



Kto nr EIEDELER	Bokført regnskap pr 31.08.11	Korrigeringer pr 31.08.11	Fastsatt Balanse pr 31.08.11
Anleggsmidler			
1070 Utsatt skattefordel	184 153	776 375	960 528
1100 Ferdige bygg	11 931 579	-897 935	11 033 644
1110 Tekniske anlegg	7 954 386	-7 954 386	0
1135 Mottatte investeringsstilskudd bygg	-2 160 000	2 160 000	0
1136 Mottatte investeringsstilskudd tekniske anlegg	-1 440 000	1 440 000	0
1137 Akkumulerte avskrivninger bygg	-4 387 938	4 387 938	0
1139 Akk. avskrivninger tekniske anlegg	-2 925 293	2 925 293	0
1149 Kalkulerte avskrivninger	-434 667	434 667	0
1150 Tomter	64 074	-64 074	0
Sum Anleggsmidler	8 786 294	3 207 878	11 994 172
Omløpsmidler			
1500 Kunder leiekraft	4 261	-81 355	-77 094
1740 Forskuddsbetalte kostnader	10 547		10 547
1760 Påløpte renteinntekter	39 190	13 606	52 796
1921 Bank 4202 20 52122	2 812 302	-2 812 302	0
Sum Omløpsmidler	2 866 300	-2 880 050	-13 751
SUM EIEDELER	11 652 594		11 980 421
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital (innskutt og opptjent)			
2000 Aksjekapital	-8 000 000		-8 000 000
2050 Annen egenkapital 01.01.2011	-185 825		-185 825
Merverdi eiendom inkl utsatt skattefordel		-3 207 878	-3 207 878
Overskudd pr 31.08.2011	-435 822	-123 750	-559 572
Sum Egenkapital (innskutt og opptjent)	-8 621 647	-3 331 628	-11 953 275
Gjeld			
2180 Avsetning vedlikehold	-310 230	310 230	0
2221 Pantelån smn	-2 814 012	2 814 012	0
Sum Langsiktig gjeld	-3 124 242	3 124 242	0
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandører			0
2450 Leverandører kons	-22 448	-1 710	-24 158
Påløpne rentekostnader bank	0	-21 765	-21 765
2500 Betalbar skatt	115 743	-96 966	18 777
Sum Kortsiktig gjeld	93 295		-27 146
Sum gjeld	-3 030 947		-27 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-11 652 594		-11 980 421
Korrigert egenkapital basert på virkelig verdi, jf ovenfor			11 953 275
Tillegg for kostnader til revisor, ref aksjekjøpsavtale pkt 3			25 000
Kjøpesum aksjer basert på Fastsatt balanse			11 978 275

Trondheim den 31. august 2011/ 20. oktober 2011

Kommentar til Fastsatt balanse:

- 1) Det presiseres at denne Fastsatte balanse avviker en del fra signert Kjøpsavtale fordi denne avtalen inneholder noen unøyaktigheter, se nærmere omtale nedenfor.
- 2) 1 Utsatt skattefordel med kr 960.528 er basert på Oppdatert estimert balanse pr 31.08.2011. Iht aksjekjøpsavtale pkt 2 skal det ikke foretas endring av denne og det legges til grunn at partene er enige om beløpet.
- 2 Verdi på eiendommen, kr 11.033.644 er basert på Revidert notat av 18.08.2011 for beregning av verdi. Det angitte beløp stemmer ikke overens med fremlagt aksjekjøpsavtale hvor det er angitt 12,144 mill som omforent beløp. Det legges til grunn at det ved en inkurie er blitt feil beløp i avtalen. Det legges mao til grunn at partene er enige om at eiendommens verdi inkl utsatt skattefordel er kr 11.994.172. Dette beløpet burde kanskje vært avrundet til f.eks. kr 12.000.000, men ettersom man i avtalen har henvist til Oppdatert estimert balanse, brukes eksakte beløp i denne oppstilling over Fastsatt balanse.
- 3) 3 Det er foretatt periodisering av leieinntekter slik at disse er inntektsført for 8 mnd a kr 81.355 pr mnd, dvs samlet kr 650.840 for 8 måneder.
- 4) 4 Det er foretatt periodisering av påløpne renteinntekter slik at disse stemmer overens med beregning fra Sparebank 1 SMN pr 31.08.11, ref kontoutdrag.
- 5) 5 Selskapets bankbeholdning er benyttet til innfrielse av selskapets gjeld, ref Oppdatert estimert balanse pr 31.08.2011. Restbeløp ved innfrielse kr 1.710 er overført som skyldig SIVA Eiendom Holding.
- 6) 6 Avsetning vedlikehold er tilbakeført, ref Oppdatert estimert balanse
- 7) 7 Det er foretatt periodisering av rentekostnader basert på renter ved innfrielse av lån, ref beløp angitt i kontoutdrag fra bank. Samlet gjeld til konsernselskap (SEH) er etter dette kr 45.923. Det stemmer bra overens med innbetaling fra SEH pr 07.09.2011 med kr 46.000.
- 8) 8 Det er beregnet skatt av overskudd pr 31.08.2011 hensyntatt påløpte renteinntekter, påløpte rentekostnader og periodisering leieinntekter. Skattebeløpet fremkommer slik:
- | | |
|--|---------|
| Overskudd iht foreløpig regnskap pr 31.08.2011 | 435 822 |
| Periodisert 1 måneds husleie | -81 355 |
| Periodisert renteinntekt | 13 606 |
| Periodisert rentekostnad | -21 765 |
| Korrigert overskudd pr 31.08.2011 | 346 308 |
- Betalbar skatt, 28 %, av overskudd** **96 966**
- 9) 9 Honorar til revisor kr 25.000 inkl mva. Dette inkluderer allerede fakturert beløp i juli 2011 på kr 5.625 for vurdering av estimert balanse og avtale pr 30.06.11, fakt til SIVA Ørland Eiendom AS. Det er ikke tatt med kostnad til advokat og tinglysning. Advokat fakturerer direkte til kjøper og tinglysning dekkes også direkte av kjøper.