sammandrag för företaget. Notera att utfallet för räkenskapsåret 2005 är preliminärt då du ännu inte har påbörjat din bokslutsrevision (samtliga belopp i tkr):

Söderhöjds mäklarbyrå AB	Preliminärt utfall 2005	Utfall 2004	Utfall 2003
Omsättning	10 087	8 976	5 860
Rörelseresultat	1 380	1 420	560
Årets resultat	935	740	315
Anläggningstillgångar	740	496	420
Omsättningstillgångar	2 360	1 331	548
Summa tillgångar	3 100	1 827	968
Bundet eget kapital	120	120	120
Fritt eget kapital	1 720	785	345
Obeskattade reserver	540	342	58
Kortfristiga skulder	720	580	445
Summa eget kapital och skulder	3 100	1 827	968
Antal anställda	7	7	4

Deluppgift 2.1

Intäkterna består av mäklarprovision från förmedling av fastigheter och försäljning av diverse kringtjänster. Mäklarprovisionen förhandlas i förväg innan arbetet påbörjas och fastställs i normalfallet som en procentsats av köpeskillingen. Provisionen fastställs beroende på innehållet i uppdraget, innebärande en högre procentsats om uppdraget innehåller fler konsulttjänster.

Hittills har uppdragen resultatavräknats med 75 % vid köpekontraksdatum och med resterande del efter det att köpebrevet undertecknats vid tillträdet.

I takt med att företagets tjänsteutbud har ökat (home-styling, flyttstädning, magasinering etc.) anser företaget att det är betydligt mer komplext att hitta naturliga tidpunkter för vinstavräkning. Karin Svensson, som är redovisningsansvarig, anser att hon inte kan hitta tillräcklig information i redovisningen för att kunna vinstavräkna på ett tillförlitligt sätt. Efter diskussion med Karin och övergripande analys av resultaträkningen konstaterar du att redovisningen inte ger underlag för att kunna bedöma hur mycket av de beställda tjänsterna som utförts vid en given tidpunkt.

I det preliminära bokslutet för 2005 redovisar företaget en högre vinst än någonsin tidigare och denna vill man helst inte ta upp till beskattning i förtid. Du får frågan om det inte skulle gå att vinstavräkna uppdragen när de är helt avslutade istället.

Uppgift (6 p)

Vad svarar du på företagets fråga angående tidpunkt för vinstavräkning?

Deluppgift 2.2

Företaget ägs till 35 procent vardera av Bengt Söder och dottern Anna-Karin Söder och till 30 procent av Jörgen Nord. Bengt har bestämt sig för att trappa ner och vill överlåta sin andel.

När alla parter funderat över det nya läget, bestämmer sig Anna-Karin och Jörgen för att tillsammans med en ny medarbetare förvärva Bengts andel. Förvärvet av Bengts andel avses att genomföras genom ett nybildat företag, Nya Söderhöjds mäklarbyrå AB, som ägs av Anna-Karin, Jörgen och den nya medarbetaren. I samband med detta kommer Anna-Karin och Jörgen att sälja sina aktier i Söderhöjds mäklarbyrå AB till det nybildade företaget. För tillfället är en revisor på annan ort vald revisor i Nya Söderhöjds mäklarbyrå AB, men avsikten är att du ska ta över efter försäljningen av Anna-Karins och Jörgens aktier.

I egenskap av vald revisor i Söderhöjds mäklarbyrå AB får du frågan om du kan utföra en värdering av företaget och avge ett värderingsutlåtande inför försäljningen, som beräknas äga rum under oktober 2006. I gällande aktieägaravtal regleras hur företaget ska värderas vid en försäljning:

”Bolagets egna kapital enligt senast fastställda årsredovisning med tillägg av obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt, för närvarande 28 procent, och med avdrag för beslutad ännu ej genomförd utdelning”.

Uppgift (6 p)

Kan du åta dig uppdraget att värdera aktierna i Söderhöjds mäklarbyrå AB i enlighet med gällande aktieägaravtal? Redogör för dina överväganden och fyll i bifogad analysblankett, allt gällande Söderhöjds mäklarbyrå AB. (Bortse från vad som gäller för dig som eventuellt tillträdande revisor i Nya Söderhöjds mäklarbyrå AB.)

Deluppgift 2.3

Nya Söderhöjds mäklarbyrå AB har för avsikt att finansiera förvärvet av Bengts andel med ett banklån om 825 tkr. Anna-Karin och Jörgen kommer att erhålla betalning för sina andelar genom delbetalningar under en femårsperiod. Anna-Karin kontaktar dig och säger att överenskommelsen med banken innebär att banklånet ska återbetalas en månad efter förvärvet och finansieras genom utdelning från dotterföretaget Söderhöjds mäklarbyrå AB beslutad på extra bolagsstämma i november 2006. Ingen utdelning beslutades på årsstämman 2006. I samband med detta har Anna-Karin ett antal frågor som hon behöver din hjälp med att utreda.

Uppgift (8 p)

- a. Kan beslut om utdelning i Söderhöjds mäklarbyrå AB ske vid extra bolagsstämma i november 2006 och vilka formalia krävs i så fall?
- b. Hur ska eventuell utdelning redovisas i Nya Söderhöjds mäklarbyrå AB?
- c. Kan skattemässigt avdragsgillt koncernbidrag lämnas från Söderhöjds mäklarbyrå AB till Nya Söderhöjds mäklarbyrå AB i samband med bokslutet 2006-12-31?