



**RØDBY APRIL 2023**

---

# DRIFTSBUDGET

VIBELUNDEN 8, 4970 RØDBY - AQUA 180-1 M2 - 5 VÆRELSER

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

# 1

## FORUDSÆTNINGER

APRIL 2023 - AQUA 180-1 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

### Indtægter:

Lejeindtægt Luksushuse.dk	167.553
Lejeindtægt eksternt bureau	167.553
Indtægter el, vand & varme	80.000

### Udgifter:

Forsikringer	7.200
El & vand	52.500
Vedligeholdelse (1-5 år)	12.000
Vedligeholdelse (6-10 år)	30.000
Diverse udgifter	23.000

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

Anskaffelsessum	4.195.000
Privat indskud	839.000
Prioritetslån 75%	3.146.250
Banklån 5%	209.750

### Skatteoplysninger:

Kapitalindkomst	Før køb	Efter køb
	-100.000	-14.754

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

Grundværdi for beskatning	200.000
---------------------------	---------

Grundværdi for beskatning (Fra og med 2024)	250.000
---	---------

Ejendomsvurdering for beskatning (Til og med 2023)	2.517.000
--	-----------

Ejendomsvurdering for beskatning (Fra og med 2024)	3.087.520
--	-----------

# 2

## RESULTATBUDGET

APRIL 2023 - AQUA 180-1 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Indtægter</b>										
Lejeindtægt Luksushuse.dk	167.553	170.904	174.322	177.809	181.365	184.992	188.692	192.466	196.315	200.241
Lejeindtægt eksternt bureau	167.553	170.904	174.322	177.809	181.365	184.992	188.692	192.466	196.315	200.241
Indtægter el, vand & varme	80.000	81.600	83.232	84.897	86.595	88.326	90.093	91.895	93.733	95.607
<b>Indtægter i alt</b>	<b>415.106</b>	<b>423.408</b>	<b>431.876</b>	<b>440.514</b>	<b>449.324</b>	<b>458.311</b>	<b>467.477</b>	<b>476.826</b>	<b>486.363</b>	<b>496.090</b>
<b>Omkostninger</b>										
Forsikringer	7.200	7.344	7.491	7.641	7.794	7.949	8.108	8.271	8.436	8.605
El & vand	52.500	53.550	54.621	55.713	56.828	57.964	59.124	60.306	61.512	62.742
Vedligeholdelse	12.000	12.240	12.485	12.734	12.989	30.000	30.600	31.212	31.836	32.473
Diverse udgifter	23.000	23.460	23.929	24.408	24.896	25.394	25.902	26.420	26.948	27.487
Ejendomsskat	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Ejendomsværdiskat	28.405	28.405	28.405	28.405	28.405	28.405	28.405	28.405	28.405	28.405
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>127.105</b>	<b>128.999</b>	<b>130.931</b>	<b>132.902</b>	<b>134.912</b>	<b>153.713</b>	<b>156.139</b>	<b>158.613</b>	<b>161.138</b>	<b>163.712</b>
<b>Resultat før renter</b>	<b>288.001</b>	<b>294.409</b>	<b>300.945</b>	<b>307.612</b>	<b>314.413</b>	<b>304.598</b>	<b>311.338</b>	<b>318.213</b>	<b>325.225</b>	<b>332.378</b>
Rente prioritetslån	125.850	123.606	121.272	118.845	116.321	113.696	110.966	108.127	105.174	102.103
Rente banklån	10.488	10.170	9.837	9.488	9.120	8.735	8.330	7.905	7.459	6.990
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b>136.338</b>	<b>133.776</b>	<b>131.110</b>	<b>128.333</b>	<b>125.442</b>	<b>122.431</b>	<b>119.296</b>	<b>116.032</b>	<b>112.633</b>	<b>109.093</b>
<b>Overskud af udlejning før skat</b>	<b>151.663</b>	<b>160.633</b>	<b>169.836</b>	<b>179.279</b>	<b>188.971</b>	<b>182.167</b>	<b>192.042</b>	<b>202.181</b>	<b>212.592</b>	<b>223.285</b>
Skat af overskud	21.823	23.554	25.338	27.921	30.711	33.585	36.547	39.599	42.745	45.986
<b>Overskud efter skat</b>	<b>129.840</b>	<b>137.078</b>	<b>144.498</b>	<b>151.358</b>	<b>158.260</b>	<b>148.582</b>	<b>155.495</b>	<b>162.581</b>	<b>169.848</b>	<b>177.298</b>

# 3

## BALANCEBUDGET

### BALANCE

Sommerhuset	4.278.900	4.364.478	4.451.768	4.540.803	4.631.619	4.724.251	4.818.736	4.915.111	5.013.413	5.113.682
Bankkonto / opsparing	67.399	139.475	216.303	297.216	382.139	454.373	530.385	610.219	693.921	781.533
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.346.299</b>	<b>4.503.953</b>	<b>4.668.071</b>	<b>4.838.019</b>	<b>5.013.758</b>	<b>5.178.624</b>	<b>5.349.121</b>	<b>5.525.330</b>	<b>5.707.334</b>	<b>5.895.215</b>
Egenkapital primo	839.000	1.052.740	1.275.397	1.507.184	1.747.577	1.996.653	2.237.867	2.487.847	2.746.803	3.014.953
Årets overskud efter skat	129.840	137.078	144.498	151.358	158.260	148.582	155.495	162.581	169.848	177.298
Værditilvækst sommerhus	83.900	85.578	87.290	89.035	90.816	92.632	94.485	96.375	98.302	100.268
<b>Egenkapital ultimo (efter skat)</b>	<b>1.052.740</b>	<b>1.275.397</b>	<b>1.507.184</b>	<b>1.747.577</b>	<b>1.996.653</b>	<b>2.237.867</b>	<b>2.487.847</b>	<b>2.746.803</b>	<b>3.014.953</b>	<b>3.292.519</b>
Prioritetslån	3.090.152	3.031.810	2.971.135	2.908.032	2.842.405	2.774.154	2.703.172	2.629.351	2.552.577	2.472.732
Banklån	203.407	196.746	189.752	182.409	174.699	166.603	158.102	149.176	139.804	129.964
Kassekredit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.293.559</b>	<b>3.228.556</b>	<b>3.160.887</b>	<b>3.090.441</b>	<b>3.017.104</b>	<b>2.940.757</b>	<b>2.861.274</b>	<b>2.778.527</b>	<b>2.692.381</b>	<b>2.602.696</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.346.299</b>	<b>4.503.953</b>	<b>4.668.071</b>	<b>4.838.019</b>	<b>5.013.758</b>	<b>5.178.624</b>	<b>5.349.121</b>	<b>5.525.330</b>	<b>5.707.334</b>	<b>5.895.215</b>

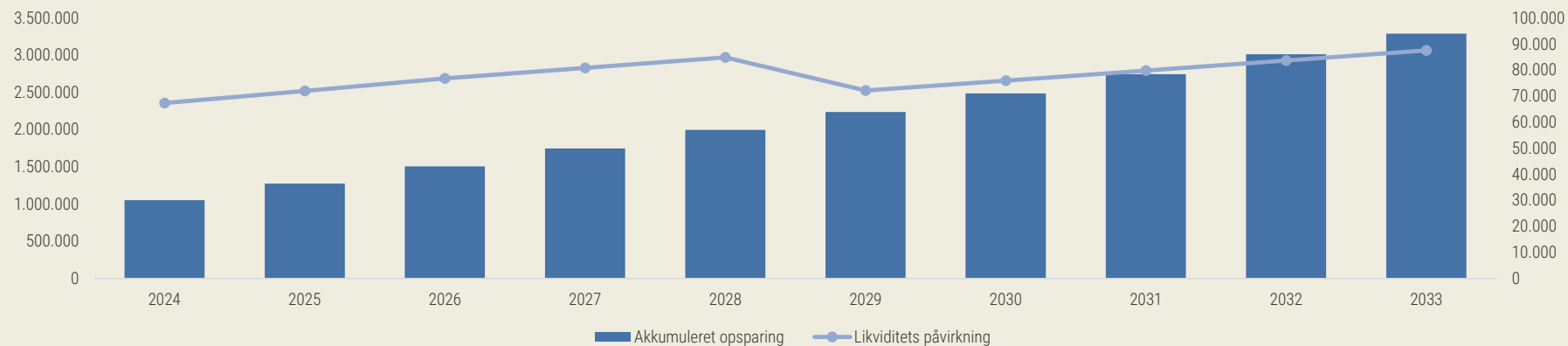
# 4

## LIKVIDITETSBUDET

APRIL 2023 - AQUA 180-1 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Overskud af udlejning før skat</b>	<b>151.663</b>	<b>160.633</b>	<b>169.836</b>	<b>179.279</b>	<b>188.971</b>	<b>182.167</b>	<b>192.042</b>	<b>202.181</b>	<b>212.592</b>	<b>223.285</b>
Afdrag prioritetslån	56.098	58.342	60.676	63.103	65.627	68.252	70.982	73.821	76.774	79.845
Afdrag banklån	6.343	6.661	6.994	7.343	7.710	8.096	8.501	8.926	9.372	9.841
Skat af sommerhusudlejning	21.823	23.554	25.338	27.921	30.711	33.585	36.547	39.599	42.745	45.986
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>67.399</b>	<b>72.076</b>	<b>76.829</b>	<b>80.912</b>	<b>84.923</b>	<b>72.234</b>	<b>76.012</b>	<b>79.835</b>	<b>83.702</b>	<b>87.613</b>
<b>Overskud til beskatning</b>										
Samlet lejeindtægt	415.106	423.408	431.876	440.514	449.324	458.311	467.477	476.826	486.363	496.090
Standardfradrag	-45.800	-47.100	-48.400	-49.700	-51.000	-52.300	-53.600	-54.900	-56.200	-57.500
40% fradrag	-147.722	-150.523	-153.391	-156.326	-159.330	-162.404	-165.551	-168.771	-172.065	-175.436
<b>Overskud til beskatning</b>	<b>221.584</b>	<b>225.785</b>	<b>230.086</b>	<b>234.488</b>	<b>238.994</b>	<b>243.606</b>	<b>248.326</b>	<b>253.156</b>	<b>258.098</b>	<b>263.154</b>
Samlede renteudgifter	-136.338	-133.776	-131.110	-128.333	-125.442	-122.431	-119.296	-116.032	-112.633	-109.093
<b>Yderligere kapitalindkomst</b>	<b>85.246</b>	<b>92.008</b>	<b>98.976</b>	<b>106.155</b>	<b>113.553</b>	<b>121.175</b>	<b>129.030</b>	<b>137.124</b>	<b>145.465</b>	<b>154.061</b>
<b>Skatteberegning</b>	<b>21.823</b>	<b>23.554</b>	<b>25.338</b>	<b>27.921</b>	<b>30.711</b>	<b>33.585</b>	<b>36.547</b>	<b>39.599</b>	<b>42.745</b>	<b>45.986</b>

### Skattefri opsparing og årlig likviditetspåvirkning



# 5

## LÅNEBEREGNING

APRIL 2023 - AQUA 180-1 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

Lån	Banklån
Arlig ydelse	16.831
Løbetid (år)	20
Rente	5,00%
Hovedstol	209.750

Lån	Prioritetslån
Arlig ydelse	181.948
Løbetid (år)	30
Rente	4,00%
Hovedstol	3.146.250

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2024	10.488	6.343	203.407
2025	10.170	6.661	196.746
2026	9.837	6.994	189.752
2027	9.488	7.343	182.409
2028	9.120	7.710	174.699
2029	8.735	8.096	166.603
2030	8.330	8.501	158.102
2031	7.905	8.926	149.176
2032	7.459	9.372	139.804
2033	6.990	9.841	129.964
2034	6.498	10.333	119.631
2035	5.982	10.849	108.782
2036	5.439	11.392	97.390
2037	4.869	11.961	85.428
2038	4.271	12.559	72.869
2039	3.643	13.187	59.681
2040	2.984	13.847	45.835
2041	2.292	14.539	31.296
2042	1.565	15.266	16.029
2043	801	16.029	0

År	Rente	Afdrag	Restgæld
2024	125.850	56.098	3.090.152
2025	123.606	58.342	3.031.810
2026	121.272	60.676	2.971.135
2027	118.845	63.103	2.908.032
2028	116.321	65.627	2.842.405
2029	113.696	68.252	2.774.154
2030	110.966	70.982	2.703.172
2031	108.127	73.821	2.629.351
2032	105.174	76.774	2.552.577
2033	102.103	79.845	2.472.732
2034	98.909	83.039	2.389.693
2035	95.588	86.360	2.303.333
2036	92.133	89.815	2.213.519
2037	88.541	93.407	2.120.111
2038	84.804	97.143	2.022.968
2039	80.919	101.029	1.921.939
2040	76.878	105.070	1.816.868
2041	72.675	109.273	1.707.595
2042	68.304	113.644	1.593.951
2043	63.758	118.190	1.475.761
2044	59.030	122.918	1.352.843
2045	54.114	127.834	1.225.009
2046	49.000	132.948	1.092.062
2047	43.682	138.265	953.796
2048	38.152	143.796	810.000
2049	32.400	149.548	660.452
2050	26.418	155.530	504.922
2051	20.197	161.751	343.171
2052	13.727	168.221	174.950
2053	6.998	174.950	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.

#### 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. 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.

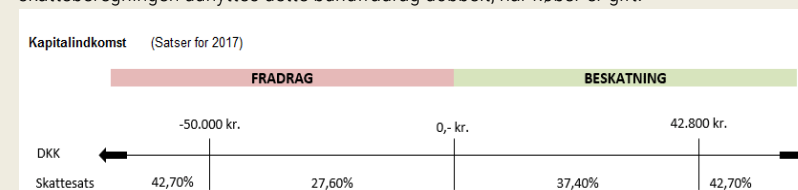
I skatteberegningen er det forudsat, at køber anvender standardmetoden for beskatning af udlejning af sommerhuse, fremfor den regnskabsmæssige metode.

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

APRIL 2023 - AQUA 180-1 M<sup>2</sup> - LUKSUSSOMMERHUS

**År** **2024**

**Afkastningsgrad** **6,7%**

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** **18,1%**

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

<b>År</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>
<b>Nulpunktsrente</b>	<b>8,7%</b>	<b>9,1%</b>	<b>9,5%</b>	<b>10,0%</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,9%</b>	<b>11,5%</b>	<b>12,1%</b>	<b>12,8%</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