



RØDBY JULI 2024

DRIFTSBUDGET

FYRRELUNDEN, KRAMNITZE, 4970 RØDBY - AQUA+ 240 M2 - 7 VÆRELSER M/UESPA OG UDESAUNA

- 1 FORUDSÆTNINGER
- 2 RESULTATBUDGET
- 3 BALANCEBUDGET
- 4 LIKVIDITETSBUDGET
- 5 LÅNEBEREGNING
- 6 GENERELLE FORUDSÆTNINGER FOR MODELLEN
- 7 NØGLETAL

1

FORUDSÆTNINGER

JULI 2024 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

Indtægter:

Lejeindtægt VillaVilla	239.362
Lejeindtægt eksternt bureau	239.362
Indtægter el, vand & varme	95.000

Udgifter:

Forsikringer	9.600
El & vand	55.400
Vedligeholdelse (1-5 år)	15.000
Vedligeholdelse (6-10 år)	32.500
Diverse udgifter	27.500

Indeksregulering indtægter	2%
Indeksregulering udgifter	2%

Værdistigning ejendom	2%
-----------------------	----

Øvrige:

Anskaffelsesår	2024
----------------	------

Afdragsfrihed på prioritetslån	Nej
--------------------------------	-----

Rente prioritetslån	4,00%
Rente banklån	5,00%

Løbetid prioritetslån (år)	30
Løbetid banklån (år)	20

Anskaffessum	6.000.000
Privat indskud	1.200.000
Prioritetslån 75%	4.500.000
Banklån 5%	300.000

Skatteoplysninger:

	Før køb	Efter køb
Kapitalindkomst	-100.000	21.574

Gift		Ja
------	--	----

Grundværdi for beskatning (Fra og med 2024)		300.000
---	--	---------

Ejendomsvurdering for beskatning (Fra og med 2024)		4.416.000
--	--	-----------

2

RESULTATBUDGET

JULI 2024 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Indtægter										
Lejeindtægt VillaVilla	239.362	244.149	249.032	254.013	259.093	264.275	269.560	274.952	280.451	286.060
Lejeindtægt eksternt bureau	239.362	244.149	249.032	254.013	259.093	264.275	269.560	274.952	280.451	286.060
Indtægter el, vand & varme	95.000	96.900	98.838	100.815	102.831	104.888	106.985	109.125	111.308	113.534
Indtægter i alt	573.724	585.198	596.902	608.840	621.017	633.438	646.106	659.029	672.209	685.653
Omkostninger										
Forsikringer	9.600	9.792	9.988	10.188	10.391	10.599	10.811	11.027	11.248	11.473
El & vand	55.400	56.508	57.638	58.791	59.967	61.166	62.389	63.637	64.910	66.208
Vedligeholdelse	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	32.500	33.150	33.813	34.489	35.179
Diverse udgifter	27.500	28.050	28.611	29.183	29.767	30.362	30.969	31.589	32.221	32.865
Ejendomsskat	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900
Ejendomsværdiskat	22.522	22.522	22.522	22.522	22.522	22.522	22.522	22.522	22.522	22.522
Omkostninger i alt	133.922	136.072	138.265	140.501	142.783	161.049	163.742	166.488	169.289	172.147
Resultat før renter	439.802	449.127	458.638	468.339	478.234	472.389	482.365	492.541	502.920	513.507
Rente prioritetslån	180.000	176.791	173.453	169.981	166.371	162.617	158.712	154.651	150.428	146.035
Rente banklån	15.000	14.546	14.070	13.570	13.045	12.493	11.914	11.306	10.668	9.998
Renteudgifter i alt	195.000	191.337	187.523	183.551	179.416	175.110	170.626	165.958	161.096	156.033
Overskud af udlejning før skat	244.802	257.790	271.115	284.788	298.818	297.278	311.738	326.583	341.824	357.473
Skat af overskud	33.736	37.419	41.211	45.116	49.136	53.276	57.539	61.930	66.451	71.641
Overskud efter skat	211.067	220.371	229.904	239.672	249.682	244.002	254.199	264.653	275.373	285.832

3

BALANCEBUDGET

BALANCE

Sommerhuset	6.120.000	6.242.400	6.367.248	6.494.593	6.624.485	6.756.975	6.892.114	7.029.956	7.170.555	7.313.967
Bankkonto / opsparing	121.758	249.158	382.276	521.191	665.981	800.785	941.302	1.087.604	1.239.765	1.397.322
Aktiver i alt	6.241.758	6.491.558	6.749.524	7.015.784	7.290.465	7.557.759	7.833.416	8.117.561	8.410.320	8.711.289
Egenkapital primo	1.200.000	1.531.067	1.873.838	2.228.589	2.595.606	2.975.179	3.351.671	3.741.010	4.143.505	4.559.477
Årets overskud efter skat	211.067	220.371	229.904	239.672	249.682	244.002	254.199	264.653	275.373	285.832
Værditilvækst sommerhus	120.000	122.400	124.848	127.345	129.892	132.490	135.139	137.842	140.599	143.411
Egenkapital ultimo (efter skat)	1.531.067	1.873.838	2.228.589	2.595.606	2.975.179	3.351.671	3.741.010	4.143.505	4.559.477	4.988.721
Prioritetslån	4.419.765	4.336.320	4.249.537	4.159.283	4.065.419	3.967.800	3.866.277	3.760.692	3.650.885	3.536.685
Banklån	290.927	281.401	271.398	260.895	249.867	238.288	226.129	213.363	199.958	185.884
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gæld i alt	4.710.692	4.617.720	4.520.935	4.420.178	4.315.286	4.206.088	4.092.406	3.974.056	3.850.843	3.722.568
Passiver i alt	6.241.758	6.491.558	6.749.524	7.015.784	7.290.465	7.557.759	7.833.416	8.117.561	8.410.320	8.711.289

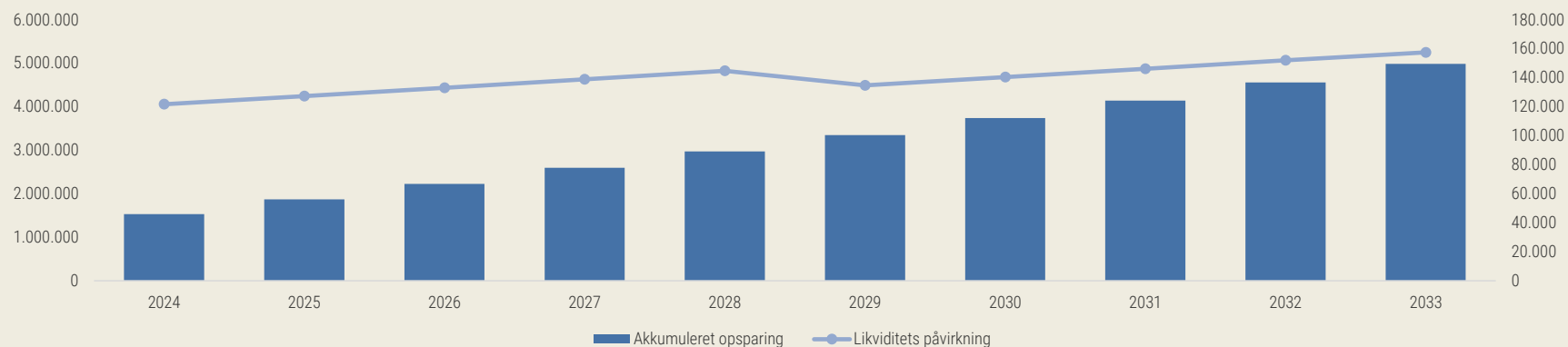
4

LIKVIDITETSBUDGET

JULI 2024 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Overskud af udlejning før skat	244.802	257.790	271.115	284.788	298.818	297.278	311.738	326.583	341.824	357.473
Afdrag prioritetslån	80.235	83.445	86.783	90.254	93.864	97.619	101.523	105.584	109.808	114.200
Afdrag banklån	9.073	9.526	10.003	10.503	11.028	11.579	12.158	12.766	13.405	14.075
Skat af sommerhusudlejning	33.736	37.419	41.211	45.116	49.136	53.276	57.539	61.930	66.451	71.641
Likviditetsresultat	121.758	127.400	133.118	138.915	144.790	134.804	140.517	146.303	152.160	157.558
Overskud til beskatning										
Samlet lejeindtægt	573.724	585.198	596.902	608.840	621.017	633.438	646.106	659.029	672.209	685.653
Standardfradrag	-46.100	-47.400	-48.700	-50.000	-51.300	-52.600	-53.900	-55.200	-56.500	-57.800
40% fradrag	-211.050	-215.119	-219.281	-223.536	-227.887	-232.335	-236.883	-241.531	-246.284	-251.141
Overskud til beskatning	316.574	322.679	328.921	335.304	341.830	348.503	355.324	362.297	369.425	376.712
Samlede renteudgifter	-195.000	-191.337	-187.523	-183.551	-179.416	-175.110	-170.626	-165.958	-161.096	-156.033
Yderligere kapitalindkomst	121.574	131.342	141.399	151.753	162.414	173.392	184.697	196.340	208.330	220.679
Skatteberegning	33.736	37.419	41.211	45.116	49.136	53.276	57.539	61.930	66.451	71.641

Skattefri opsparing og årlig likviditetspåvirkning



5

LÅNEBEREGNING

JULI 2024 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSOMMERHUS

Lån	Banklån
Årlig ydelse	24.073
Løbetid (år)	20
Rente	5,00%
Hovedstol	300.000

Lån	Prioritetslån
Årlig ydelse	260.235
Løbetid (år)	30
Rente	4,00%
Hovedstol	4.500.000

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2024	15.000	9.073	290.927
2025	14.546	9.526	281.401
2026	14.070	10.003	271.398
2027	13.570	10.503	260.895
2028	13.045	11.028	249.867
2029	12.493	11.579	238.288
2030	11.914	12.158	226.129
2031	11.306	12.766	213.363
2032	10.668	13.405	199.958
2033	9.998	14.075	185.884
2034	9.294	14.779	171.105
2035	8.555	15.518	155.587
2036	7.779	16.293	139.294
2037	6.965	17.108	122.186
2038	6.109	17.963	104.223
2039	5.211	18.862	85.361
2040	4.268	19.805	65.556
2041	3.278	20.795	44.761
2042	2.238	21.835	22.926
2043	1.146	22.926	0

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2024	180.000	80.235	4.419.765
2025	176.791	83.445	4.336.320
2026	173.453	86.783	4.249.537
2027	169.981	90.254	4.159.283
2028	166.371	93.864	4.065.419
2029	162.617	97.619	3.967.800
2030	158.712	101.523	3.866.277
2031	154.651	105.584	3.760.692
2032	150.428	109.808	3.650.885
2033	146.035	114.200	3.536.685
2034	141.467	118.768	3.417.917
2035	136.717	123.519	3.294.398
2036	131.776	128.460	3.165.938
2037	126.638	133.598	3.032.340
2038	121.294	138.942	2.893.399
2039	115.736	144.500	2.748.899
2040	109.956	150.279	2.598.620
2041	103.945	156.291	2.442.329
2042	97.693	162.542	2.279.787
2043	91.191	169.044	2.110.743
2044	84.430	175.806	1.934.937
2045	77.397	182.838	1.752.099
2046	70.084	190.151	1.561.947
2047	62.478	197.758	1.364.190
2048	54.568	205.668	1.158.522
2049	46.341	213.895	944.627
2050	37.785	222.450	722.177
2051	28.887	231.348	490.829
2052	19.633	240.602	250.226
2053	10.009	250.226	0

6

GENERELLE FORUDSÆTNINGER FOR MODELLEN

FORUDSÆTNINGER

Anskaffelsessum

Anskaffelsessummen er inkl. alle erhvervsomkostninger samt møbler og inventar.

Den årlige værdistigning på ejendommen indregnes ikke i resultatet, men indregnes direkte på egenkapitalen i balancebudgettet.

Indtægter

Niveauet for årlig lejeindtægt via udlejningsbureau og VillaVilla er baseret på mangeårig erfaring med udlejning.

Der indgår ikke indtægter vedr. slutrengøring, da dette håndteres særskilt af en serviceleverandør, som afregner direkte med lejere af sommerhuset.

Indtægter fra salg af el, varme og vand overstiger omkostninger til køb heraf, hvilket er baseret på, at varme produceret på eget anlæg kan sælges til en væsentlig højere pris.

Udgifter

Udgifter til vedligehold dækker udgifter til udskiftning af slidte møbler, inventar, havemøbler, fjernsyn og musikanlæg samt løbende maler- og gulvarbejde og vedligehold af pool. Det er forudsat, at der efter 5 år vil være en stigning i denne type udgifter.

Diverse udgifter dækker f.eks. udgifter til renovation, græsslåning, grundejerforening, tv og internet.

Ejendomsskat

Der anvendes for 2024 og for resten af budgetperioden et gennemsnit på 1,3 % af den offentlige grundværdi til beregning af ejendomsskatten. Satsen er baseret på de nye boligskatteregler, der trådte i kraft i 2024.

Ejendomsværdiskat

For 2024 og for resten af budgetperioden er ejendomsværdiskatten beregnet med 0,51 % af den offentlige ejendomsvurdering op til 9.200 t.kr. og 1,40 % af den del, der ligger over.

For 2024 og i resten af budgetperioden sættes den offentlige ejendomsvurdering til markedsværdien minus 20 %. Markedsværdien opgøres excl. erhvervsomkostninger, møbler og inventar. Ændringen er baseret på de nye boligskatteregler, der trådte i kraft i 2024.

Personskat

Det er forudsat, at købere er fuldt skattepligtige til Danmark, og at der i øvrigt ikke er særlige skattemæssige forhold.

Det er forudsat, at køber foruden udlejning også anvender sommerhuset privat.

Der er ikke indregnet eventuel rentepåvirkning vedrørende fremskaffelse af den kontante udbetaling

Skatteberegningen er baseret på gældende skatteregler i 2024.

Skattesatser og -fradrag er fremskrevet på baggrund af den historiske udvikling.

Beregningen kan ikke anvendes til at selvangive efter.

I skatteberegningen er det forudsat, at køber anvender standardmetoden for beskatning af udlejning af sommerhuse, fremfor den regnskabsmæssige metode.

Efter standardmetoden får man ikke fradrag for sine udgifter, men man får i stedet nogle standardfradrag. Man opgør alle lejeindtægter inkl. indtægter fra el, varme, vand, slutrengøring mv. Ved udlejning gennem bureau, får man et bundfradrag, således at de første 46.100 kr. (i 2024) er skattefrie.

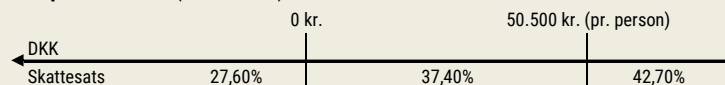
På de resterende indtægter efter bundfradrag får man herefter et fradrag på 40 %.

Det beregnede beløb efter standardmetoden, der kommer til beskatning, beskattes som kapitalindkomst.

De renter man betaler på sine lån vedr. sommerhuset kan fratrækkes som kapitalindkomst.

Bundfradrag for positiv nettokapitalindkomst i topskattegrundlaget udgør 50.500 kr. i 2024. I skatteberegningen udnyttes dette bundfradrag dobbelt, når køber er gift.

Kapitalindkomst (2024 satser)



7

NØGLETAL

JULI 2024 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År 2024

Afkastningsgrad 7,2%

Afkastningsgraden/forrentningen måler det afkast, investoren vil opnå ved investering i projektets fulde sum. Det vil sige, hvor meget du kan forvente at tjene på din investering sat i forhold til ejendommens pris.

Formel: Resultat før renter / ejendommens pris

År 2024

Egenkapitalens forrentning 20,4%

Egenkapitalens forrentning udtrykker, hvordan den indskudte kapital forrentes. Er egenkapitalens forrentning større end afkastningsgraden, får investeringen mere ud af fremmedkapitalen, kontra hvad det koster at låne den.

Formel: Overskud af udlejning før skat / Egenkapital ultimo

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Nulpunktsrente	9,3%	9,7%	10,1%	10,6%	11,1%	11,2%	11,8%	12,4%	13,1%	13,8%

Nulpunktsrenten udtrykker, hvad renten maksimalt må stige til, førend det ikke længere vil være rentabelt at låne fremmedkapitalen. Er renten på fremmedkapitalen eksempelvis på 7%, vil det give mening at låne til denne, hvis nulpunktsrenten er højere end 7%.

Formel: Resultat før renter / Gæld i alt