

ERIK ROSENVOLD



OPPGJØR AV EIENDOMSHANDLER

OPPGAVER MED LØSNINGSFORSLAG

Innhold

Forord	8
Enkel introduksjon til bokføringsprinsippene.....	9
Mottak av faktura	10
Betaling av leverandørfaktura/utlegg	11
Bokføring av budaksept	11
Innbetaling til klientkonto.....	12
Overføring av utlegg	13
Utbetaling til selger	14

OPPGAVER

Oppgave 1. Nordlys AS.....	17
Oppgave 2. P-ROM AS	20
Oppgave 3. M AS.....	24
Oppgave 4. Ny Bolig AS	28
Oppgave 5. B AS	31
Oppgave 6. Avregninger	34
Oppgave 7. B AS	35
Oppgave 8. Hage AS	38
Oppgave 9. Dot No AS	41
Oppgave 10. Jensen.....	44
Oppgave 11. Fri	45

INNHOOLD

Oppgave 12. Oste.....	46
Oppgave 13. Skarp	47
Oppgave 14. Tvetenveien.....	48
Oppgave 15. Konvallveien.....	49
Oppgave 16. Blomstereiendom AS.....	50
Oppgave 17. Halden meglerforretning	54
Case og eksamen høsten 2014 og våren 2015.....	60
Eksamen høsten 2014 (utdrag).....	64
Eksamen våren 2015 (utdrag).....	66
Case og eksamen høsten 2015 og våren 2016.....	68
Eksamen høsten 2015 (utdrag).....	72
Eksamen våren 2016 (utdrag).....	75
Case og eksamen høsten 2016 og våren 2017.....	77
Eksamen høsten 2016 (utdrag).....	81
Eksamen våren 2017 (utdrag).....	84
Case og eksamen høsten 2017 og våren 2018.....	87
Eksamen høsten 2017 (utdrag).....	91
Eksamen våren 2018 (utdrag).....	94

LØSNINGSFORSLAG

Oppgave 1. Nordlys AS.....	98
Oppgave 2. P-ROM AS.....	101
Oppgave 3. M AS.....	106
Oppgave 4. Ny Bolig AS.....	110
Oppgave 5. B AS.....	113
Oppgave 6. Avregninger.....	117
Oppgave 7. B AS.....	118
Oppgave 8. Hage AS.....	122
Oppgave 9. Dot No AS.....	125
Oppgave 10. Jensen.....	129
Oppgave 11. Fri.....	130
Oppgave 12. Oste.....	131
Oppgave 13. Skarp	132

Oppgave 14. Tvetenveien.....	133
Oppgave 15. Konvallveien.....	134
Oppgave 16. Blomstereiendom AS.....	135
Oppgave 17. Halden meglerforretning AS.....	141
Case og eksamen høsten 2014 og våren 2015.....	149
Eksamen høsten 2014.....	154
Eksamen våren 2015.....	161
Case og eksamen høsten 2015 og våren 2016.....	166
Eksamen høsten 2015.....	172
Eksamen våren 2016.....	178
Case og eksamen høsten 2016 og våren 2017.....	184
Eksamen høsten 2016.....	190
Eksamen våren 2017.....	198
Case og eksamen høsten 2017 og våren 2018.....	206
Eksamen høsten 2017.....	212
Eksamen våren 2018.....	219

Forord

Denne oppgaveboken er ment som støtte til studenter som tar oppgjørskurset på eiendomsmeglerstudiet.

Boken inneholder oppgaver med oppdaterte tinglysningsomkostninger, og den er tilpasset endringer i lovverket fra 2020.

Boken innleder med en kort introduksjon til bokføringsprinsippene i faget, men i all hovedsak er dette en samling av ulike oppgaver som er sentrale i kurset og som belyser flere av problemstillingene som en oppgjørsmedarbeider kan møte i sitt daglige virke. Oppgavene løses i all hovedsak med posteringssammendrag, kundespesifikasjon og leverandørark. Sammen med oppgavene er det vedlagt komplette løsningsforslag. I tillegg følger det utdrag fra flere eksamensoppgaver gitt ved Handelshøyskolen BI, også de med løsningsforslag.

Takker Faglig råd for eiendomsmeglerstudiet (FREMS) for økonomisk støtte til å utvikle denne boken.

September 2020

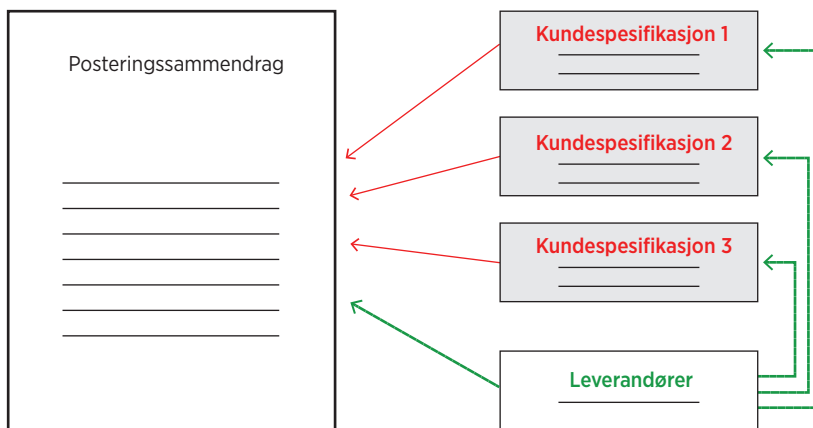
Erik Rosenvold

Enkel introduksjon til bokføringsprinsippene

Denne introduksjonen tar for seg de grunnleggende posteringene i faget. Eksemplene er ikke uttømmende, men disse bør bidra til å gi en grunnleggende forståelse for bokføringene i faget. I dette avsnittet gis det eksempler på bokføring av utlegg, budaksept, innbetalinger til klientkonto, overføring av utlegg samt utbetaling fra driftskonto.

Vi skiller mellom det å bestille, motta og betale en faktura. Det å bestille en tjeneste vil ikke utløse en bokføringsaktivitet, men det å motta eller å betale en faktura fra en leverandør utløser derimot et krav til registrering (jf. regnskapsloven).

I posteringssammendraget føres all økonomisk aktivitet i meglerforetaket. En postering i posteringssammendraget skal alltid ha en motpostering, eller sagt på en annen måte, linjene i posteringssammendraget skal alltid gå i null. Ved mot-tak av faktura skal fakturaen registreres både i posteringssammendraget, kundespesifikasjonen samt på den leverandøren som leverer tjenesten.



Som skissen over viser, kan meglerforetaket ha flere kunder og leverandører, men bare ett posteringsammendrag.

Mottak av faktura

Ved mottak av en faktura skal fakturaen registreres både i posteringsammendraget, kundespesifikasjonen samt på den leverandøren som leverer tjenesten. I posteringsammendraget føres alle økonomiske aktiviteter i meglerforetaket. Som nevnt tidligere, skal en postering alltid ha en motpostering i posteringsammendraget (se eksempelet under).

Ved mottak av en faktura knyttes kostnaden til den aktuelle kunden ved å føre beløpet som utlegg på kunden. Avslutningsvis bokføres mottak av fakturaen på den aktuelle leverandøren. Mottak av en faktura fra Statens kartverk er vist i eksempelet under:

Posteringsammendrag

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG 1500	DRIFTS- KONTO 1930	KLIENT- KONTO 1940	LEVE- RANDØR 2400	HENV.	KUNDE- SPES 2410	UTG. MVA. 2700	VEDER- LAGS- INNT. 3000
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1	172			-172	01/L1			

KUNDESPESIFIKASJON NR.: 1				EIENDOM: Eksempelveien						
SELGER: Nilsen				KJØPER: Jensen						
DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon				UTLEGG M.V.		KLIENTKONTO	
			SELGER		KJØPER		DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT
			DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT				
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1					172			

Kartverket/L1

DATO	TEKST	BILAG	DEBET	KREDIT
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1		172

Betaling av leverandørfaktura/utlegg

Fakturaen fra bilag 1 skal nå betales. Føringsen foretas i posteringssammendraget og på den aktuelle leverandøren. Da fakturaen er et forhold mellom leverandøren og meglerforetaket, blir det følgelig ingen endring på kundespesifikasjonen. For å betale fakturaen brukes meglerforetakets driftskonto. Se eksempelet under.

Posteringssammendrag

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG 1500	DRIFTS- KONTO 1930	KLIENT- KONTO 1940	LEVE- RANDØR 2400	HENV.	KUNDE- SPES 2410	UTG. MVA. 2700	VEDER- LAGS- INNT. 3000
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1	172			-172	01/L1			
12.1	Betaler faktura grunnboksutskrift	2		-172		- 172	01/L1			

Kartverket/L1

DATO	TEKST	BILAG	DEBET	KREDIT
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1		172
12.1	Betaler grunnboksutskrift	2	172	

Bokføring av budaksept

Kontraktssummen/salgssummen bokføres samme dag som budet aksepteres. Man venter altså ikke til kontraktsmøtet for å bokføre kontraktssummen. Kontraktssummen føres kredit på selgeren, da dette er beløpet han har til gode ved budaksept. Samtidig føres beløpet debet på kjøperen, da det er dette beløpet som kjøperen nå er skyldig. Se eksempel under.

KUNDESPESIFIKASJON NR.: 1				EIENDOM: Eksempelveien							
SELGER: Nilsen				KJØPER: Jensen							
DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon				UTLEGG M.V.		KLIENTKONTO		
			SELGER		KJØPER		DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	
			DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT					DEBET
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1					172				
20.1	Kjøpekontrakt	3		1 500 000	1 500 000						

Innbetaling til klientkonto

Alle innbetalinger til meglerforetaket som knytter seg til eiendomskjøp/-salg skal gå gjennom klientkontoen. Til overtagelsen betaler kjøperen kjøpesum + omkostninger inn på klientkontoen. Under vises et eksempel på innbetaling til klientkonto fra kjøperen. Innbetalingen består i kjøpesum (1 500 000) og omkostninger (50 000). Ved postering av innbetalingen ser vi at beløpet settes inn på klientkonto og kjøperen krediteres i gjeldsforholdet til selgeren.

KUNDESPESIFIKASJON NR.: 1			EIENDOM: Eksempelveien								
SELGER: Nilsen			KJØPER: Jensen								
DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon				UTLEGG M.V.		KLIENKTOKTO		
			SELGER		KJØPER		DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	
			DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT					
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1					172				
20.1	Kjøpekontrakt	3		1 500 000	1 500 000						
20.1	Provisjon	4					37 500				
20.1	Innbetalt fra bank	5				1 550 000				1 550 000	

Posteringsammendrag

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG 1500	DRIFTS- KONTO 1930	KLIEN- KONTO 1940	LEVE- RANDØR 2400	HENV.	KUNDE- SPES 2410	UTG. MVA. 2700	VEDER- LAGS- INNT. 3000
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1	172			-172	01/L1			
12.1	Betaler faktura grunnboksutskrift	2		-172		-172	01/L1			
20.1	Kjøpekontrakt	3					1	1 500 000/ -1 500 000		
20.1	Provisjon	4	37 500				1		-7 500	-30 000
20.2	Innbetalt bank	5			1 500 000		1			

Overføring av utlegg

Før meglerforetaket utbetaler selgerens tilgodehavende må summen som meglerforetaket har utestående hos oppdragsgiveren overføres fra selgerens midler på klientkonto til driftskontoen.

Summen av utlegg leses ut av kontoen «debet utlegg». Her må det kun summeres utlegg som knytter seg til utlegg på vegne av selgeren. I eksempelet under summerer utlegg på selgerens vegne seg til 38 257 og utleggene utlignes ved å føre summen under kredit utlegg.

I kundespesifikasjonen skal summen av utlegg kostnadsføres selgeren og føres ut av klientkonto.

I posteringssammendraget ser man at midlene går ut fra klientkonto og inn på driftskonto. Samtidig utlignes summen av utlegg på kontoen for utlegg, og det motposteres på kundespesifikasjonen.

KUNDESPESIFIKASJON NR.: 1			EIENDOM: Eksempelveien								
SELGER: Nilsen			KJØPER: Jensen								
DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon				UTLEGG M.V.		KLIENTKONTO		
			SELGER		KJØPER		DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	
			DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT					
12.1	Mottatt faktura grunnboksutskrift	1					172				
20.1	Kjøpekontrakt	3		1 500 000	1 500 000						
20.1	Provisjon	4					37 500				
20.1	Innbetalt fra bank	5				1 550 000				1 550 000	
20.2	Tinglysning urådighet	6					585				
25.2	Faktura tingl. skjøte/pant	7					38 670				
25.2	Overføring av utlegg	8	38 257					38 257			38 257

Posteringssammendrag

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG 1500	DRIFTS- KONTO 1930	KLIENT- KONTO 1940	LEVE- RANDØR 2400	HENV.	KUNDE- SPES 2410	UTG. MVA. 2700	VEDER- LAGS- INNT. 3000
25.2	Overføring av utlegg	8	-38 257	38 257	-38 257		1	38 257		

Utbetaling til selger

Ved utbetaling til selgeren tas det utgangspunkt i salgssummen. I salgsprosessen og oppgjøret for øvrig kan det være andre forhold som må beregnes positivt for selgeren. Avregning mellom kjøperen og selgeren og beregnede renter fra klientkontoen er eksempler på momenter som kan tilfalle kredit selger.

På fradragssiden ser vi i eksempelet under at utlegg overføres, lån innfris og det vil være netto etter fradrag som utbetales den 25.2.

KUNDESPESIFIKASJON NR.: 1			EIENDOM: Eksempelveien								
SELGER: Nilsen			KJØPER: Jensen								
DATO	TEKST	BIL.	Kundespesifikasjon				UTLEGG M.V.		KLIENTKONTO		
			SELGER		KJØPER		DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT	
			DEBET	KREDIT	DEBET	KREDIT					DEBET
12.1	Mottatt faktura grunnboks-utskrift	1					172				
20.1	Kjøpekontrakt	3		1 500 000	1 500 000						
20.1	Provisjon	4					37 500				
20.1	Innbetalt fra bank	5				1 550 000			1 550 000		
20.2	Tinglysning urådighet	6					585				
25.2	Faktura tingl. skjøte/pant	7					38 670				
25.2	Overføring av utlegg	8	38 257					38 257		38 257	
25.2	Innfri lån		200 000								200 000
25.2	Utbet. til selger		1 261 743								1 261 743

Posteringsammendrag

DATO	TEKST	BIL.	UTLEGG 1500	DRIFTS- KONTO 1930	KLIENT- KONTO 1940	LEVE- RANDØR 2400	HENV.	KUNDE- SPES 2410	UTG. MVA. 2700	VEDER- LAGS- INNT. 3000
25.2	Utbetal til selger	10			-1 261 743		1	1 261 743		

Oppgaver

Oppgave 1. Nordlys AS

Styret i meglerforetaket Nordlys AS har bestemt at følgende provisjonssatser skal benyttes for oppdrag som meglerfirmaet mottar: Det skal beregnes 2,4 % provisjon + 25 % mva. av salgssummen inklusiv eventuell fellesgjeld (3,0 % inkl. mva.), dog minimum kr 20 000 + 25 % mva. (kr 25 000 inkl. mva.), hvis ikke oppgaveteksten opplyser om noe annet.

Videre skal oppdragsgiveren belastes alle direkte utlegg som meglerfirmaet måtte ha i forbindelse med oppdraget, herunder eventuelle utlegg til grunnboksutskrifter, annonser, takst, gebyr for opplysninger fra forretningsfører, tinglysingsgebyr for pantedokument med urådighet, samt eventuelle eierskiftegebyr til forretningsfører. Meglerfirmaet utsteder faktura på provisjon (vederlag) samtidig med at kjøpekontrakten bokføres. Pantedokument med urådighet skal sendes til tinglysning straks kjøpekontrakten er undertegnet.

Betaling av grunnboksutskrifter og andre utlegg på vegne av selgeren foretas fra driftskontoen.

Kjøperen skal belastes omkostninger til dokumentavgift, tinglysingsgebyr for skjøte, tinglysingsgebyr i forbindelse med overdragelse av andeler samt tinglysingsgebyr for pantedokument i forbindelse med kjøperens finansiering. På vegne av kjøperen innhenter meglerfirmaet alltid grunnboksutskrift.

Alle dokumenter som sendes til tinglysning er papirbaserte.

- 2.1** Meglerfirmaet får besøk av ekteparet Kjell og Kjellrun Hansen. De eier en selveid leilighet i Vadsøveien som de nå ønsker å selge. Oppdragsskjemaet undertegnes med foretakets ordinære satser. Du bestiller grunnboksutskrift fra Kartverket og takst hos takstfirmaet U. Stødig. Videre skriver du til forretningsføreren for sameiet i Vadsøveien for å få tilsendt kopier av regnskap, vedtekter etc. samt opplysninger om felleskostnader, ev. fellesgjeld og eierskiftegebyr.

- 6.1** Grunnboksutskrift for Vadsøveien mottas fra Kartverket sammen med faktura som forfaller den 20.1.
- 7.1** Fra forretningsføreren for sameiet Vadsøveien, Advokat Ulla, mottas forespurte kopier og opplysninger. Faktura pålydende kr 1 500 inkl. mva. følger sammen med kopiene. Fakturaen fra forretningsføreren har forfall den 21.1.
- 8.1** Takst vedrørende Vadsøveien mottas fra takstfirmaet U. Stødig sammen med faktura på kr 2 500 inkl. mva. Taksten er satt til kr 2 650 000. Du bestiller annonse i Kveldsposten.
- 20.1** Etter avholdt visning i Vadsøveien er det kommet inn et bud på kr 150 000 under takst fra herr Vis. Du legger frem budet for selgeren, men han ønsker å selge til takst. På vegne av selgeren legger du frem et motbud på kr 2 650 000 for Herr Vis. Herr Vis aksepterer motbudet og det blir enighet om overtagelse 20.2 og at hele kjøpesummen + omkostninger betales inn til overtagelse. Kontraktsmøte avholdes den 27.1 på meglerens kontor.

Grunnboksutskriften for Vadsøveien betales.

- 21.1** Fakturaen fra forretningsføreren betales.
- 23.1** Eventuelt utestående til takstfirmaet U. Stødig og Kartverket betales.
- 25.1** Annonsefaktura fra Kveldsposten for Vadsøveien mottas på kr 20 000 inkl. mva.
- 25.1** Kjøperen av Vadsøveien bestemmer seg for å bruke deg som megler. Dere inngår oppdragsavtale etter foretakets standard satser for salg av hans selveide rekkehus i Hammerfestgata. Herr Nese Vis har selv nylig fremskaffet og betalt for en takst som han ønsker å benytte i salget. Taksten er satt til kr 850 000.
- 26.1** Meglerforetaket mottar grunnboksutskrift for salg av Hammerfestgata sammen med faktura fra Kartverket.
- 27.1** Det avholdes kontraktsmøte vedrørende salget i Vadsøveien. Kjøpekontrakt, skjøte og pantedokument med urådighet signeres. Pantedokumentet med urådighet sendes for tinglysning.
- 28.1** Meglerforetaket mottar informasjon om boligen i Hammerfestgata fra forretningsfører HUBRO eiendomsforvaltning sammen med faktura på kr 3 750 inkl. mva.
- 30.1** Du har noen dager tidligere bestilt annonse i Kveldsposten for salg av boligen i Hammerfestgata, og du mottar nå en faktura pålydende kr 25 500 inkl. mva.
- 10.2** Du betaler utestående til Kveldsposten.