

Bilag 1 – DCF-beregning

AB Den Grønne Smaragd, Smaragdvej 1 – 5, 7100 Vejle

Alle tal i t.kr.	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminalår
Forrentningskrav %	5,25											
Inflation %	2,00											
Diskonteringsrente %	7,25	0,93	0,87	0,81	0,76	0,70	0,66	0,61	0,57	0,53	0,50	
Forrentning deposita %	1,25											
Måneders deposita	4,00											
Administration %												
Leje jf. LL § 54 stk. 1		3.053	3.114	3.176	3.239	3.304	3.370	3.438	3.506	3.577	3.648	3.721,005
							0	0	0	0	0	0,000
Særindretning		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erhvervsleje - 23 p-pladser		83	84	86	88	90	91	93	95	97	99	101
Tomgang, 3 mdr. ved § 19 stk. 2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tomgang, 0 procent		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forrentning deposita		13	13	13	13	14	14	14	15	15	15	16
Bruttoleje		3.148	3.211	3.275	3.341	3.408	3.476	3.545	3.616	3.688	3.762	3.837
Driftsudgifter		-588	-600	-612	-624	-637	-649	-662	-675	-689	-703	-717
Ejendommens andel af varme etc. ved tomgang		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administration		-69	-70	-72	-73	-75	-76	-78	-79	-81	-82	-84
Vedligeholdelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indvendig vedligeholdelse		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indretningsudgifter / investeringer		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fradrag for en lejlighed		-131	-134	-137	-139	-142	-145	-148	-151	-154	-157	-160
Udgifter i alt		-788	-804	-820	-837	-853	-870	-888	-906	-924	-942	-961
Driftsresultat / cash flow		2.360	2.407	2.455	2.504	2.554	2.605	2.657	2.711	2.765	2.820	2.876
DCF-metode												
NV årlig cash flow		2.200	2.092	1.990	1.893	1.800	1.712	1.628	1.548	1.473	1.400	
NV cash flows		17.737										
NV terminalværdi		27.210										54.789
Markedsværdi DCF-metode		44.946										
Markedsværdi DCF-metode		44.946										
Værdi af en fri bolig:	98	26.500	2.597									
Markedsværdi DCF-metode med fri lejlighed		47.543										