



ÅLBÆK APRIL 2024

# 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

APRIL 2024 - AQUA+ 240 M<sup>2</sup> - LUKSUSKOMMERHUS

### Indtægter:

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Lejeindtægt VillaVilla      | 251.291 |
| Lejeindtægt eksternt bureau | 251.291 |
| Indtægter el, vand & varme  | 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 | 2024 |
|----------------|------|

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

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

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

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Anskaffessum      | 6.188.688 |
| Privat indskud    | 1.237.738 |
| Prioritetslån 75% | 4.641.516 |
| Banklån 5%        | 309.434   |

### Skatteoplysninger:

|                 | Før køb  | Efter køb |
|-----------------|----------|-----------|
| Kapitalindkomst | -100.000 | 29.757    |

|      |  |    |
|------|--|----|
| Gift |  | Ja |
|------|--|----|

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

|  |           |
|--|-----------|
| Ejendomsvurdering for beskatning (Fra og med 2024) | 4.554.874 |
|--|-----------|

# 2

## RESULTATBUDGET

APRIL 2024 - AQUA+ 240 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

| År                                    | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           | 2028           | 2029           | 2030           | 2031           | 2032           | 2033           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Indtægter</b>                      |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Lejeindtægt VillaVilla                | 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        |
| <b>Indtægter i alt</b>                | <b>597.582</b> | <b>609.534</b> | <b>621.724</b> | <b>634.159</b> | <b>646.842</b> | <b>659.779</b> | <b>672.974</b> | <b>686.434</b> | <b>700.163</b> | <b>714.166</b> |
| <b>Omkostninger</b>                   |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 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                          | 6.500          | 6.500          | 6.500          | 6.500          | 6.500          | 6.500          | 6.500          | 6.500          | 6.500          | 6.500          |
| Ejendomsværdiskat                     | 23.230         | 23.230         | 23.230         | 23.230         | 23.230         | 23.230         | 23.230         | 23.230         | 23.230         | 23.230         |
| <b>Omkostninger i alt</b>             | <b>137.230</b> | <b>139.380</b> | <b>141.573</b> | <b>143.810</b> | <b>146.091</b> | <b>161.857</b> | <b>164.500</b> | <b>167.195</b> | <b>169.945</b> | <b>172.749</b> |
| <b>Resultat før renter</b>            | <b>460.352</b> | <b>470.154</b> | <b>480.151</b> | <b>490.349</b> | <b>500.751</b> | <b>497.921</b> | <b>508.475</b> | <b>519.239</b> | <b>530.218</b> | <b>541.417</b> |
| Rente prioritetslån                   | 185.661        | 182.350        | 178.908        | 175.327        | 171.603        | 167.731        | 163.703        | 159.515        | 155.158        | 150.628        |
| Rente banklån                         | 15.472         | 15.004         | 14.513         | 13.997         | 13.455         | 12.886         | 12.289         | 11.662         | 11.004         | 10.312         |
| <b>Renteudgifter i alt</b>            | <b>201.132</b> | <b>197.354</b> | <b>193.420</b> | <b>189.324</b> | <b>185.058</b> | <b>180.617</b> | <b>175.992</b> | <b>171.177</b> | <b>166.162</b> | <b>160.940</b> |
| <b>Overskud af udlejning før skat</b> | <b>259.220</b> | <b>272.800</b> | <b>286.731</b> | <b>301.025</b> | <b>315.692</b> | <b>317.305</b> | <b>332.482</b> | <b>348.062</b> | <b>364.056</b> | <b>380.477</b> |
| Skat af overskud                      | 36.821         | 40.656         | 44.604         | 48.668         | 52.852         | 57.160         | 61.595         | 66.162         | 71.416         | 76.850         |
| <b>Overskud efter skat</b>            | <b>222.398</b> | <b>232.144</b> | <b>242.128</b> | <b>252.358</b> | <b>262.840</b> | <b>260.145</b> | <b>270.887</b> | <b>281.900</b> | <b>292.640</b> | <b>303.626</b> |

# 3

## BALANCEBUDGET

### BALANCE

|  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Sommerhuset                            | 6.312.462        | 6.438.711        | 6.567.485        | 6.698.835        | 6.832.812        | 6.969.468        | 7.108.857        | 7.251.034        | 7.396.055        | 7.543.976        |
| Bankkonto / opsparing                  | 130.282          | 266.530          | 408.829          | 557.261          | 711.911          | 859.423          | 1.013.054        | 1.172.881        | 1.338.433        | 1.509.751        |
| <b>Aktiver i alt</b>                   | <b>6.442.743</b> | <b>6.705.241</b> | <b>6.976.314</b> | <b>7.256.096</b> | <b>7.544.722</b> | <b>7.828.891</b> | <b>8.121.911</b> | <b>8.423.915</b> | <b>8.734.488</b> | <b>9.053.727</b> |
| Egenkapital primo                      | 1.237.738        | 1.583.910        | 1.942.303        | 2.313.204        | 2.696.912        | 3.093.729        | 3.490.530        | 3.900.807        | 4.324.883        | 4.762.544        |
| Årets overskud efter skat              | 222.398          | 232.144          | 242.128          | 252.358          | 262.840          | 260.145          | 270.887          | 281.900          | 292.640          | 303.626          |
| Værditilvækst sommerhus                | 123.774          | 126.249          | 128.774          | 131.350          | 133.977          | 136.656          | 139.389          | 142.177          | 145.021          | 147.921          |
| <b>Egenkapital ultimo (efter skat)</b> | <b>1.583.910</b> | <b>1.942.303</b> | <b>2.313.204</b> | <b>2.696.912</b> | <b>3.093.729</b> | <b>3.490.530</b> | <b>3.900.807</b> | <b>4.324.883</b> | <b>4.762.544</b> | <b>5.214.091</b> |
| Prioritetslån                          | 4.558.757        | 4.472.688        | 4.383.176        | 4.290.084        | 4.193.268        | 4.092.580        | 3.987.863        | 3.878.959        | 3.765.698        | 3.647.906        |
| Banklån                                | 300.076          | 290.250          | 279.933          | 269.100          | 257.725          | 245.781          | 233.241          | 220.073          | 206.247          | 191.729          |
| Kassekredit                            | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Gæld i alt</b>                      | <b>4.858.834</b> | <b>4.762.939</b> | <b>4.663.109</b> | <b>4.559.184</b> | <b>4.450.993</b> | <b>4.338.361</b> | <b>4.221.104</b> | <b>4.099.032</b> | <b>3.971.944</b> | <b>3.839.636</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                  | <b>6.442.743</b> | <b>6.705.241</b> | <b>6.976.314</b> | <b>7.256.096</b> | <b>7.544.722</b> | <b>7.828.891</b> | <b>8.121.911</b> | <b>8.423.915</b> | <b>8.734.488</b> | <b>9.053.727</b> |

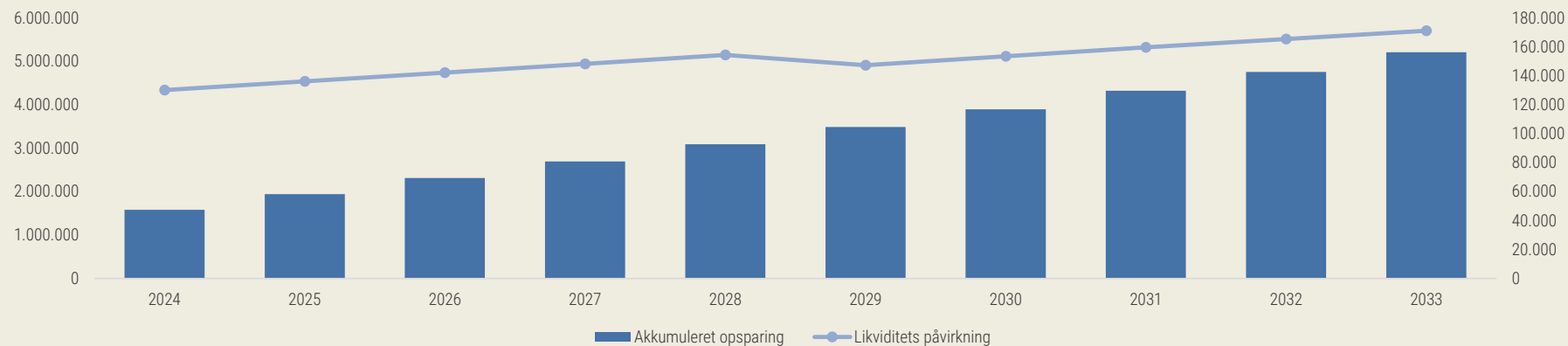
# 4

## LIKVIDITETSBUDET

APRIL 2024 - AQUA+ 240 M<sup>2</sup> - LUKSUSOMMERHUS

| År                                    | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           | 2028           | 2029           | 2030           | 2031           | 2032           | 2033           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Overskud af udlejning før skat</b> | <b>259.220</b> | <b>272.800</b> | <b>286.731</b> | <b>301.025</b> | <b>315.692</b> | <b>317.305</b> | <b>332.482</b> | <b>348.062</b> | <b>364.056</b> | <b>380.477</b> |
| Afdrag prioritetslån                  | 82.759         | 86.069         | 89.512         | 93.092         | 96.816         | 100.689        | 104.716        | 108.905        | 113.261        | 117.791        |
| Afdrag banklån                        | 9.358          | 9.826          | 10.317         | 10.833         | 11.375         | 11.944         | 12.541         | 13.168         | 13.826         | 14.517         |
| Skat af sommerhusudlejning            | 36.821         | 40.656         | 44.604         | 48.668         | 52.852         | 57.160         | 61.595         | 66.162         | 71.416         | 76.850         |
| <b>Likviditetsresultat</b>            | <b>130.282</b> | <b>136.249</b> | <b>142.299</b> | <b>148.432</b> | <b>154.650</b> | <b>147.513</b> | <b>153.630</b> | <b>159.827</b> | <b>165.553</b> | <b>171.317</b> |
| <b>Overskud til beskatning</b>        |                |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Samlet lejeindtægt                    | 597.582        | 609.534        | 621.724        | 634.159        | 646.842        | 659.779        | 672.974        | 686.434        | 700.163        | 714.166        |
| Standardfradrag                       | -46.100        | -47.400        | -48.700        | -50.000        | -51.300        | -52.600        | -53.900        | -55.200        | -56.500        | -57.800        |
| 40% fradrag                           | -220.593       | -224.853       | -229.210       | -233.664       | -238.217       | -242.872       | -247.630       | -252.494       | -257.465       | -262.546       |
| <b>Overskud til beskatning</b>        | <b>330.889</b> | <b>337.280</b> | <b>343.815</b> | <b>350.495</b> | <b>357.325</b> | <b>364.307</b> | <b>371.445</b> | <b>378.740</b> | <b>386.198</b> | <b>393.819</b> |
| Samlede renteudgifter                 | -201.132       | -197.354       | -193.420       | -189.324       | -185.058       | -180.617       | -175.992       | -171.177       | -166.162       | -160.940       |
| <b>Yderligere kapitalindkomst</b>     | <b>129.757</b> | <b>139.926</b> | <b>150.395</b> | <b>161.172</b> | <b>172.267</b> | <b>183.690</b> | <b>195.452</b> | <b>207.564</b> | <b>220.036</b> | <b>232.879</b> |
| <b>Skatteberegning</b>                | <b>36.821</b>  | <b>40.656</b>  | <b>44.604</b>  | <b>48.668</b>  | <b>52.852</b>  | <b>57.160</b>  | <b>61.595</b>  | <b>66.162</b>  | <b>71.416</b>  | <b>76.850</b>  |

### Skattefri opsparing og årlig likviditetspåvirkning



# 5

## LÅNEBEREGNING

APRIL 2024 - AQUA+ 240 M<sup>2</sup> - LUKSUSKOMMERHUS

|              |                |
|--------------|----------------|
| <b>Lån</b>   | <b>Banklån</b> |
| Arlig ydelse | 24.830         |
| Løbetid (år) | 20             |
| Rente        | 5,00%          |
| Hovedstol    | 309.434        |

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| <b>Lån</b>   | <b>Prioritetslån</b> |
| Arlig ydelse | 268.419              |
| Løbetid (år) | 30                   |
| Rente        | 4,00%                |
| Hovedstol    | 4.641.516            |

| År   | Rente  | Afdrag | Restgæld |
|------|--------|--------|----------|
| 2024 | 15.472 | 9.358  | 300.076  |
| 2025 | 15.004 | 9.826  | 290.250  |
| 2026 | 14.513 | 10.317 | 279.933  |
| 2027 | 13.997 | 10.833 | 269.100  |
| 2028 | 13.455 | 11.375 | 257.725  |
| 2029 | 12.886 | 11.944 | 245.781  |
| 2030 | 12.289 | 12.541 | 233.241  |
| 2031 | 11.662 | 13.168 | 220.073  |
| 2032 | 11.004 | 13.826 | 206.247  |
| 2033 | 10.312 | 14.517 | 191.729  |
| 2034 | 9.586  | 15.243 | 176.486  |
| 2035 | 8.824  | 16.006 | 160.480  |
| 2036 | 8.024  | 16.806 | 143.675  |
| 2037 | 7.184  | 17.646 | 126.029  |
| 2038 | 6.301  | 18.528 | 107.500  |
| 2039 | 5.375  | 19.455 | 88.045   |
| 2040 | 4.402  | 20.428 | 67.618   |
| 2041 | 3.381  | 21.449 | 46.169   |
| 2042 | 2.308  | 22.521 | 23.647   |
| 2043 | 1.182  | 23.647 | 0        |

| År   | Rente   | Afdrag  | Restgæld  |
|------|---------|---------|-----------|
| 2024 | 185.661 | 82.759  | 4.558.757 |
| 2025 | 182.350 | 86.069  | 4.472.688 |
| 2026 | 178.908 | 89.512  | 4.383.176 |
| 2027 | 175.327 | 93.092  | 4.290.084 |
| 2028 | 171.603 | 96.816  | 4.193.268 |
| 2029 | 167.731 | 100.689 | 4.092.580 |
| 2030 | 163.703 | 104.716 | 3.987.863 |
| 2031 | 159.515 | 108.905 | 3.878.959 |
| 2032 | 155.158 | 113.261 | 3.765.698 |
| 2033 | 150.628 | 117.791 | 3.647.906 |
| 2034 | 145.916 | 122.503 | 3.525.403 |
| 2035 | 141.016 | 127.403 | 3.398.000 |
| 2036 | 135.920 | 132.499 | 3.265.501 |
| 2037 | 130.620 | 137.799 | 3.127.701 |
| 2038 | 125.108 | 143.311 | 2.984.390 |
| 2039 | 119.376 | 149.044 | 2.835.346 |
| 2040 | 113.414 | 155.005 | 2.680.341 |
| 2041 | 107.214 | 161.206 | 2.519.135 |
| 2042 | 100.765 | 167.654 | 2.351.481 |
| 2043 | 94.059  | 174.360 | 2.177.121 |
| 2044 | 87.085  | 181.334 | 1.995.787 |
| 2045 | 79.831  | 188.588 | 1.807.199 |
| 2046 | 72.288  | 196.131 | 1.611.067 |
| 2047 | 64.443  | 203.977 | 1.407.091 |
| 2048 | 56.284  | 212.136 | 1.194.955 |
| 2049 | 47.798  | 220.621 | 974.334   |
| 2050 | 38.973  | 229.446 | 744.888   |
| 2051 | 29.796  | 238.624 | 506.264   |
| 2052 | 20.251  | 248.169 | 258.096   |
| 2053 | 10.324  | 258.096 | 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

APRIL 2024 - AQUA+ 240 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

**År** **2024**

**Afkastningsgrad** **7,3%**

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** **20,9%**

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         |
|-----------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Nulpunktsrente</b> | <b>9,5%</b> | <b>9,9%</b> | <b>10,3%</b> | <b>10,8%</b> | <b>11,3%</b> | <b>11,5%</b> | <b>12,0%</b> | <b>12,7%</b> | <b>13,3%</b> | <b>14,1%</b> |

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