

Övningsuppgift 1 – Biltvätt till Salu

Familjeägd biltvätt till salu. På grund av konflikt i familjen vill man sälja snarast möjligt. Utmärkt läge i snabbt växande område. Företagets månatliga inkomster är 171.500 SEK och deras månatliga utgifter ligger på 140.000 SEK. Företaget värderas till 10,5 gånger den årliga vinsten.

1. Går företaget med vinst?
2. Vad är företagets månatliga kassaflöde (driftnetto)?
3. Vad är företagets ungefära värde? (Avrunda till närmsta miljontal)
4. Pondera att du betalar för biltvätten kontant. Vad är din avkastning (ROI) på det egna kapitalet?

Efter en företagsvärdering går banken med på en belåningsgrad om 60% mot en låneränta på 10%.

5. Hur mycket SEK kräver banken att du lägger i eget kapital (handpenning)?
6. Vad blir bankens inteckningen i SEK?
7. Vad är företagets kassaflöde före finansiella poster (driftnetto)?
8. Hur mycket SEK av företagets månatliga vinst kommer att gå åt i ränta under förutsättning att du belånar företaget till max?
9. Vad är företagets nya kassaflöde efter finansiella poster (betalnetto)?
10. Vad är den nya avkastningen ROI på eget kapital?
11. Är detta en bra ROI? Dvs. är det en affär som är värd att göra? Motivera ditt svar.
12. På vilka sätt kan vi förändra affären så att det blir en bättre affär? Ledtråd: hur ser siffrorna ut om vi ändrar låneräntan till 5%? Finns det andra parametrar att ändra?
13. Hur kommer det sig att ROI:en blir så mycket bättre om i fråga 12 än motsvarande i fråga 4?

Pondera att ni är två personer med följande ekonomiska förutsättningar. Ni är båda goda kunder hos banken och ni har lånelöfte på blacolån till handpenningen om 20% per år.

Person A – Månatligt cashflow: 10.000 SEK | Kontantkassa: 400.000 SEK

Person B – Månatligt cashflow: 8.500 SEK | Kontantkassa: 250.000 SEK

14. Hur mycket behöver person A låna till handpenningen? Hur mycket kommer räntekostnaden att ligga på per månad?
15. Samma som föregående fråga fast för person B?
16. Har person A resp. B råd att bekosta lånet om de endast använder sitt privata kassaflöde?
17. Har person A resp. B råd med att bekosta lånet med sitt privata kassaflöde OCH biltvättens kassaflöde? Om ja, hur kommer det privata kassaflödet att ändras (dvs hur mycket behöver personen skjuta till) för att systemet skall gå +/-0?

I mån av tid och tillgång till Excel:

18. Efter cirka hur många månader är systemet självförsörjande? (break-even för person A)
19. När slutar person A jobba för systemet och systemet börjar jobba för honom? Läs: när har systemet betalat den totala räntekostnaden och handpenningen?

Övningsuppgift 1 – Biltvätt till Salu - FACIT

Familjeägd biltvätt till salu. På grund av konflikt i familjen vill man sälja snarast möjligt. Utmärkt läge i snabbt växande område. Företagets månatliga inkomster är 171.500 SEK och deras månatliga utgifter ligger på 140.000 SEK. Företaget värderas till 10,5 gånger den årliga vinsten.

1. Går företaget med vinst?

Ja. 31.500 SEK/mån som är 378.000 SEK/år.

2. Vad är företagets månatliga kassaflöde (driftnetto)?

Företagets kassaflöde är 31.500 SEK/mån.

3. Vad är företagets ungefära värde? (Avrunda till närmsta miljontal)

Företaget värderas till ungefär $378.000 \cdot 10,5 \approx 4.000.000$ miljoner kr

4. Pondera att du betalar för biltvätten kontant. Vad är din avkastning (ROI) på det egna kapitalet?

$$ROI \text{ räknas som} = \frac{\text{årliga avkastningen}}{\text{priset för avkastningen}} = \frac{378.000}{4.000.000} \cdot 100 \approx 9,45\%$$

Efter en företagsvärdering går banken med på en belåningsgrad om 60% mot en låneränta på 10%.

5. Hur mycket SEK kräver banken att du lägger i eget kapital (handpenning) ?

Banken vill ha en handpenning på $40\% \cdot 4.000.000 \approx 1.600.000$ SEK

6. Vad blir bankens inteckningen i SEK?

Företaget är intecknat till 60% vilket motsvarar $60\% \cdot 4.000.000 \approx 2.400.000$ SEK

7. Vad är företagets kassaflöde före finansiella poster (driftnetto)?

Företagets kassaflöde före finansiella poster är oförändrat – 31.500 SEK/mån.

8. Hur mycket SEK av företagets månatliga vinst kommer att gå åt i ränta under förutsättning att du belånar företaget till max?

Den månatliga räntekostnaden ligger $\frac{2.400.000 \cdot 10\%}{12} \approx 20.000$ SEK i månaden.

9. Vad är företagets nya kassaflöde efter finansiella poster (betalnetto)?

Företagets nya kassaflöde är $31.500 - 20.000 = 11.500$ SEK/mån

10. Vad är den nya avkastningen ROI på eget kapital?

$$ROI \text{ på eget kapital är: } \frac{11.500 \cdot 12}{1.400.000} \cdot 100 \approx 9,86\%$$

$$9,86\% \cdot 1.400.000 \approx 138.000$$

11. Är detta en bra ROI? Dvs. är det en affär som är värd att göra? Motivera ditt svar.
ROI i sig har inget egenvärde – det är bara ett nyckeltal som används för att jämföra avkastningen på olika investeringar med varandra. Jämfört med en bankränta på 3% så är det en investering värd att göra. Å andra sidan om man jämför med t.ex. en fastighetsinvestering som kan ge 15% så är det inte värt att göra det.
12. På vilka sätt kan vi förändra affären så att det blir en bättre affär? Ledtråd: hur ser siffrorna ut om vi ändrar låneräntan till 5%?
Ändras låneräntan till 5% så innebär det att avkastningen förbättras med 100%.
- $$\frac{2.400.000 * 0,05}{12} \approx 10.000$$
- $$31.500 - 10.000 = 21.500$$
- $$\frac{21.500 * 12}{1.400.000} \cdot 100 \approx 18.42\%$$
- $$18.42\% \cdot 1.400.000 \approx 258.000$$
- Andra sätt vi kan påverka affären är genom att ändra belåningsgrad, köpeskillingen, räntan, lönsamheten i företaget etc.*
13. Hur kommer det sig att ROI:en blir så mycket bättre om i fråga 12 än motsvarande i fråga 4?
För att vi använder andras (i detta fallet bankens) pengar som hävstång för vår affär. Kapitalet vi sätter in själva begränsas till handpenningen vilket gör att nämaren i ROI-beräkningen är mindre (jmf. 1.400tsek mot 4000tsek) vilket ger en större kvot.
- Ponera att ni är två personer med följande ekonomiska förutsättningar. Ni är båda goda kunder hos banken och ni har lånelöfte på blacolån till handpenningen om 20% per år.
- Person A – Månatligt cashflow: 10.000 SEK | Kontantkassa: 400.000 SEK
Person B – Månatligt cashflow: 8.500 SEK | Kontantkassa: 250.000 SEK
14. Hur mycket behöver person A låna till handpenningen? Hur mycket kommer räntekostnaden att ligga på per månad?
Person A behöver låna 1.200.000 SEK vilket till 20% ränta ger 20.000 SEK i räntekostnad per månad.
15. Samma som föregående fråga fast för person B?
Person B behöver låna 1.350.000 SEK vilket till 20% ränta ger 22.500 SEK i räntekostnad per månad.
16. Har person A resp. B råd att bekosta lånet om de endast använder sitt privata kassaflöde?
*Nej. Ingen av personerna har råd att bekosta biltvätten med sitt privata kassaflöde.
Person A går: 11.500-20.000 = 8.500 SEK back varje månad
Person B går: 11.500-22.500 = 11.000 SEK back varje månad*
17. Har person A resp. B råd med att bekosta lånet med sitt privata kassaflöde OCH biltvättens kassaflöde? Om ja, hur kommer det privata kassaflödet att ändras (dvs hur mycket behöver

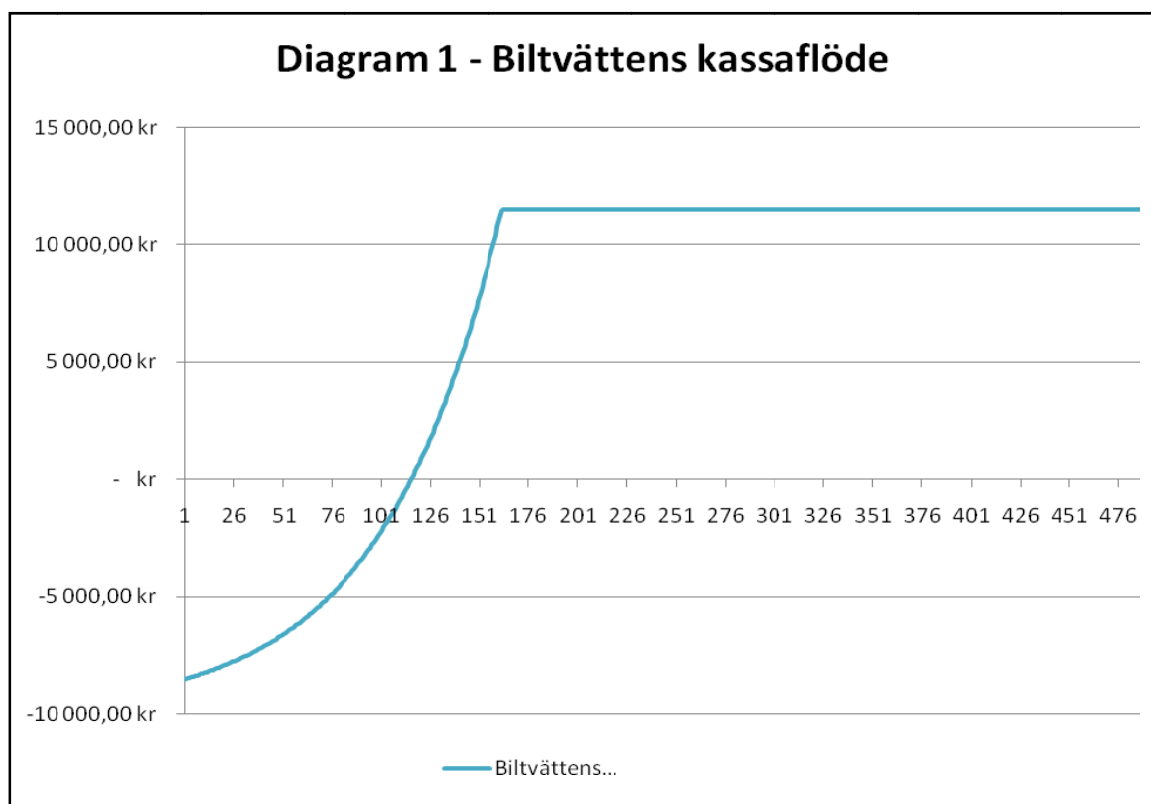
personen skjuta till) för att systemet skall gå +/-0?

Person A kan skjuta till 8.500 SEK av sitt privata kassaflöde för att systemet skall gå +/-0.

Person B klarar inte av att finansiera biltvätten även om han använder sitt privata kassaflöde.

18. Efter cirka hur många månader är systemet självförsörjande? (break-even för person A)

Efter 117 månader. Se skärningspunkt med x-axel i diagram 01. Det viktiga är alltså att titta på när kassaflödet i ett system blir positivt. Grafen visar systemets kassaflöde. I början är det negativt eftersom det bekostas av person A:s privata kassaflöde.



19. När slutar person A jobba för systemet och systemet börjar jobba för honom? Läs: när har systemet betalat den totala räntekostnaden och handpenningen?

Efter ca 400 månader. Se skärningspunkt mellan grafer i diagram 2. En investering är inte återbetald bara för att kassaflödet från den är positivt. Investeringen kan sägas generera vinst först när det positiva kassaflödet har ackumulerat tillräckligt mycket kapital för att återbetala allt det kapital som man har stoppat in. Se graf på nästa sida.

Eget kapital och ackumulerat kassaflöde / månad

