

Beräkningskalkyl Elite Park - Tillväxt enl. plan +10%

(fyll endast i de blåa fälten)

Indata lägenhet

		Prospektantagande
Köpeskilling (K):	129 115 €	595-695€/kvm
Köp under marknadsvärde	37%	37%
Antal kvadrater	217	90-217kvm
Reservationsavgift:	1 800 €	1 800 €

Indata driftkalkyl

Drift och Underhåll / kvm	7 €	7 €/kvm
Förväntad månadshyra / kvm	43 €	43 €/kvm
Vakans:	10,00%	10%
Uthyrningsarvode:	15,00%	15%
Årlig hyreshöjning	1,00%	
Årlig kostnadshöjning	2,00%	
Fastighetsskatt	0,35%	
Årlig tillväxt/värdeökning	10,00%	0-30%

Indata lånkalkyl

Belåningsgrad	100%
Ränta	7,00%
Rak amortering	0%

Indata övrigt

Eurokurs vid köp	9,30 kr
Eurokurs vid fsg	8,90 kr
Mäklararvode vid fsg	3%
Antal personer som investerar	4

Härledd information (styrs från parametrar ovan)

Total kostnad	136 393 €	1 268 454 kr
Marknadsvärde:	176 888 €	1 645 054 kr
Taxeringsvärde	132 666 €	1 233 791 kr
Beräknat Drift och Underhåll/år	1 519 €	14 127 kr
Beräknad månadshyra/år	9 331 €	86 778 kr
Förvärvskostnader	5 478 €	50 944 kr

Betalningsplan per person

	Ej lån	Lån	i SEK	i Euro
Omgående	- kr	4 700 kr	4 700 kr	500 €
Efter 30 dagar	- kr	94 800 kr	94 800 kr	10 192 €
Efter 3 månader	- kr	94 800 kr	94 800 kr	10 192 €
Efter 6 månader	- kr	94 800 kr	94 800 kr	10 192 €
Vid färdigställande	- kr	31 600 kr	31 600 kr	3 397 €
Summa	- kr	320 700 kr	320 700 kr	34 473 €

Betalningsplan per person

Egen insats per person	- kr
Ränta per person/månad	1 871 kr
Amortering per person/månad	- kr

OBS! Räntan är räknad på hela året. Beräkningen tar ej hänsyn till att det är olika inbetalningsdatum

Kassaflödesanalys	2008	2009	2010	2011	2012	2013
(+) Hyresintäkt	- €	9 331 €	9 424 €	9 519 €	9 614 €	9 710 €
(-) Drift & underhåll	- €	1 519 €	1 549 €	1 580 €	1 612 €	1 644 €
(-) Vakans	- €	933 €	933 €	933 €	933 €	933 €
(-) Uthyrningsarvode	- €	1 400 €	1 414 €	1 428 €	1 442 €	1 456 €
(-) Fastighetsskatt	- €	464 €	511 €	562 €	618 €	680 €
(=) Driftnetto	- €	5 015 €	5 017 €	5 015 €	5 009 €	4 996 €

Likviditetsanalys

Driftnetto	- €	5 015 €	5 017 €	5 015 €	5 009 €	4 996 €
Marknadsvärde	194 576 €	214 034 €	235 437 €	258 981 €	284 879 €	313 367 €
Eget Kapital	136 393 €	136 393 €	136 393 €	136 393 €	136 393 €	136 393 €
Dir.avkastn eget kapital	0,00%	3,68%	3,68%	3,68%	3,67%	3,66%
Dir.avkastn. Tot. Kap.	0,00%	2,34%	2,13%	1,94%	1,76%	1,59%

Försäljningsanalys

(+) Marknadsvärde	194 576 €	214 034 €	235 437 €	258 981 €	284 879 €	313 367 €
(+) Driftnetto	- €	5 015 €	5 017 €	5 015 €	5 009 €	4 996 €
(-)Eget kapital	- 136 393 €	- 136 393 €	- 136 393 €	- 136 393 €	- 136 393 €	- 136 393 €
(=) Bruttovinst	58 183 €	82 656 €	104 062 €	127 604 €	153 495 €	181 970 €
(-) Mäklararvode	1 746 €	2 480 €	3 122 €	3 828 €	4 605 €	5 459 €
(-) Stämpelskatt (1.5%)	873 €	1 240 €	1 561 €	1 914 €	2 302 €	2 730 €
(=) Nettovinst	55 565 €	78 936 €	99 379 €	121 861 €	146 588 €	173 782 €

Vinst per person	13 891 €	19 734 €	24 845 €	30 465 €	36 647 €	43 445 €
Vinst per person SEK	123 633 kr	175 634 kr	221 118 kr	271 142 kr	326 157 kr	386 664 kr
Avkastning eget kapital	43%	57%	73%	90%	109%	130%

Försäljningsanalys med hänsyn till finansiella poster

Räntekostnad / person	22 449 kr	22 449 kr	22 449 kr	22 449 kr	22 449 kr	22 449 kr
Amortering / person	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Avdragsgill ränta (30%)	6 735 kr	6 735 kr	6 735 kr	6 735 kr	6 735 kr	6 735 kr
Ack. ränta / person	15 714 kr	31 429 kr	47 143 kr	62 857 kr	78 572 kr	94 286 kr
Eget kapital / person	15 714 kr	31 429 kr	47 143 kr	62 857 kr	78 572 kr	94 286 kr
Hyresintäkt (driftn./pers.)	- kr	11 158 kr	11 164 kr	11 159 kr	11 144 kr	11 117 kr
Eget kap - hyra / person	15 714 kr	20 270 kr	24 821 kr	29 376 kr	33 946 kr	38 544 kr
Avkastning eget kapital	686,8%	711,4%	700,9%	709,0%	729,4%	758,6%
Avkastning / person	107 918 kr	144 205 kr	173 976 kr	208 285 kr	247 586 kr	292 379 kr
Avkastning efter skatt	86 335 kr	115 364 kr	139 180 kr	166 628 kr	198 069 kr	233 903 kr