

## Eksempel på kalkyle tomt 1 Byggetrinn på Leangen ved 10.000m2

|                                                                               |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                                               | kroner            |
| Verdi tomt = 10.000m2 x 2500kr pr m2                                          | 25.000.000        |
| Byggekostnad 10.000m2 næring x kr. 18.000 pr m2                               | 180.000.000       |
| Totalkostnad tomt + bygg                                                      | 205.000.000       |
| 25% Egenkapital (krav fra bank)                                               | 51.250.000        |
| Dvs at travet får en eierandel på 48,78%, partner 51,22%                      |                   |
| Tomt må pantestilles ved låneopptak og bank krever 1. pr.                     |                   |
| dvs at travet for tomta får prioritet etter kr. 153.750.000                   |                   |
| Salg av bygg til eiendomsforvalter ved ferdigstillelse - Eksempel på salgssum | 220.000.000       |
| Overskudd                                                                     | 15.000.000        |
| 48,78% til travet vil gi                                                      | 7.317.000         |
| 28% skatt av dette gir en netto gevinst på - som kan tas ut itt tomteverdi    | 5.268.000         |
| Hvis travet kjøper og forvalter bygget videre ved ferdigstillelse             |                   |
| Kjøpesum                                                                      | 220.000.000       |
| Travets kapital = tomt + overskudd dvs 25 mill + 5.268'                       | 30.268.000        |
| Kapitalbehov ved utkjøp                                                       | 189.732.000       |
| Lånesum fra bank = 75% av verdi dvs.75% av 220 mill                           | 165.000.000       |
| <b>Behov for ytterligere kapital fra travet ved utkjøp</b>                    | <b>24.732.000</b> |
| Muligheter for overskudd ved forvaltning av bygg:                             |                   |
| Anslått til 10% av EK. EK= kr. 220 mill - 165 mill = kr. 55.mill              |                   |
| År 1 = 10% av 55 mill                                                         | 5.500.000         |
| Minus avdrag på gjeld, antatt 50% av overskudd                                | 2.750.000         |
| Minus skatt av driftsoverskudd, dvs 285 av 5,5 mill                           | 1.540.000         |
| Mulig Netto til travet i år 1 form av kontanter                               | 1.210.000         |
| NB! Dette beløpet må også dekke renter på beløp i felt <b>B27</b> ,           |                   |
| samt at en de første årene bør bygge mer soliditet i selskapet. Leietakere    |                   |
| kan gå konkurs, og en har sjelden mer enn 6mnd garanti på leiebetaling.       |                   |