

**INVESTERINGSBUDGET OCH KALKYLER FÖR
JH SALUHALL FASTIGHET AB**

Investering	KKR	Avskrivning	
Mark	1565		
Pantbrev	250		
Lagfart	63	1878	
Markanläggning			
Markarbeten	3500		
Asfalt	1500	5000	
Byggnad			
Enligt spec	19990	19990	
Totalt	26868	26868	
Varav bidragsgrundande	24990		
Bidrag 35%	8747		
Avskrivningsunderlag 35% bidrag	16244	650	4%
		487	3%
Total investering -bidrag 35%	18122		

RESULTATBUDGET 2018 - 2020 bidrag 35%

	2018	2019	2020	
	1/7-31/12			
	kkkr	kkkr	kkkr	
Intäkter beläggning	500	1500	1750	
Intäkter GB Grossisten & Hemglass	600	1200	1200	
Infrysning ren/kött	150	175	175	
Infrysning bär	100	100	100	
	1350	2975	3225	
Rörelsens kostnader				
Driftkostnader	-482	-1000	-1000	
Personalkostnader	-200	-400	-700	
Avskrivningar	-325	-650	-650	
Resultat före finansiella kostnader	343	925	875	
Räntekostnader	-240	-457	-430	
Resultat före dispositioner & skatt	103	468	445	
Resultat i % av omsättning	0,08	0,16	0,14	
Kassaflöde	428	1118	1095	
Räntekostnader				
Anskaffningsvärde = lån - amortering-egen insats	18122	16022	15222	14322
Ränta 3%		240	457	430
Amortering		-300	-800	-900
Egen insats		1800	0	0

Soliditet vid bidrag 35%

	2018 kkkr 30/6	2018 kkkr 1/7-31/12	2019 kkkr	2020 kkkr
Kassa		-32	220	362
Bokfört värde fastighet	18122	17762	17042	16322
Balansomslutning	18122	17730	17262	16684
Lån	16322	16022	15222	14322
Amortering		-300	-800	-900
Eget kapital (aktiekapital 300 + ägarlån 1500+ balanserat resultat)	1800	1904	2372	2817
Årets resultat		104	468	445
	18122	17730	17262	16684
Soliditet	0,10	0,11	0,16	0,20
		32	-220	-362

Main Elements	Non discounted value	Discounted value
1 period of reference (year)	2018-2027	
2 Discount rate	15, 5 %	
3 Total investment cost-non discounted	26868000	
4 Total investment cost-discounted		26868000
5 booked residual value- non discounted	22000000	
6 residual value (market price)- discounted		12700000
7 Revenues- operating cost discounted		5462000
8 operarting cost - discounted		0
9 Net revenues (7-8+6)		23733000
10 Investment cost - net revenue (4 -9)		-8706000

Main Elements	Comments
1. Period of reference	Vald tid 10 år from 2018-2027. Externa fastighetsvärderingar har motsvarande tidsperiod.
2. Discount rate	Vald WACC är 20%. Subjektiv bedömning utifrån bedömd kapitalstruktur, kostnad för eget och främmande kapital.
3. Total investment cost non discounted	Total investering inkl mark uppgår till 26868 kkr
4. Total investment cost discounted	Investering utföres år 2018 och inga nya investeringar under beräkningperioden innebär att värdet är lika med icke diskonterat belopp.
5. Booked residual value. Non discounted	Värdet motsvara bokfört värde dvs anskaffningsvärde med avdrag för årliga avskrivningar tom år 2027
6. Residual value (maret price) discounted	Värdet är ett bedömt diskonterat marknadsvärde för fastigheten år 2027. Översiktlig bedömning är gjord tillsammans med fastighetsvärderare Anne- Katrin Ågnell, Bryggan AB. Värdering bygger bl.a. på alternativ användning av fastigheten med betydligt lägre intäker samt ytterligare investeringar. Därmed ett lägre marknadsvärde. Anne- Katrin bedömning är att diskonterat värde torde ligga i nivån 12 700 kkr. Se bif beräkningsbilaga.
7. Revenues-operering cost discounted	summering av punkterna 6 och 7
9. Net revenues	Summering av punkterna 4 och 9 vilket motsvarar GAP dvs det bidrag som investering behöver för
10. Investment cost	lånsiktig överlevnad utifrån givna förutsättningar.

Kassaflöde JH Saluhall

Indikativ värdering baserad på kassaflöde

Discounted Cash Flow värdering

Längd på perioden (månader)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nettoomsättning	6,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0	12,0
Summa Försäljingsväxt	1 350 000,0	2 975 000,0	3 225 000,0	3 300 000,0	3 300 000,0	3 400 000,0	3 450 000,0	3 500 000,0	3 550 000,0	3 600 000,0
Förändring rörelsekapital	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntliga kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tillkommande leasing	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bruttovinst	868 000,0	1 975 000,0	2 225 000,0	2 150 000,0	2 150 000,0	2 150 000,0	2 200 000,0	2 200 000,0	2 200 000,0	2 200 000,0
Bruttovinstmarginal	64,3%	66,4%	69,0%	65,2%	64,2%	63,2%	63,8%	62,9%	62,0%	61,1%
Personalkostnader	-200 000,0	-600 000,0	-700 000,0	-700 000,0	-800 000,0	-850 000,0	-900 000,0	-925 000,0	-950 000,0	-975 000,0
Personalkostnader i %	-14,8%	-20,2%	-21,7%	-21,2%	-23,9%	-25,0%	-26,1%	-26,4%	-26,8%	-27,1%
Övriga rörelsekostnader (exkl avskrivningar)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader i %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
EBITDA	668 000,0	1 375 000,0	1 525 000,0	1 450 000,0	1 350 000,0	1 300 000,0	1 300 000,0	1 275 000,0	1 250 000,0	1 225 000,0
EBITDA-marginal	49,5%	46,2%	47,3%	43,9%	40,3%	38,2%	37,7%	36,4%	35,2%	34,0%
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-325 000,0	-650 000,0	-650 000,0	-650 000,0	-650 000,0	-650 000,0	-650 000,0	-650 000,0	-650 000,0	-650 000,0
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring rörelsekapital (ej räntebärande)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde före skatt	668 000,0	1 375 000,0	1 525 000,0	1 450 000,0	1 350 000,0	1 300 000,0	1 300 000,0	1 275 000,0	1 250 000,0	1 225 000,0
Skatt	-75 460,0	-159 500,0	-192 500,0	-176 000,0	-154 000,0	-143 000,0	-143 000,0	-137 500,0	-132 000,0	-126 500,0
Nettokassaflöde efter skatt	592 540,0	1 215 500,0	1 332 500,0	1 274 000,0	1 196 000,0	1 157 000,0	1 157 000,0	1 137 500,0	1 118 000,0	1 098 500,0
Nettokassaflöde efter skatt i %	43,9%	40,9%	41,3%	39,6%	35,7%	35,7%	35,7%	35,7%	35,7%	35,7%
Evig årlig tillväxt										
Horisontvärde										
Diskonterade perioder (år)	0,25	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00
Avkastningskrav (WACC)	0,965	0,833	0,694	0,579	0,482	0,402	0,335	0,279	0,233	0,194
Nuvarde faktor										
Nuvarde av kassaflöde	566 138,1	1 012 916,7	925 347,2	737 288,5	576 774,7	464 872,4	387 477,0	317 455,4	260 011,1	212 896,7
Summa nuvarde av kassaflöde för prognosperioden (fem år)										
										5 461 257,6

inga ut- eller inbetalningar från framtida ej besutade förordningsåtgärder eller omstruktureringar får ingå i kassaflödet.

Anerläggning: Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Anerläggning: Avskrivningar på byggnader

Investeringar

Förändring rörelsekapital (ej räntebärande)

Kassaflöde före skatt

Skatt

Observera att likhetsberäkningen i tabellen inleds utgörs av angivna skattens (WACC-friken) gånger EBIT och faktor nästa jästare med avseende på kassaflödet.

Horisontvärde

20,0%