

**INSTRUKTIONER FÖR EXCELMODELL
FÖR UTVECKLINGSPROJEKT FÖR FASTIGHETER**

REAL ESTATE DEVELOPMENT

AUGUSTI 2019

Ansvarsfriskrivning

Även om all rimlig försiktighet har vidtagits för att säkerställa att modellen ger ett korrekt resultat, accepterar Bragu AB inget ansvar för eventuella förluster som uppstår på grundval av beslut utifrån utdata av denna modell.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	3
2	MODELLENS DELAR.....	3
3	ÖVERSIKT AV INMATNING	3
4	DETALJERAD BESKRIVNING INDATA (<i>BUDGET&CF</i>).....	4

1 INLEDNING

Real Estate Development är en kassaflödesmodell i Excel primärt för utvecklingsprojekt vid nybyggnation av bostäder eller kommersiellt. Ambitionen har varit att modellen ska ge grunden för en kassaflödesanalys med finansiering men där intäkts- och värderingsanalysen kan utökas till mer komplicerade projekt. Modellen är dock mindre lämpad till projekt med flera olika delar där varje del ska analyseras var för sig, det är då bättre att varje del beräknas i var sin modell.

Kassaflödet är på månadsbasis och presenteras per år. Om inte detaljerade analyser av intäkter/värde sker på egen flik så sker alla beräkningar på en enstaka flik och det är därmed lätt att kopiera fliken för att dela upp projektet ytterligare i olika delar.

Modellen är på engelska. Instruktioner finns enbart på svenska. För att slippa att Excel markerar celler med gröna trianglar trots att inga fel föreligger så är det lämpligt att stänga av denna funktion under Arkiv/Alternativ/Formler/Felkontrollregler.

2 MODELLENS DELAR

2.1 BUDGET&CF

Huvudsakliga indata-fliken och där kassaflödet beräknas och presenteras, inklusive finansiering.

2.2 KEY FIGURES

Översiktlig presentation av projektet med nyckeltal från kassaflödesanalysen. Om separat flik har använts för mer detaljerade beräkningar så behöver dessa eventuellt länkas in till denna flik.

2.3 Inc-Com

Exempel på flik för kommersiella projekt (kontor, köpcentrum etc) som kan användas för att göra en mer detaljerad bedömning av intäkter, driftskostnader och värde för projektet. Resultatet av denna analys länkas in till *BUDGET&CF*. Egna flikar behöver innehålla driftnetto och värde per år för att enkelt kunna länkas till *BUDGET&CF* på samma sätt som denna standardflik.

2.4 Inc-Resi

Exempel på flik för bostadsprojekt (hyresrätter) som kan användas för att göra en mer detaljerad bedömning av intäkter, driftskostnader och värde för projektet. Resultatet av denna analys länkas in till *BUDGET&CF*. Egna flikar behöver innehålla driftnetto och värde per år för att enkelt kunna länkas till *BUDGET&CF* på samma sätt som denna standardflik.

3 ÖVERSIKT AV INMATNING

3.1 Inledning

För en snabb och översiktlig analys av ett projekt kan enbart fliken *BUDGET&CF* användas men för mer detaljerade beräkningar är det lättast om underlag för intäkter och kostnader finns tillgängligt innan.

Notera att alla indataceller är blåmarkerade, övriga celler ska inte ändras.

Kassaflödet beräknas direkt (givet att automatisk beräkning är aktiverat i Excel) till skillnad från modellen CF Real Estate Portfolio som kräver makro för beräkning.

3.2 Översikt steg-för-steg

Följande steg rekommenderas att följas:

1. Ge projektet ett namn på rad 1 och fyll i fastighetsbeteckning i "General information". Skriv i ett startdatum för kassaflödet på *BUDGET&CF* (cell N4), modellen använder hela månader och datumet måste därför vara första i månaden.
2. Fyll i eller länka projektkostnader till avsnitten "Acquisition" (förvärv), "Developer costs" (byggherrekostnader) och "Construction" (entreprenadkostnader). Kostnaderna ska ha positivt tecken men presenteras med minustecken i det månatliga kassaflödet.
3. Fyll i kvm, under vilka perioder kostnaderna ska fördelas, om det ska vara moms eller inte och vilken finansiering som ska användas.
4. Fyll i eller länka till inkomstavsnittet de intäkter och värden som gäller för respektive år. Modellen plockar sen upp 1/12 av driftnettot och värdet vid försäljning för det aktuella året.
5. Fyll i timingen för projektets olika delar: kostnader (om endast ett generellt snabbestimat har antagits ovan), finansiering, intäkter och avyttring av projektet.
6. Under "Debt assumptions" fyll i de antaganden som ska gälla för de olika finansieringsfaciliteterna.
7. Under avsnittet "Equity" finns möjlighet att använda en kassa (Cash account) vilket gör att kassaflödet till ägarna fördröjs om det finns ett framtida kassabehov och ger också möjlighet till att tillskjuta kapital initialt.
8. Längst ner presenteras kassaflödet till ägarna och den IRR som projektet ger på obelånad och belånad basis. På fliken *KEY FIGURES* finns ytterligare sammanställning.

Nedan beskrivs varje indata i lite mer detalj.

4 DETALJERAD BESKRIVNING INDATA (*BUDGET&CF*)

4.1 Project costs

Modellen använder generellt perioder 1, 2, 3...etc, som motsvarar månader, detta för att lättare kunna länka mellan olika tidsperioder och ange timing i hur många månader ett moment tar. Det går därmed också lätt att flytta hela projektet i tid genom att endast ange ett annat startdatum för modellen.

- i. Acquisition (förvärv) – Förvärvet av mark/fastighet kan delas upp i maximalt 4 betalningstillfällen samt en rad för förvärvskostnader.
- ii. SEK excl. VAT (kostnadsbelopp) – Kostnaderna anges som positiva värden men får ett minustecken när de sprids ut på månadsbasis. Kostnaden i kolumn E ska vara exklusive moms.
- iii. Sqm (kvm) – Ange antal kvadratmeter för att få nyckeltalet kr/kvm, detta har dock ingen påverkan på övriga beräkningar. För projektkostnader anges lämpligen bruttoarea eftersom jämförelsekostnader ofta använder nyckeltalet kr/BTA.

- iv. VAT (moms) – Om kostnaden ska belastas med moms (bostäder) eller inte (kommersiellt).
- v. SEK incl. VAT (kostnadsbelopp) – Kostnad inklusive moms i det fall som momsen är en kostnad, dvs för kommersiell utveckling är belopp före och efter moms detsamma eftersom momsen kan dras av om lokalerna är momsbelagda. Det är detta belopp som används i beräkningar och är det som sprids ut på månadsbasis.
- vi. Start period (startperiod) – Den period (månad) som kostnaden först inträffar. Endast förvärvet kan använda period 0, vilket representerar att det är början på månaden i den första perioden.
- vii. # periods (antal perioder) – Antal perioder (månader) som kostnaden ska spridas ut över. Kostnaden sprids ut linjärt, om detta inte är acceptabelt så måste formlerna på månadsbasis skrivas över med värden eller ny formel som tar hänsyn till att vissa kostnader ofta har en annan fördelning. I praktiken har detta liten betydelse för slutresultatet dock.
- viii. Start/End (startdatum och slutdatum) – De månader som inmatad period representerar.
- ix. Debt (finansiering) – Den finansieringsfacilitet som ska användas för att finansiera kostnaden. Det finns tre olika faciliteter som kan användas för att finansiera kostnader. Som standard är det en facilitet för förvärvet (Debt 1), en för byggkostnader (Debt 2) och en för refinansiering (Debt 3) när projektet är färdigställt. Om en kostnad inte ska finansieras genom banklån utan enbart eget kapital så anges "No" för denna rad.
- x. Quick estimate (översiktlig kostnadsbedömning) – Tidigt i ett projekt när inga detaljerade kostnader finns att tillgå så går det att mata in schablonkostnader per kvm för byggherrekostnader och entreprenadkostnader på en enskild rad för respektive kostnad. Timingen för dessa kostnader fylls istället i under avsnittet "Timing" där man får en överblick över alla moment som måste följa en logisk ordning i tid.
- xi. Developer costs (byggherrekostnader) – Fungerar på samma sätt som för "Acquisition". Fyll i detaljerade kostnader eller använd "Quick estimate" ovan. Kan inte knytas till en specifik etapp, för detta behöver en etapp vara en egen fil/modell. Använder "Debt 2" som standard.
- xii. Construction costs (entreprenadkostnader) – Fungerar på samma sätt som för "Acquisition". Fyll i detaljerade kostnader eller använd "Quick estimate" ovan. Kan delas upp i maximalt 5 delar, notera dock att endast 3 etapper finns som intäkt. Använder "Debt 2" som standard.
- xiii. VAT recovery (återvinning moms) – Om det förväntas att jämkning av moms inte kommer ske innan projektstart utan att återbetalning av moms kommer ske senare så kan ett belopp fyllas i med negativt tecken (återbetalning av kostnad) i cell M44 respektive M54, tillsammans med timing för detta.

4.2 Project income

Eftersom intäktsmodellen kan se mycket olika ut mellan projekt finns det ingen färdig sektion med hyror, kostnader och värdeberäkning utan detta sker lämpligen på egen flik och länkas in till *BUDGET&CF* på rad 66 till 78. Modellen hämtar sen upp värdet för aktuellt år i månadskassaflödet. På detta sätt kan man i indatan välja att avyttra projektet vid olika tidpunkter och se effekterna.

- i. Income FYE (intäkter på årsbasis) – Tillfälliga intäkter, driftnetto från färdigställda projekt och försäljningspris vid avyttring på årsbasis. Faktisk intäkt beror på vilket år intäkten inträffar och mellan vilka perioder. Vanligtvis krävs en mer detaljerad analys av intäkterna och värdet och resultatet av detta länkas sen in till detta avsnitt. Det går också att direkt fylla i intäkter och värde per år.
- ii. Temporary income (tillfälliga intäkter) – Till exempel hyresintäkter (driftnetto) från en existerande hyresgäst tidigt i ett ombyggnadsprojekt. Timing för tillfälliga intäkter (start och antal perioder) fylls i på respektive rad.
- iii. NOI from completed projects (driftnetto från färdigställda projekt) – Summan av de driftnetto som färdigställda projekt ger fram till avyttring av projektet. Timingen för driftnetto fylls i under avsnittet "Timing". Redovisade belopp, perioder och datum på dessa rader är endast för information.
- iv. Value net of deductions (värde netto efter avdrag) – Försäljningsvärdet för varje projektdel netto efter de eventuella avdrag som gjorts. Avdrag för t.ex. latent skatt görs i samband med beräkningen av försäljningsvärdet. Timingen för försäljning fylls i under avsnittet "Timing". Redovisade belopp, perioder och datum på dessa rader är endast för information.
- v. Gross profit (bruttovinst) – Projektresultat före finansiering.
- vi. Return on cost (Avkastning i relation till kostnader) – Projektresultat före finansiering i relation till projektkostnader.

4.3 Timing

Detta avsnitt sammanfogar timing som eventuellt har matats in i andra avsnitt och kräver att användaren ser över så att projektets olika moment följer en logisk ordning. Timingen kan med fördel länkas mellan de olika momenten, t.ex. driftnettot startar perioden efter att entreprenaden är klar.

- i. Acquisition (förvärv) – Timing, start och slut, från avsnittet under "Project costs".
- ii. Developer costs general (generella byggherrekostnader) – Om "Quick estimate" har använts för att mata in byggherrekostnader så anges timing här.
- iii. Developer costs, total (byggherrekostnader totalt) – Om detaljerade byggherrekostnader har angetts under "Developer costs" ovan så tar denna rad även hänsyn till timingen för dessa och presenterar den totala tiden.
- iv. Construction, general (generella entreprenadkostnader) - Om "Quick estimate" har använts för att mata in entreprenadkostnader så anges timing här.
- v. Construction costs, total (entreprenadkostnader totalt) – Om detaljerade entreprenadkostnader har angetts under "Construction costs" ovan så tar denna rad även hänsyn till timingen för dessa och presenterar den totala tiden.
- vi. Drawdown [Acquisition] (upplåning) – Första tillfället som finansiering kan dras för respektive finansieringsfacilitet samt hur länge upplåning pågår.
- vii. NOI start [part 1] (start driftnetto) – Under vilken tid som driftnetto ska komma in till projektet från respektive del.
- viii. Divestment (avyttring) – Försäljning av projektet, alla delar säljs vid ett och samma tillfälle. Det ska därmed inte finnas något driftnetto eller några kostnader efter detta datum.

4.4 Development costs & income

Sammanställning av projektkostnaderna utifrån vilken finansiering som ska användas samt inkomsternas fördelning.

4.5 Debt assumptions

Antaganden för de tre olika finansieringsfaciliteterna.

- i. Description debt (beskrivning finansiering) – Text som beskriver finansieringens syfte. Som standard "Acquisition", "Construction" och "Refinancing" men beskrivningen är valfri.
- ii. ID - Identifikator för finansieringen, jämför val under "Project costs".
- iii. Use for refinancing (använd för refinansiering) – Om "Debt 3" ska användas för refinansiering eller som en tredje projektfacilitet. Påverkar återbetalningen av övriga faciliteter.
- iv. Year refinanced (år refinansiering) – Vilket år som refinansiering sker, påverkar vilket värde som sätts på projektet och därmed finansierade beloppet.
- v. Cost / value base (bas för finansiering) – Vilken kostnad eller värde som finansieringen baseras på.
- vi. LTC/LTV (belåningsgrad) – Vilken belåningsgrad som är aktuell från banken.
- vii. Debt (finansiering) – Uträknad finansiering: Cost base * LTC.
- viii. Facility (lånefacilitet) – Maximalt finansierat belopp från banken. Om kostnaderna överstiger vad som överenskommits med banken så stoppas finansieringen vid detta belopp.
- ix. Equity (eget kapital) – Hur mycket eget kapital som krävs för att finansiera kostnaderna (exklusive finansieringskostnader).
- x. Actual LTV (effektiv belåningsgrad) – Belåningsgrad utifrån begränsningarna att kostnaderna endast finansieras med en viss procentsats och endast upp till ett visst belopp. Om samma budget har kommunicerats till banken och budgeten hålls så blir belåningsgraden densamma som rad 187.
- xi. Interest rate (ränta) – Den ränta som gäller för respektive lån. Om ränta ska vara variabel så går det fylla i per månad i månadskassaflödet under respektive facilitet (rad 211, 237 respektive 263).
- xii. Defer interest payment (skjut upp räntebetalning) – Om räntan ska rullas upp och betalas vid ett senare tillfälle. Räntan betalas vid det tidigare av refinansiering och försäljning.
- xiii. Amortization (amortering) – Hur stor amortering som ska göras på lånen och när amorteringen ska starta.
- xiv. Commitment/financing fee (finansieringsavgift) – Finansieringsavgifter och när i tiden dessa ska betalas.

- xv. First drawdown period (första upplåningen) – Timing från ovan. I normalfallet samtidigt som första kostnaden men kan också fördröjas om inte finansiering är klar vid detta tillfälle.
- xvi. Catch up on costs (ta igen kostnader) – Tar upp finansiering för kostnader nedlagda innan faciliteten är tillgänglig. Upplåning sker vid första tillfället faciliteten är tillgänglig. Kan inte användas samtidigt som "Equity first".
- xvii. Equity first (eget kapital först) – Om det egna kapitalet ska sättas in i projektet först innan finansiering tillåts. När det egna kapitalet har använts så finansieras 100% av kostnaderna upp till facilitetens belopp. Kan inte användas samtidigt som "Catch up on costs".

4.6 Equity

- i. Cash account (kassa) - Ange i cell E291 om kassa ska användas och om initialt belopp (E292) i så fall ska sättas in. Kassaflöden till ägarna sker i så fall endast när mer kapital finns tillgängligt än för att täcka kommande kostnader. Oftast har denna funktion en begränsad effekt på projektets kassaflöde och IRR och normalläget är därför att den är avstängd.
- ii. Equity (eget kapital) – Balans för insatt eget kapital och återbetalning.
- iii. Profit/distribution (vinst) – Kassaflöden efter att det egna kapitalet är återbetalt. Kan vara positivt i mitten av ett projekt om positiva kassaflöden kommer vid flera tillfällen och inte bara på slutet.
- iv. IRR (internränta) – Interränta beräknad på månadsbasis för kassaflödet före och efter finansiering.