



ÅLBÆK MAJ 2023

DRIFTSBUDGET

HYLDEBÆRVEJ, 9982 ÅLBÆK - AQUA+ 240 M2 - 7 VÆRELSER M/UDESPA OG UDESAUNA

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

1

FORUDSÆTNINGER

MAJ 2023 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSOMMERHUS

Indtægter:

Lejeindtægt Luksushuse.dk	251.291
Lejeindtægt eksternt bureau	251.291
Indtægter el, vand & varme	95.000

Udgifter:

Forsikringer	9.600
El & vand	60.000
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	2024
----------------	------

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

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

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

Anskaffessum	6.095.000
Privat indskud	1.219.000
Prioritetslån 75%	4.571.250
Banklån 5%	304.750

Skatteoplysninger:

	Før køb	Efter køb
Kapitalindkomst	-100.000	32.982

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

Grundværdi for beskatning	350.000
---------------------------	---------

Grundværdi for beskatning (Fra og med 2024)	400.000
---	---------

Ejendomsvurdering for beskatning (Til og med 2023)	3.657.000
--	-----------

Ejendomsvurdering for beskatning (Fra og med 2024)	4.485.920
--	-----------

2

RESULTATBUDGET

MAJ 2023 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Indtægter										
Lejeindtægt Luksushuse.dk	251.291	256.317	261.443	266.672	272.005	277.446	282.994	288.654	294.427	300.316
Lejeindtægt eksternt bureau	251.291	256.317	261.443	266.672	272.005	277.446	282.994	288.654	294.427	300.316
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	597.582	609.534	621.724	634.159	646.842	659.779	672.974	686.434	700.163	714.166
Omkostninger										
Forsikringer	9.600	9.792	9.988	10.188	10.391	10.599	10.811	11.027	11.248	11.473
El & vand	60.000	61.200	62.424	63.672	64.946	66.245	67.570	68.921	70.300	71.706
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	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400
Ejendomsværdiskat	41.270	41.270	41.270	41.270	41.270	41.270	41.270	41.270	41.270	41.270
Omkostninger i alt	159.770	162.012	164.299	166.632	169.011	184.877	187.621	190.420	193.275	196.187
Resultat før renter	437.812	447.521	457.425	467.527	477.831	474.902	485.354	496.014	506.888	517.979
Rente prioritetslån	182.850	179.590	176.199	172.673	169.006	165.192	161.225	157.100	152.809	148.348
Rente banklån	15.238	14.777	14.293	13.785	13.251	12.691	12.103	11.485	10.837	10.156
Renteudgifter i alt	198.088	194.366	190.492	186.458	182.257	177.883	173.328	168.585	163.647	158.504
Overskud af udlejning før skat	239.724	253.155	266.933	281.069	295.574	297.019	312.026	327.429	343.241	359.475
Skat af overskud	38.037	41.851	45.776	49.816	53.976	58.259	62.668	67.444	72.687	78.087
Overskud efter skat	201.687	211.304	221.157	231.253	241.598	238.761	249.358	259.985	270.554	281.388

3

BALANCEBUDGET

BALANCE

Sommerhuset	6.216.900	6.341.238	6.468.063	6.597.424	6.729.372	6.863.960	7.001.239	7.141.264	7.284.089	7.429.771
Bankkonto / opsparing	110.964	227.825	350.665	479.565	614.610	742.444	876.320	1.016.081	1.161.472	1.312.553
Aktiver i alt	6.327.864	6.569.063	6.818.727	7.076.989	7.343.983	7.606.404	7.877.559	8.157.345	8.445.561	8.742.324
Egenkapital primo	1.219.000	1.542.587	1.878.229	2.226.211	2.586.825	2.960.371	3.333.719	3.720.357	4.120.366	4.533.746
Årets overskud efter skat	201.687	211.304	221.157	231.253	241.598	238.761	249.358	259.985	270.554	281.388
Værditilvækst sommerhus	121.900	124.338	126.825	129.361	131.948	134.587	137.279	140.025	142.825	145.682
Egenkapital ultimo (efter skat)	1.542.587	1.878.229	2.226.211	2.586.825	2.960.371	3.333.719	3.720.357	4.120.366	4.533.746	4.960.816
Prioritetslån	4.489.744	4.404.978	4.316.821	4.225.138	4.129.788	4.030.624	3.927.493	3.820.237	3.708.690	3.592.682
Banklån	295.534	285.856	275.695	265.026	253.823	242.061	229.710	216.741	203.124	188.827
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gæld i alt	4.785.278	4.690.834	4.592.517	4.490.164	4.383.611	4.272.684	4.157.203	4.036.978	3.911.815	3.781.509
Passiver i alt	6.327.864	6.569.063	6.818.727	7.076.989	7.343.983	7.606.404	7.877.559	8.157.345	8.445.561	8.742.324

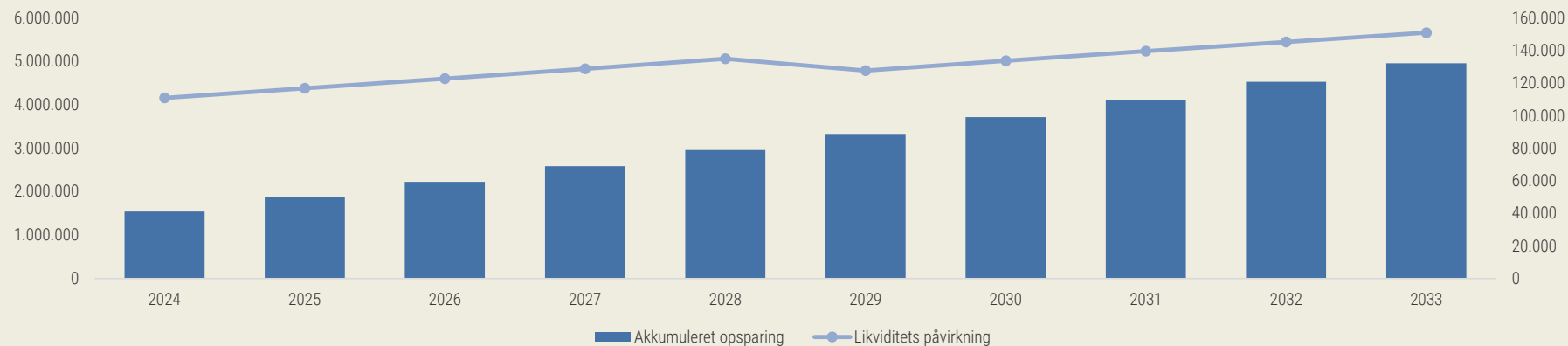
4

LIKVIDITETSBUDGET

MAJ 2023 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Overskud af udlejning før skat	239.724	253.155	266.933	281.069	295.574	297.019	312.026	327.429	343.241	359.475
Afdrag prioritetslån	81.506	84.766	88.157	91.683	95.350	99.164	103.131	107.256	111.546	116.008
Afdrag banklån	9.216	9.677	10.161	10.669	11.203	11.763	12.351	12.968	13.617	14.298
Skat af sommerhusudlejning	38.037	41.851	45.776	49.816	53.976	58.259	62.668	67.444	72.687	78.087
Likviditetsresultat	110.964	116.861	122.839	128.901	135.045	127.834	133.876	139.761	145.391	151.082
Overskud til beskatning										
Samlet lejeindtægt	597.582	609.534	621.724	634.159	646.842	659.779	672.974	686.434	700.163	714.166
Standardfradrag	-45.800	-47.100	-48.400	-49.700	-51.000	-52.300	-53.600	-54.900	-56.200	-57.500
40% fradrag	-220.713	-224.973	-229.330	-233.784	-238.337	-242.992	-247.750	-252.614	-257.585	-262.666
Overskud til beskatning	331.069	337.460	343.995	350.675	357.505	364.487	371.625	378.920	386.378	393.999
Samlede renteudgifter	-198.088	-194.366	-190.492	-186.458	-182.257	-177.883	-173.328	-168.585	-163.647	-158.504
Yderligere kapitalindkomst	132.982	143.094	153.503	164.218	175.248	186.605	198.297	210.335	222.731	235.496
Skatteberegning	38.037	41.851	45.776	49.816	53.976	58.259	62.668	67.444	72.687	78.087

Skattefri opsparing og årlig likviditetspåvirkning



5

LÅNEBEREGNING

MAJ 2023 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSOMMERHUS

Lån	Banklån
Arlig ydelse	24.454
Løbetid (år)	20
Rente	5,00%
Hovedstol	304.750

Lån	Prioritetslån
Arlig ydelse	264.356
Løbetid (år)	30
Rente	4,00%
Hovedstol	4.571.250

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2024	15.238	9.216	295.534
2025	14.777	9.677	285.856
2026	14.293	10.161	275.695
2027	13.785	10.669	265.026
2028	13.251	11.203	253.823
2029	12.691	11.763	242.061
2030	12.103	12.351	229.710
2031	11.485	12.968	216.741
2032	10.837	13.617	203.124
2033	10.156	14.298	188.827
2034	9.441	15.013	173.814
2035	8.691	15.763	158.051
2036	7.903	16.551	141.500
2037	7.075	17.379	124.121
2038	6.206	18.248	105.873
2039	5.294	19.160	86.712
2040	4.336	20.118	66.594
2041	3.330	21.124	45.470
2042	2.273	22.180	23.289
2043	1.164	23.289	0

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2024	182.850	81.506	4.489.744
2025	179.590	84.766	4.404.978
2026	176.199	88.157	4.316.821
2027	172.673	91.683	4.225.138
2028	169.006	95.350	4.129.788
2029	165.192	99.164	4.030.624
2030	161.225	103.131	3.927.493
2031	157.100	107.256	3.820.237
2032	152.809	111.546	3.708.690
2033	148.348	116.008	3.592.682
2034	143.707	120.649	3.472.034
2035	138.881	125.474	3.346.559
2036	133.862	130.493	3.216.066
2037	128.643	135.713	3.080.352
2038	123.214	141.142	2.939.211
2039	117.568	146.787	2.792.423
2040	111.697	152.659	2.639.764
2041	105.591	158.765	2.480.999
2042	99.240	165.116	2.315.883
2043	92.635	171.721	2.144.163
2044	85.767	178.589	1.965.573
2045	78.623	185.733	1.779.840
2046	71.194	193.162	1.586.678
2047	63.467	200.889	1.385.789
2048	55.432	208.924	1.176.865
2049	47.075	217.281	959.584
2050	38.383	225.972	733.612
2051	29.344	235.011	498.600
2052	19.944	244.412	254.188
2053	10.168	254.188	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.

PSO afgift

Der er i budgettet ikke indarbejdet konsekvenser af udfasningen af PSO-afgiften, da deltagerne omkring udfasningen ikke er endeligt offentliggjort.

Ejendomsskat

Der anvendes et gennemsnit på 2,5 % af den offentlige grundværdi til beregning af ejendomsskatten i årene 2018-2020. I denne periode er den offentlige grundværdi sat til 50 % af markedsværdien. I 2021 og resten af budgetperioden er procentsatsen reduceret til 1,6%, og grundværdien er sat til markedsværdien. Ændringen er baseret på de nye boligskatteregler, der træder i kraft i 2021.

Ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskatten er beregnet på baggrund af de nye boligskatteregler, der træder i kraft i 2021. For årene 2018-2020 er ejendomsværdiskatten således beregnet med 1 % af den offentlige ejendomsvurdering op til 3.040 t.kr. og 3 % af den del der ligger over. For 2021 og resten af

Den offentlige ejendomsvurdering i årene 2018-2020 er sat lavere end markedsværdien på baggrund af skattestoppet vedr. ejendomsværdibeskatning. For 2021 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 træder i kraft i 2021.

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 september 2017.

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.

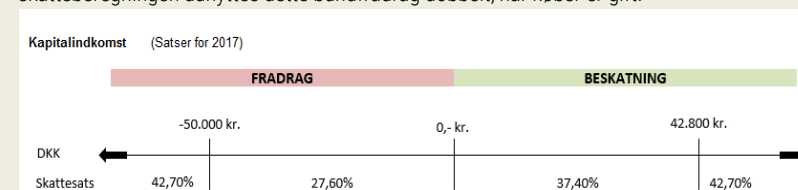
Efter standardmetoden får man ikke fradrag for sine udgifter, men man får i stedet nogle standardfradrag. Man opgør alle lejeindtægter inkl. indtægter fra el, varme, vand, slutrengøring mv. Ved udlejning gennem bureau, får man et bundfradrag, således at de første 44.500 kr. (i 2023) er skattefrie.

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 48.800 kr. i 2023. I skatteberegningen udnyttes dette bundfradrag dobbelt, når køber er gift.



7

NØGLETAL

MAJ 2023 - AQUA+ 240 M² - LUKSUSSOMMERHUS

År **2024**

Afkastningsgrad **7,0%**

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 **19,7%**

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	9,1%	9,5%	10,0%	10,4%	10,9%	11,1%	11,7%	12,3%	13,0%	13,7%

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