



AI119U Fastighetsföretagande i privat sektor, steg 2 7,5 hp

Real Estate Management in the Private sektor, step 2

Fastställande

Kursplan för AI119U gäller från och med HT16

Betygsskala

P, F

Utbildningsnivå

Grundnivå

Huvudområden

Teknik

Särskild behörighet

Uppdragsutbildning; inga förkunskapskrav utöver kunskaper motsvarande vad som har examinerats på kursen AI118U, Fastighetsföretagande steg 1

Undervisningsspråk

Undervisningsspråk anges i kurstillfällesinformationen i kurs- och programkatalogen.

Lärandemål

Efter genomgången kurs förväntas deltagarna:

- Kunna kritiskt tolka och justera finansiella rapporter som underlag för analys av fastighetsföretag.
- Kunna förstå tillämpning och effekter av de regelverk som styr externredovisningen.
- Kunna förstå och precisera redovisningsfrågor specifika för fastighetsföretag och därmed följande effekter av olika redovisningslösningar.
- Kunna bedöma och jämföra fastighetsföretag via branschspecifika analysfrågor och nyckeltal.
- Ha kunskap om och praktiska färdigheter i olika kvantitativa metoder som används i kassaflödeskalkyler såsom nettonuvärde och internränta samt kunna hantera styrkor och svagheter med olika tekniker.
- Kunna formulera investeringsproblem samt använda olika kassaflödestekniker på i första hand nivån totalt kapital för att bedöma en investerings lönsamhet.
- Ha kännedom om och förståelse av frivillig mervärdesskatteskylldighet och inkomstskattefrågor för fastighetsföretag.
- Ha kännedom om och förståelse av marknadsanalyser inför fastighetsinvesteringar.

Kursinnehåll

Denna kurs är en uppföljning till kursen Fastighetsföretagande steg I (AI118U).

Förutom en utvidgning och fördjupning av centrala delarifrån steg I, såsom fastighetsföretagandets villkor, investeringsbedömning och fastighetsföretagens redovisning, kommer helt nya, för ämnesområdet relevanta, viktiga moment såsom marknadsanalyser och skattefrågor, att behandlas.

Syftet med kursen är att ge kunskaper om metoder för analys av svenska fastighetsföretags ekonomi och att ge deltagarna kunskaper om och färdigheter i lönsamhetsbedömning av olika investeringsalternativ via kassaflödeskalkyler, med särskild inriktning mot fastighetsinvesteringar. Kursen är inriktad på metoder för sådan analys, generella redovisningsprinciper, analys av fastighetsföretags resultat- och balansräkning samt specifika frågor för fastighetsföretag såsom värdering av tillgångar och långsiktig bedömning av lönsamhet.

I kursen behandlas specifika frågor för fastighetsföretag såsom gränsdragning mellan underhåll och investering (aktivering av utgifter), tillgångsvärdering samt olika branschnyckeltal. Centrala och aktuella frågor rörande tillämpning av nationell och internationell redovisningsnormgivning som omgärdar svenska fastighetsföretag belyses genomgående. I särskilda moment behandlas fastighetsrättsliga mervärdes- och inkomstskattefrågor samt marknadsanalyser inför fastighetsinvesteringar.

Efter en genomgång av teorier om tidsvärdet av pengar och grundläggande kvantitativa metoder som används i kassaflödeskalkyler, följer en genomgång av olika sätt att bedöma en investerings lönsamhet. Praktisk färdighet i detta tränas.

Kassaflödesanalysen sker i första hand på totalt kapital, men även effekter av olika finansieringslösningar behandlas liksom ränteteori. Sambandet mellan risk och avkastning samt känslighetsanalyser för att identifiera kritiska parametrar i kassaflödesmodeller belyses.

I kursen varvas teoretiska föreläsningar med praktiska övningar och omfattar följande moment:

- Marknadsanalyser inför fastighetsinvesteringar.
- Frivillig mervärdesskatteskyldighet och inkomstskattefrågor rörande fastigheter.
- Driftnettoanalys samt distinktionen mellan reparation och underhåll utifrån olika perspektiv.
- Fördjupad diskussion rörande andra centrala redovisnings- och värderingsfrågor.
- Direkt- och totalavkastning på totalt kapital samt totalavkastning på eget kapital.
- Finansiella nyckeltal rörande fastighetsföretags lönsamhet och överlevnadsförmåga.
- Nettonuvärde- och internräntemetoden vid fastighetsinvesteringsbeslut. Reala kalkyler.
- Frågor rörande olika finansieringslösningar vid fastighetsinvesteringar.

Kursupplägg

Kursen är upplagd med såväl teoretiska pass som praktiska tillämpningar i form av seminarier och projektarbete. Nöjaktig närvaro utgör ett kurskrav för betyg P.

Kurslitteratur

Huvudsakligen aktuella artiklar, som meddelas i samband med kursstart. Övrigt: "Årsredovisning i fastighetsföretag" (Fastighetsägarna Sverige) samt "Konsten att läsa en årsredovisning" (KTH).

Examination

- PRO1 - Individuellt projektarbete, 3,0 hp, betygsskala: P, F
- TEN1 - Hemtentamen, 4,5 hp, betygsskala: P, F

Examinator beslutar, baserat på rekommendation från KTH:s handläggare av stöd till studenter med funktionsnedsättning, om eventuell anpassad examination för studenter med dokumenterad, varaktig funktionsnedsättning.

Examinator får medge annan examinationsform vid omexamination av enskilda studenter.

När kurs inte längre ges har student möjlighet att examineras under ytterligare två läsår.

Skriftlig hemtentamen (TEN1) 4,5 hp samt individuellt projektarbete (PRO1) 3 hp

Etiskt förhållningssätt

- Vid grupparbete har alla i gruppen ansvar för gruppens arbete.
- Vid examination ska varje student ärligt redovisa hjälp som erhållits och källor som använts.
- Vid muntlig examination ska varje student kunna redogöra för hela uppgiften och hela lösningen.