

GÅRDA 744:557, GÖTEBORG

Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

		Q1-Q4											
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Lokaler: andel löpande kontrakt		25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Vakansgrad/hyresrisk lokaler		5%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
INTÄKTER		(kr/pl år 1)	(initialt 0%)										
Lokaler		(8 572)	2 426	2 475	2 524	2 575	2 626	2 679	2 732	2 787	2 842	2 899	2 957
Tillägg fastighetsskatt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg värme, övrigt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust		(-857)	-243	-124	-126	-129	-131	-134	-137	-139	-142	-145	-148
Avgår, tillkommer		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr		(7 715)	2 183	2 351	2 398	2 446	2 495	2 545	2 595	2 647	2 700	2 754	2 809
KOSTNADER		(kr/pl år 1)											
Driftkostnad		(857)	243	247	252	257	263	268	273	279	284	290	296
Avsättning för periodiskt underhåll		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt lokaler		(227)	64	64	64	68	68	68	72	72	72	77	77
Tomträttsavgäld		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr		(1 084)	307	312	317	326	331	336	346	351	357	367	373
Driftnetto, tkr		(6 631)	1 877	2 039	2 081	2 120	2 164	2 209	2 250	2 296	2 344	2 388	2 437
Avgår, tillkommer													
Investering													
Förväntat kassaflöde, tkr			1 877	2 039	2 081	2 120	2 164	2 209	2 250	2 296	2 344	2 388	2 437

Kalkylränta	7,9%
Direktavkastning sista årets netto	5,8%

Nuvärde restvärde år 11, tkr	19 878
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	15 043
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0

Avrundning	80
------------	----

MARKNADSVÄRDE 35 000 000 kr

Värdetidpunkt	dec-2021
Besiktningdatum	November 2019
Antal p-pl	283 st
Marknadsvärde, pl	123 675
Första årets driftnetto/marknadsvärde	5,4%
Marknadsvärde/första årets hyra	16,0
Marknadsvärde/marknadshyra	14,4
Taxeringsvärde, tkr	6 427
Marknadsvärde/taxeringsvärde	5,4

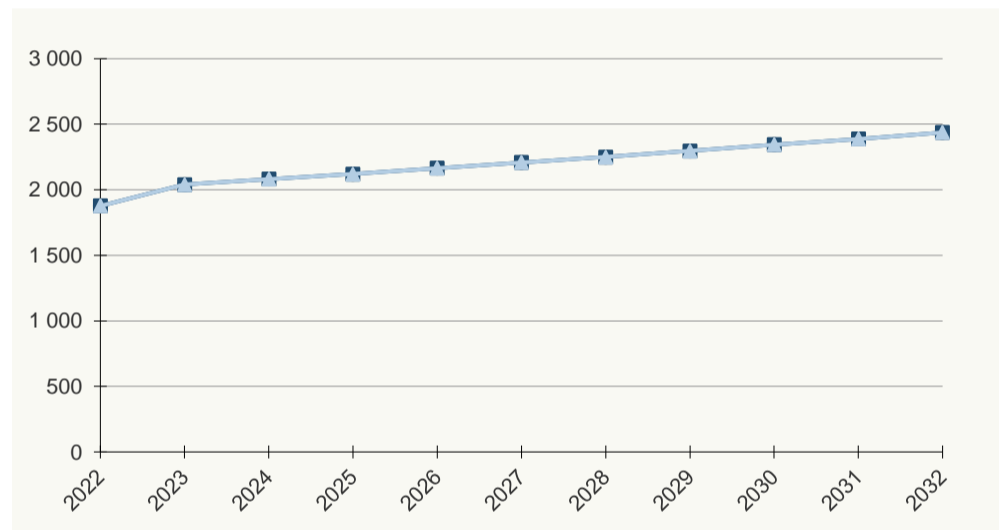


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB