

Värdering av Stavnäs Vinterhamn AB (556575-2887)

SUBSTANSVÄRDERING I TKR.

Grundar sig på bolagets kapital per värderingstillfället 2013-06-30

Övervärde Fastighet

Marknadsvärde	7 800	
Bokfört värde	-1 949	
Summa övervärde	5 851	
*Avgår 11 % latent skatteskuld.	-644	5 207

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	377	
Avgår 22 % latent skatteskuld.	-83	294

Beskattat eget kapital

Bundet eget kapital	120	
Fritt eget kapital	258	378

Substansvärde 5 879

AVKASTNINGSVÄRDERING I TKR.

Räkenskapsår	2008	2009	2010	2011	2012
Res. före bokslutsdispositioner	406	155	144	513	482
Summa	406	155	144	513	482

Genomsnittligt resultat:

				Avkastningsvärde	
De fem sista åren	340	*	5	=	1 700
De två sista åren	498	*	5	=	2 488
Resultat det sista året	482	*	5	=	2 410

	Avkastningsvärde + Substansvärde			
De fem sista åren	1 700	5 879	=	7 579
De två sista åren	2 488	5 879	=	8 367
Resultat det sista året	2 410	5 879	=	8 289

Överenskommet pris 7 500

* Beräknad latent skatt på övervärde fastigheten där köparen och säljaren delar på på den latent skatten 50/50. (22% * 50% = 11%)

Frågor att hantera:

Risk för krav på sociala avgifter för bet till HW Marin

Finns frivillig skattskyldighet för moms fastigheten?

Osäkerhet om skattemässiga värdert fastighet

Hysesgäst avflyttad innan tillträde