

Ekonomisk kalkyl för affärscentrum i Rätan.(5)

Investeringskostnader:

1. Inredning/utrustning	1 500 000
2. Förvärv av fastighet	970 000
3. Nybyggnad,	6 112 000
	<hr/>
Summa kr	8 582 000

Finansiering, 50% invest.-bidr.

1. Eget kapital	200 000
2. Banklån	4 041 000
3. Invest. Bidrag	4 291 000
4. Eget arbete	<u>50 000</u>
Summa kr	8 582 000

Årliga kostnader:

_Räntor, 4 041 000, 4%	162 000
Allm. driftkostn, 254:-/kvm x 640	<u>163 000</u>
Summa kronor	325 000,

Kostnad per kvm nettoyta, 515 kvm = 631- kr/kvm

Exempel för ICA-affären blir lokalkostnaden 290 kvm x 631 kr = 183 000 kr/år

Lagerutrymme	<u>41 000</u>
Totalt	224 000 kr/år

Finansiering med 30% investeringsbidrag

1. Eget kapital	200 000
2. Banklån	5 757 000
3. Investeringsbidrag	2 575 000
4. Eget arbete	<u>50 000</u>
Summa kronor	8 582 000

Årliga kostnader:

Räntor, 5 757 000, 4%	230 000
Allm. driftkostnader	<u>163 000</u>
Summa kr	393 000,

Kostnad per kvm nettoyta, 515 kvm = 763 kr/kvm

Exempel för ICA-affären: 290 kvm x 763 kr = 221 000 kr/år. (Nuv. lokalkostn. 201 000 kr/år

Lagerutrymme 65 x 763 kr	<u>50 000</u>
Total	271 000

(Hyreskostnaderna har fördelats på nettoytorna)

(Här har inte räknats med avskrivningarna på byggnaden och amortering av banklånet, vilket skulle kunna beräknas till c:a 150 000 kr/år, men måhända kan detta motsvaras av värdestegring på fastigheten? Intäkterna från OKQ8:s bensinförsäljning har inte räknats med, vilket i stort bör kunna räknas som hyresintäkter och vara c:a 90 000 – 100 000 pr år.)

