



**JERUP AUGUST 2024**

# DRIFTSBUDGET

AAENSVEJ 16, 9981 JERUP - AQUA+ 320 M2 - 10 VÆRELSER M/UDESPA OG UDESAUNA

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

# 1

## FORUDSÆTNINGER

AUGUST 2024 - AQUA+ 320 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

### Indtægter:

Lejeindtægt VillaVilla	333.308
Lejeindtægt eksternt bureau	333.308
Indtægter el, vand & varme	110.000

### Udgifter:

Forsikringer	12.800
El & vand	72.100
Vedligeholdelse (1-5 år)	20.000
Vedligeholdelse (6-10 år)	40.000
Diverse udgifter	35.000

Indeksregulering indtægter	2%
Indeksregulering udgifter	2%

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

### Øvrige:

Anskaffelsesår	2025
----------------	------

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

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

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

Anskaffelsessum	8.170.000
Privat indskud	1.634.000
Prioritetslån 75%	6.127.500
Banklån 5%	408.500

### Skatteoplysninger:

Kapitalindkomst	Før køb	Efter køb
	-100.000	72.005

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

Grundværdi for beskatning (Fra og med 2024)	500.000
---	---------

Ejendomsvurdering for beskatning (Fra og med 2024)	6.013.120
--	-----------

# 2

## RESULTATBUDGET

AUGUST 2024 - AQUA+ 320 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Indtægter</b>										
Lejeindtægt VillaVilla	333.308	339.974	346.774	353.709	360.783	367.999	375.359	382.866	390.523	398.334
Lejeindtægt eksternt bureau	333.308	339.974	346.774	353.709	360.783	367.999	375.359	382.866	390.523	398.334
Indtægter el, vand & varme	110.000	112.200	114.444	116.733	119.068	121.449	123.878	126.355	128.883	131.460
<b>Indtægter i alt</b>	<b>776.616</b>	<b>792.148</b>	<b>807.991</b>	<b>824.151</b>	<b>840.634</b>	<b>857.447</b>	<b>874.596</b>	<b>892.088</b>	<b>909.929</b>	<b>928.128</b>
<b>Omkostninger</b>										
Forsikringer	12.800	13.056	13.317	13.583	13.855	14.132	14.415	14.703	14.997	15.297
El & vand	72.100	73.542	75.013	76.513	78.043	79.604	81.196	82.820	84.477	86.166
Vedligeholdelse	20.000	20.400	20.808	21.224	21.649	40.000	40.800	41.616	42.448	43.297
Diverse udgifter	35.000	35.700	36.414	37.142	37.885	38.643	39.416	40.204	41.008	41.828
Ejendomsskat	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500
Ejendomsværdiskat	30.667	30.667	30.667	30.667	30.667	30.667	30.667	30.667	30.667	30.667
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>177.067</b>	<b>179.865</b>	<b>182.719</b>	<b>185.630</b>	<b>188.599</b>	<b>209.546</b>	<b>212.994</b>	<b>216.510</b>	<b>220.097</b>	<b>223.756</b>
<b>Resultat før renter</b>	<b>599.549</b>	<b>612.283</b>	<b>625.272</b>	<b>638.521</b>	<b>652.035</b>	<b>647.901</b>	<b>661.602</b>	<b>675.577</b>	<b>689.832</b>	<b>704.372</b>
Rente prioritetslån	245.100	240.730	236.185	231.458	226.542	221.430	216.113	210.583	204.832	198.852
Rente banklån	20.425	19.807	19.159	18.478	17.763	17.012	16.223	15.396	14.526	13.614
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>265.525</b>	<b>260.537</b>	<b>255.344</b>	<b>249.936</b>	<b>244.305</b>	<b>238.442</b>	<b>232.336</b>	<b>225.979</b>	<b>219.359</b>	<b>212.465</b>
<b>Overskud af udlejning før skat</b>	<b>334.024</b>	<b>351.746</b>	<b>369.929</b>	<b>388.585</b>	<b>407.730</b>	<b>409.459</b>	<b>429.266</b>	<b>449.598</b>	<b>470.473</b>	<b>491.907</b>
Skat af overskud	52.753	57.854	63.103	68.942	75.187	81.615	88.232	95.045	102.060	109.283
<b>Overskud efter skat</b>	<b>281.271</b>	<b>293.892</b>	<b>306.826</b>	<b>319.643</b>	<b>332.543</b>	<b>327.844</b>	<b>341.033</b>	<b>354.553</b>	<b>368.413</b>	<b>382.623</b>

# 3

## BALANCEBUDGET

### BALANCE

Sommerhuset	8.333.400	8.500.068	8.670.069	8.843.471	9.020.340	9.200.747	9.384.762	9.572.457	9.763.906	9.959.184
Bankkonto / opsparing	159.663	326.959	501.996	684.442	874.157	1.053.310	1.239.546	1.432.945	1.633.584	1.841.540
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.493.063</b>	<b>8.827.027</b>	<b>9.172.065</b>	<b>9.527.912</b>	<b>9.894.497</b>	<b>10.254.056</b>	<b>10.624.308</b>	<b>11.005.402</b>	<b>11.397.490</b>	<b>11.800.724</b>
Egenkapital primo	1.634.000	2.078.671	2.539.231	3.016.059	3.509.103	4.018.516	4.526.767	5.051.815	5.594.063	6.153.925
Årets overskud efter skat	281.271	293.892	306.826	319.643	332.543	327.844	341.033	354.553	368.413	382.623
Værditilvækst sommerhus	163.400	166.668	170.001	173.401	176.869	180.407	184.015	187.695	191.449	195.278
<b>Egenkapital ultimo (efter skat)</b>	<b>2.078.671</b>	<b>2.539.231</b>	<b>3.016.059</b>	<b>3.509.103</b>	<b>4.018.516</b>	<b>4.526.767</b>	<b>5.051.815</b>	<b>5.594.063</b>	<b>6.153.925</b>	<b>6.731.827</b>
Prioritetslån	6.018.246	5.904.622	5.786.453	5.663.557	5.535.745	5.402.821	5.264.580	5.120.810	4.971.288	4.815.786
Banklån	396.146	383.174	369.554	355.252	340.236	324.469	307.913	290.529	272.277	253.111
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gæld i alt</b>	<b>6.414.392</b>	<b>6.287.796</b>	<b>6.156.007</b>	<b>6.018.809</b>	<b>5.875.981</b>	<b>5.727.290</b>	<b>5.572.493</b>	<b>5.411.339</b>	<b>5.243.565</b>	<b>5.068.897</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.493.063</b>	<b>8.827.027</b>	<b>9.172.065</b>	<b>9.527.912</b>	<b>9.894.497</b>	<b>10.254.056</b>	<b>10.624.308</b>	<b>11.005.402</b>	<b>11.397.490</b>	<b>11.800.724</b>

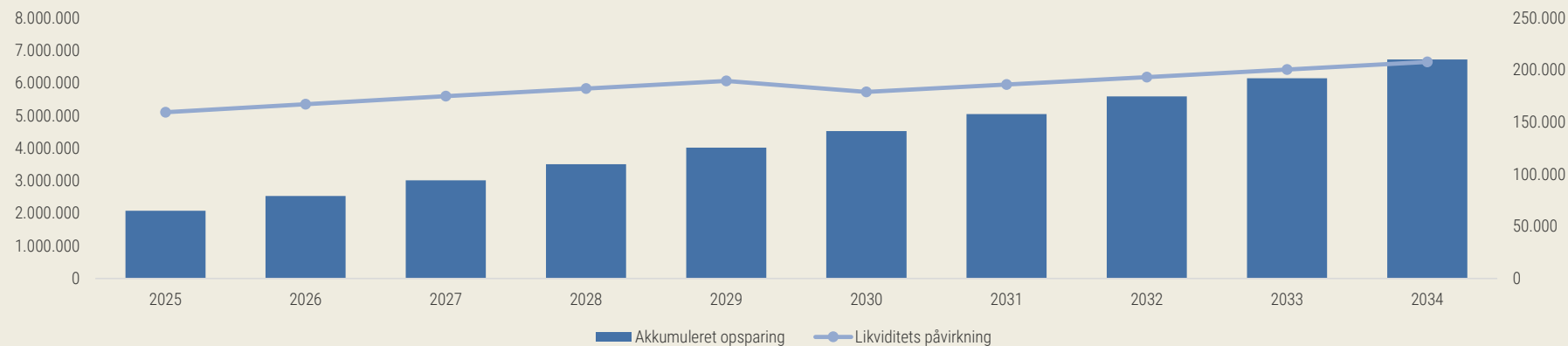
# 4

## LIKVIDITETSBUDET

AUGUST 2024 - AQUA+ 320 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Overskud af udlejning før skat</b>	<b>334.024</b>	<b>351.746</b>	<b>369.929</b>	<b>388.585</b>	<b>407.730</b>	<b>409.459</b>	<b>429.266</b>	<b>449.598</b>	<b>470.473</b>	<b>491.907</b>
Afdrag prioritetslån	109.254	113.624	118.169	122.896	127.812	132.924	138.241	143.771	149.522	155.502
Afdrag banklån	12.354	12.972	13.620	14.301	15.016	15.767	16.556	17.383	18.253	19.165
Skat af sommerhusudlejning	52.753	57.854	63.103	68.942	75.187	81.615	88.232	95.045	102.060	109.283
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>159.663</b>	<b>167.296</b>	<b>175.036</b>	<b>182.446</b>	<b>189.715</b>	<b>179.153</b>	<b>186.237</b>	<b>193.399</b>	<b>200.639</b>	<b>207.956</b>
<b>Overskud til beskatning</b>										
Samlet lejeindtægt	776.616	792.148	807.991	824.151	840.634	857.447	874.596	892.088	909.929	928.128
Standardfradrag	-47.400	-48.700	-50.000	-51.300	-52.600	-53.900	-55.200	-56.500	-57.800	-59.100
40% fradrag	-291.686	-297.379	-303.197	-309.140	-315.214	-321.419	-327.758	-334.235	-340.852	-347.611
<b>Overskud til beskatning</b>	<b>437.530</b>	<b>446.069</b>	<b>454.795</b>	<b>463.711</b>	<b>472.820</b>	<b>482.128</b>	<b>491.637</b>	<b>501.353</b>	<b>511.278</b>	<b>521.417</b>
Samlede renteudgifter	-265.525	-260.537	-255.344	-249.936	-244.305	-238.442	-232.336	-225.979	-219.359	-212.465
<b>Yderligere kapitalindkomst</b>	<b>172.005</b>	<b>185.532</b>	<b>199.451</b>	<b>213.775</b>	<b>228.516</b>	<b>243.686</b>	<b>259.301</b>	<b>275.374</b>	<b>291.919</b>	<b>308.951</b>
<b>Skatteberegning</b>	<b>52.753</b>	<b>57.854</b>	<b>63.103</b>	<b>68.942</b>	<b>75.187</b>	<b>81.615</b>	<b>88.232</b>	<b>95.045</b>	<b>102.060</b>	<b>109.283</b>

### Skattefri opsparing og årlig likviditetspåvirkning



# 5

## LÅNEBEREGNING

AUGUST 2024 - AQUA+ 320 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

<b>Lån</b>	<b>Banklån</b>
Årlig ydelse	32.779
Løbetid (år)	20
Rente	5,00%
Hovedstol	408.500

<b>Lån</b>	<b>Prioritetslån</b>
Årlig ydelse	354.354
Løbetid (år)	30
Rente	4,00%
Hovedstol	6.127.500

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2025	20.425	12.354	396.146
2026	19.807	12.972	383.174
2027	19.159	13.620	369.554
2028	18.478	14.301	355.252
2029	17.763	15.016	340.236
2030	17.012	15.767	324.469
2031	16.223	16.556	307.913
2032	15.396	17.383	290.529
2033	14.526	18.253	272.277
2034	13.614	19.165	253.111
2035	12.656	20.124	232.988
2036	11.649	21.130	211.858
2037	10.593	22.186	189.672
2038	9.484	23.295	166.377
2039	8.319	24.460	141.916
2040	7.096	25.683	116.233
2041	5.812	26.967	89.266
2042	4.463	28.316	60.950
2043	3.047	29.732	31.218
2044	1.561	31.218	0

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2025	245.100	109.254	6.018.246
2026	240.730	113.624	5.904.622
2027	236.185	118.169	5.786.453
2028	231.458	122.896	5.663.557
2029	226.542	127.812	5.535.745
2030	221.430	132.924	5.402.821
2031	216.113	138.241	5.264.580
2032	210.583	143.771	5.120.810
2033	204.832	149.522	4.971.288
2034	198.852	155.502	4.815.786
2035	192.631	161.723	4.654.063
2036	186.163	168.191	4.485.872
2037	179.435	174.919	4.310.953
2038	172.438	181.916	4.129.037
2039	165.161	189.192	3.939.844
2040	157.594	196.760	3.743.084
2041	149.723	204.631	3.538.454
2042	141.538	212.816	3.325.638
2043	133.026	221.328	3.104.309
2044	124.172	230.182	2.874.128
2045	114.965	239.389	2.634.739
2046	105.390	248.964	2.385.775
2047	95.431	258.923	2.126.852
2048	85.074	269.280	1.857.572
2049	74.303	280.051	1.577.521
2050	63.101	291.253	1.286.268
2051	51.451	302.903	983.364
2052	39.335	315.019	668.345
2053	26.734	327.620	340.725
2054	13.629	340.725	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

AUGUST 2024 - AQUA+ 320 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

År 2025

**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 2025

**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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Nulpunktsrente</b>	9,3%	9,7%	10,2%	10,6%	11,1%	11,3%	11,9%	12,5%	13,2%	13,9%

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