



RØDBY NOVEMBER 2024

DRIFTSBUDGET

FYRRELUNDEN, KRAMNITZE, 4970 RØDBY - AQUA+ 240 M2 - 7 VÆRELSE M/UDESPA OG UDESAUNA

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

1

FORUDSÆTNINGER

NOVEMBER 2024 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

Indtægter:

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

Udgifter:

Forsikringer	9.600
El & vand	55.400
Vedligeholdelse (1-5 år)	15.000
Vedligeholdelse (6-10 år)	30.000
Diverse udgifter	27.500

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

Anskaffessum	6.195.000
Privat indskud	1.239.000
Prioritetslån 75%	4.646.250
Banklån 5%	309.750

Skatteoplysninger:

	Før køb	Efter køb
Kapitalindkomst	-100.000	14.157

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

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

Ejendomsvurdering for beskatning (Fra og med 2024)	4.559.520
--	-----------

2

RESULTATBUDGET

NOVEMBER 2024 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
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	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	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473
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	23.254	23.254	23.254	23.254	23.254	23.254	23.254	23.254	23.254	23.254
Omkostninger i alt	134.654	136.804	138.997	141.233	143.515	159.281	161.924	164.619	167.368	170.173
Resultat før renter	439.070	448.395	457.906	467.607	477.502	474.157	484.183	494.410	504.841	515.481
Rente prioritetslån	185.850	182.536	179.090	175.506	171.778	167.902	163.870	159.677	155.317	150.782
Rente banklån	15.488	15.019	14.527	14.011	13.469	12.899	12.302	11.674	11.015	10.323
Renteudgifter i alt	201.338	197.555	193.617	189.517	185.247	180.801	176.172	171.351	166.331	161.104
Overskud af udlejning før skat	237.733	250.840	264.289	278.090	292.255	293.355	308.011	323.058	338.509	354.376
Skat af overskud	30.939	34.667	38.506	42.459	46.530	50.723	55.041	59.488	64.069	68.825
Overskud efter skat	206.794	216.173	225.783	235.631	245.725	242.633	252.970	263.570	274.440	285.552

3

BALANCEBUDGET

BALANCE

Sommerhuset	6.318.900	6.445.278	6.574.184	6.705.667	6.839.781	6.976.576	7.116.108	7.258.430	7.403.598	7.551.670
Bankkonto / opsparing	114.584	234.763	360.615	492.215	629.639	759.524	895.118	1.036.491	1.183.714	1.336.821
Aktiver i alt	6.433.484	6.680.041	6.934.799	7.197.882	7.469.419	7.736.100	8.011.225	8.294.920	8.587.312	8.888.492
Egenkapital primo	1.239.000	1.569.694	1.912.245	2.266.933	2.634.048	3.013.886	3.393.314	3.785.816	4.191.708	4.611.317
Årets overskud efter skat	206.794	216.173	225.783	235.631	245.725	242.633	252.970	263.570	274.440	285.552
Værditilvækst sommerhus	123.900	126.378	128.906	131.484	134.113	136.796	139.532	142.322	145.169	148.072
Egenkapital ultimo (efter skat)	1.569.694	1.912.245	2.266.933	2.634.048	3.013.886	3.393.314	3.785.816	4.191.708	4.611.317	5.044.940
Prioritetslån	4.563.407	4.477.250	4.387.647	4.294.460	4.197.545	4.096.754	3.991.931	3.882.915	3.769.538	3.651.627
Banklån	300.382	290.546	280.219	269.374	257.988	246.032	233.479	220.297	206.457	191.925
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gæld i alt	4.863.789	4.767.796	4.667.865	4.563.834	4.455.533	4.342.786	4.225.409	4.103.212	3.975.996	3.843.552
Passiver i alt	6.433.484	6.680.041	6.934.799	7.197.882	7.469.419	7.736.100	8.011.225	8.294.920	8.587.312	8.888.492

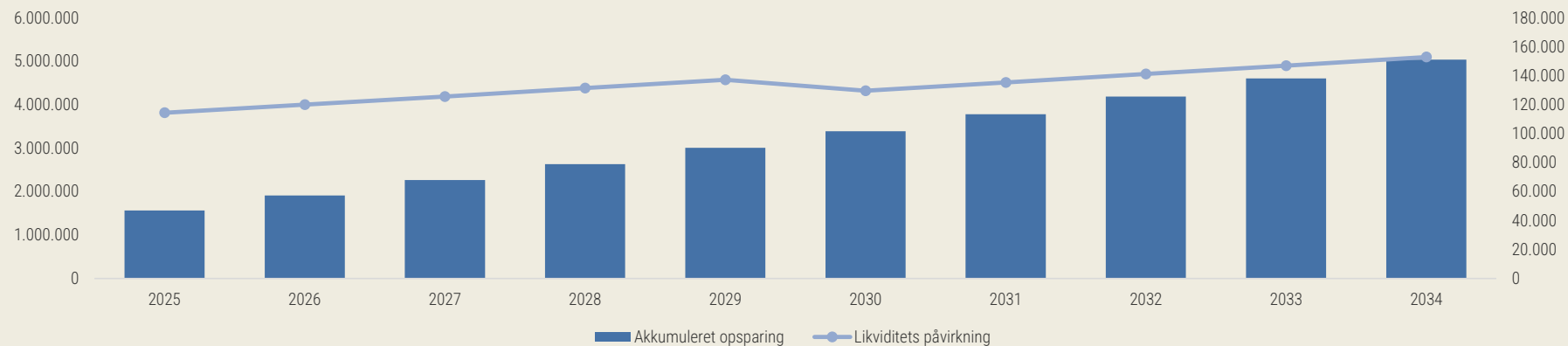
4

LIKVIDITETSBUDET

NOVEMBER 2024 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Overskud af udlejning før skat	237.733	250.840	264.289	278.090	292.255	293.355	308.011	323.058	338.509	354.376
Afdrag prioritetslån	82.843	86.157	89.603	93.187	96.915	100.791	104.823	109.016	113.377	117.912
Afdrag banklån	9.368	9.836	10.328	10.844	11.386	11.956	12.554	13.181	13.840	14.532
Skat af sommerhusudlejning	30.939	34.667	38.506	42.459	46.530	50.723	55.041	59.488	64.069	68.825
Likviditetsresultat	114.584	120.180	125.852	131.600	137.424	129.885	135.594	141.373	147.223	153.108
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	-47.900	-49.200	-50.500	-51.800	-53.100	-54.400	-55.700	-57.000	-58.300	-59.600
40% fradrag	-210.330	-214.399	-218.561	-222.816	-227.167	-231.615	-236.163	-240.811	-245.564	-250.421
Overskud til beskatning	315.494	321.599	327.841	334.224	340.750	347.423	354.244	361.217	368.345	375.632
Samlede renteudgifter	-201.338	-197.555	-193.617	-189.517	-185.247	-180.801	-176.172	-171.351	-166.331	-161.104
Yderligere kapitalindkomst	114.157	124.044	134.224	144.707	155.503	166.621	178.072	189.866	202.014	214.528
Skatteberegning	30.939	34.667	38.506	42.459	46.530	50.723	55.041	59.488	64.069	68.825

Skattefri opsparing og årlig likviditetspåvirkning



5

LÅNEBEREGNING

NOVEMBER 2024 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

Lån	Banklån
Arlig ydelse	24.855
Løbetid (år)	20
Rente	5,00%
Hovedstol	309.750

Lån	Prioritetslån
Arlig ydelse	268.693
Løbetid (år)	30
Rente	4,00%
Hovedstol	4.646.250

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2025	15.488	9.368	300.382
2026	15.019	9.836	290.546
2027	14.527	10.328	280.219
2028	14.011	10.844	269.374
2029	13.469	11.386	257.988
2030	12.899	11.956	246.032
2031	12.302	12.554	233.479
2032	11.674	13.181	220.297
2033	11.015	13.840	206.457
2034	10.323	14.532	191.925
2035	9.596	15.259	176.666
2036	8.833	16.022	160.644
2037	8.032	16.823	143.821
2038	7.191	17.664	126.157
2039	6.308	18.547	107.610
2040	5.380	19.475	88.135
2041	4.407	20.448	67.687
2042	3.384	21.471	46.216
2043	2.311	22.544	23.672
2044	1.184	23.672	0

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2025	185.850	82.843	4.563.407
2026	182.536	86.157	4.477.250
2027	179.090	89.603	4.387.647
2028	175.506	93.187	4.294.460
2029	171.778	96.915	4.197.545
2030	167.902	100.791	4.096.754
2031	163.870	104.823	3.991.931
2032	159.677	109.016	3.882.915
2033	155.317	113.377	3.769.538
2034	150.782	117.912	3.651.627
2035	146.065	122.628	3.528.999
2036	141.160	127.533	3.401.466
2037	136.059	132.634	3.268.831
2038	130.753	137.940	3.130.891
2039	125.236	143.457	2.987.434
2040	119.497	149.196	2.838.238
2041	113.530	155.164	2.683.075
2042	107.323	161.370	2.521.705
2043	100.868	167.825	2.353.880
2044	94.155	174.538	2.179.342
2045	87.174	181.519	1.997.822
2046	79.913	188.780	1.809.042
2047	72.362	196.331	1.612.711
2048	64.508	204.185	1.408.526
2049	56.341	212.352	1.196.174
2050	47.847	220.846	975.328
2051	39.013	229.680	745.648
2052	29.826	238.867	506.781
2053	20.271	248.422	258.359
2054	10.334	258.359	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.

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 2025 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 2025 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 2025 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.

Persoonskat

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 og overholder den gældende lovgivning på området for ikke-erhvervsmæssigt brug.

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

Skatteberegningen er baseret på gældende skatteregler i 2025. 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 47.900 kr. (i 2025) 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 52.400 kr. (i 2025) I skatteberegningen udnyttes dette bundfradrag dobbelt, når køber er gift.

Kapitalindkomst (2025 satser)



7

NØGLETAL

NOVEMBER 2024 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År 2025

Afkastningsgrad **6,9%**

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 **19,2%**

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
Nulpunktsrente	9,0%	9,4%	9,8%	10,2%	10,7%	10,9%	11,5%	12,0%	12,7%	13,4%

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