



RØDBY JULI 2024

DRIFTSBUDGET

FYRLUNDEN, KRAMNITZE, 4970 RØDBY - AQUA+ 267 M2 - 8 VÆRELSE 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+ 267 M² - LUKSUSSOMMERHUS

Indtægter:

Lejeindtægt VillaVilla	261.123
Lejeindtægt eksternt bureau	261.123
Indtægter el, vand & varme	100.000

Udgifter:

Forsikringer	10.680
El & vand	61.000
Vedligeholdelse (1-5 år)	15.000
Vedligeholdelse (6-10 år)	34.000
Diverse udgifter	30.000

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	6.346.000
Privat indskud	1.269.200
Prioritetslån 75%	4.759.500
Banklån 5%	317.300

Skatteoplysninger:

	Før køb	Efter køb
Kapitalindkomst	-100.000	39.443

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

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

Ejendomsvurdering for beskatning (Fra og med 2024)		4.670.656
--	--	-----------

2

RESULTATBUDGET

JULI 2024 - AQUA+ 267 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Indtægter										
Lejeindtægt VillaVilla	261.123	266.345	271.672	277.106	282.648	288.301	294.067	299.948	305.947	312.066
Lejeindtægt eksternt bureau	261.123	266.345	271.672	277.106	282.648	288.301	294.067	299.948	305.947	312.066
Indtægter el, vand & varme	100.000	102.000	104.040	106.121	108.243	110.408	112.616	114.869	117.166	119.509
Indtægter i alt	622.246	634.691	647.385	660.332	673.539	687.010	700.750	714.765	729.060	743.642
Omkostninger										
Forsikringer	10.680	10.894	11.111	11.334	11.560	11.792	12.027	12.268	12.513	12.764
El & vand	61.000	62.220	63.464	64.734	66.028	67.349	68.696	70.070	71.471	72.901
Vedligeholdelse	15.000	15.300	15.606	15.918	16.236	34.000	34.680	35.374	36.081	36.803
Diverse udgifter	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473	33.122	33.785	34.461	35.150	35.853
Ejendomsskat	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900	3.900
Ejendomsværdiskat	23.820	23.820	23.820	23.820	23.820	23.820	23.820	23.820	23.820	23.820
Omkostninger i alt	144.400	146.734	149.114	151.542	154.019	173.983	176.909	179.892	182.936	186.040
Resultat før renter	477.846	487.957	498.271	508.790	519.521	513.027	523.842	534.873	546.125	557.602
Rente prioritetslån	190.380	186.986	183.455	179.784	175.965	171.994	167.864	163.569	159.102	154.457
Rente banklån	15.865	15.385	14.881	14.352	13.797	13.214	12.601	11.958	11.283	10.574
Renteudgifter i alt	206.245	202.371	198.337	194.136	189.762	185.208	180.466	175.528	170.386	165.031
Overskud af udlejning før skat	271.601	285.586	299.934	314.654	329.758	327.818	343.376	359.345	375.739	392.570
Skat af overskud	40.474	44.456	48.556	52.775	57.118	61.590	66.225	71.541	77.016	82.655
Overskud efter skat	231.127	241.130	251.378	261.879	272.640	266.229	277.151	287.804	298.723	309.915

3

BALANCEBUDGET

BALANCE

Sommerhuset	6.472.920	6.602.378	6.734.426	6.869.114	7.006.497	7.146.627	7.289.559	7.435.350	7.584.057	7.735.739
Bankkonto / opsparing	136.669	279.466	428.477	583.789	745.488	896.222	1.053.135	1.215.764	1.384.169	1.558.412
Aktiver i alt	6.609.589	6.881.844	7.162.903	7.452.904	7.751.985	8.042.848	8.342.694	8.651.114	8.968.226	9.294.150
Egenkapital primo	1.269.200	1.627.247	1.997.835	2.381.261	2.777.828	3.187.850	3.594.209	4.014.293	4.447.888	4.895.318
Årets overskud efter skat	231.127	241.130	251.378	261.879	272.640	266.229	277.151	287.804	298.723	309.915
Værditilvækst sommerhus	126.920	129.458	132.048	134.689	137.382	140.130	142.933	145.791	148.707	151.681
Egenkapital ultimo (efter skat)	1.627.247	1.997.835	2.381.261	2.777.828	3.187.850	3.594.209	4.014.293	4.447.888	4.895.318	5.356.914
Prioritetslån	4.674.638	4.586.381	4.494.594	4.399.135	4.299.858	4.196.610	4.089.232	3.977.559	3.861.419	3.740.633
Banklån	307.704	297.628	287.049	275.940	264.276	252.029	239.170	225.667	211.489	196.603
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gæld i alt	4.982.342	4.884.009	4.781.642	4.675.075	4.564.134	4.448.639	4.328.402	4.203.226	4.072.908	3.937.236
Passiver i alt	6.609.589	6.881.844	7.162.903	7.452.904	7.751.985	8.042.848	8.342.694	8.651.114	8.968.226	9.294.150

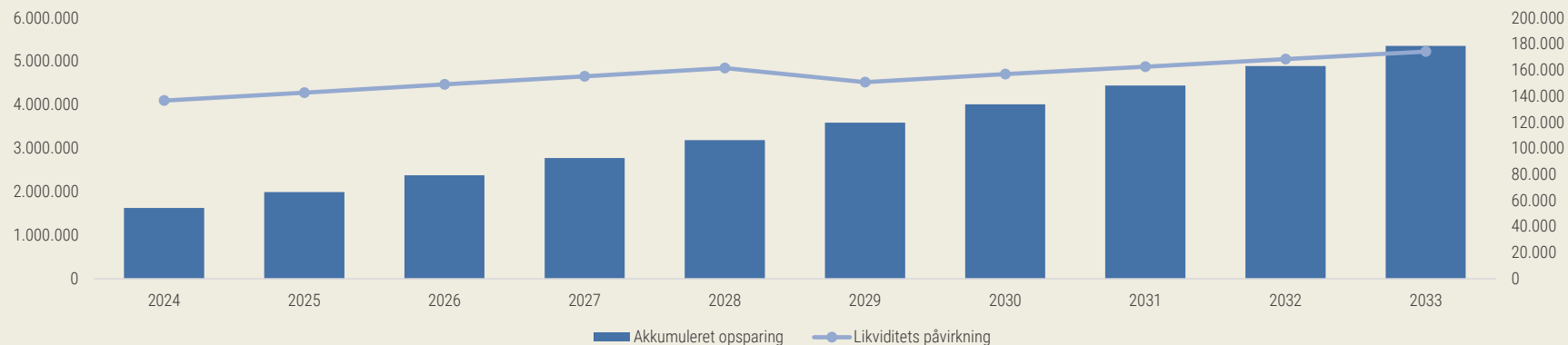
4

LIKVIDITETSBUDET

JULI 2024 - AQUA+ 267 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Overskud af udlejning før skat	271.601	285.586	299.934	314.654	329.758	327.818	343.376	359.345	375.739	392.570
Afdrag prioritetslån	84.862	88.257	91.787	95.459	99.277	103.248	107.378	111.673	116.140	120.786
Afdrag banklån	9.596	10.076	10.580	11.109	11.664	12.247	12.860	13.502	14.178	14.887
Skat af sommerhusudlejning	40.474	44.456	48.556	52.775	57.118	61.590	66.225	71.541	77.016	82.655
Likviditetsresultat	136.669	142.797	149.012	155.312	161.699	150.734	156.913	162.628	168.405	174.243
Overskud til beskatning										
Samlet lejeindtægt	622.246	634.691	647.385	660.332	673.539	687.010	700.750	714.765	729.060	743.642
Standardfradrag	-46.100	-47.400	-48.700	-50.000	-51.300	-52.600	-53.900	-55.200	-56.500	-57.800
40% fradrag	-230.458	-234.916	-239.474	-244.133	-248.896	-253.764	-258.740	-263.826	-269.024	-274.337
Overskud til beskatning	345.688	352.375	359.211	366.199	373.343	380.646	388.110	395.739	403.536	411.505
Samlede renteudgifter	-206.245	-202.371	-198.337	-194.136	-189.762	-185.208	-180.466	-175.528	-170.386	-165.031
Yderligere kapitalindkomst	139.443	150.004	160.874	172.063	183.581	195.438	207.644	220.211	233.151	246.474
Skatteberegning	40.474	44.456	48.556	52.775	57.118	61.590	66.225	71.541	77.016	82.655

Skattefri opsparing og årlig likviditetspåvirkning



5

LÅNEBEREGNING

JULI 2024 - AQUA+ 267 M² - LUKSUSOMMERHUS

Lån	Banklån
Årlig ydelse	25.461
Løbetid (år)	20
Rente	5,00%
Hovedstol	317.300

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2024	15.865	9.596	307.704
2025	15.385	10.076	297.628
2026	14.881	10.580	287.049
2027	14.352	11.109	275.940
2028	13.797	11.664	264.276
2029	13.214	12.247	252.029
2030	12.601	12.860	239.170
2031	11.958	13.502	225.667
2032	11.283	14.178	211.489
2033	10.574	14.887	196.603
2034	9.830	15.631	180.972
2035	9.049	16.412	164.560
2036	8.228	17.233	147.327
2037	7.366	18.095	129.232
2038	6.462	18.999	110.233
2039	5.512	19.949	90.283
2040	4.514	20.947	69.337
2041	3.467	21.994	47.342
2042	2.367	23.094	24.249
2043	1.212	24.249	0

Lån	Prioritetslån
Årlig ydelse	275.242
Løbetid (år)	30
Rente	4,00%
Hovedstol	4.759.500

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2024	190.380	84.862	4.674.638
2025	186.986	88.257	4.586.381
2026	183.455	91.787	4.494.594
2027	179.784	95.459	4.399.135
2028	175.965	99.277	4.299.858
2029	171.994	103.248	4.196.610
2030	167.864	107.378	4.089.232
2031	163.569	111.673	3.977.559
2032	159.102	116.140	3.861.419
2033	154.457	120.786	3.740.633
2034	149.625	125.617	3.615.016
2035	144.601	130.642	3.484.375
2036	139.375	135.867	3.348.507
2037	133.940	141.302	3.207.205
2038	128.288	146.954	3.060.251
2039	122.410	152.832	2.907.419
2040	116.297	158.946	2.748.473
2041	109.939	165.303	2.583.170
2042	103.327	171.916	2.411.254
2043	96.450	178.792	2.232.462
2044	89.298	185.944	2.046.518
2045	81.861	193.382	1.853.137
2046	74.125	201.117	1.652.020
2047	66.081	209.162	1.442.858
2048	57.714	217.528	1.225.330
2049	49.013	226.229	999.101
2050	39.964	235.278	763.823
2051	30.553	244.689	519.133
2052	20.765	254.477	264.656
2053	10.586	264.656	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.

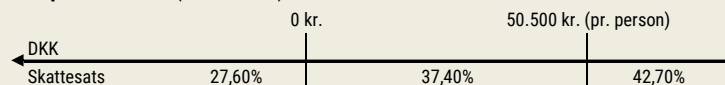
På de resterende indtægter efter bundfradrag får man herefter et fradrag på 40 %.

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+ 267 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År 2024

Afkastningsgrad 7,4%

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 21,4%

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	9,6%	10,0%	10,4%	10,9%	11,4%	11,5%	12,1%	12,7%	13,4%	14,2%

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