



VI HENTER OG BRINGER
DIN BIL GRATIS
- PÅ HELE SJÆLLAND

FORSIDE

BOOK EN TID

VÆRKSTED

PRODUKTER

BILER SÆLGES

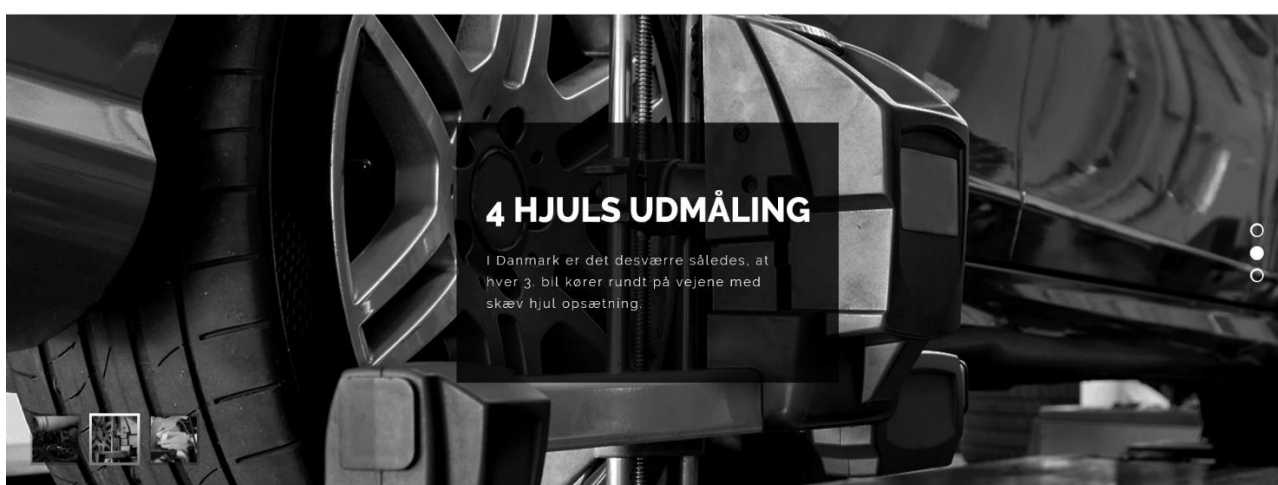
CARTEC

GARANTI

OM OS

FÅ ET TILBUD

KONTAKT



BESØG VORT AUTOVÆRKSTED

Kun 495 kr. pr. time, inkl. moms.

Få en rentefri konto i 12 mdr.



BILER – KØB & SALG

Lån op til 150.000 kr.

Uden udbetaling



Indhold

1.1 Indledning.....	3
1.2 Formål.....	3
1.3 Problemformulering	3
1.4 Målgruppen	3
1.5 Afgrænsninger	3
1.6 Forudsætninger	4
1.7 Anvendelse af teori.....	4
1.7.1 Investeringsteori.....	4
1.7.2 Finansieringsteori	4
1.8 Metode	4
1.9 Analyse	5
2.0 Konklusion og vurdering:.....	5
2.1 Mekaniker med eller uden overenskomst:	5
2.2 Leasing eller kontant køb af lift:	5
2.3 Rentabiliteten i den samlede investering:.....	5
2.4 Finansiering, realkreditlån:	5
3.1 Litteraturliste / Kilder	5
4.1 Bilag	6
Bilag 1 Strukturmodel.....	7
Bilag 2: Mekaniker med eller uden overenskomst.....	8
Bilag 3: Leasing eller kontant køb af lift.	10
Bilag 4: Den samlede investering	12
Bilag 5: Finansiering, realkreditlån	14

1.1 Indledning

Denne opgave tager udgangspunkt i automekanikervirksomheden MBiler i Vestsjælland. MBiler er en virksomhed med to ejere, der fungerer som sælgere og som herudover har ansat 2 mekanikere, en lærling samt en kontomedarbejder. MBilers omsætning var i 2016 på 6,6 mio. Omsætningen er fordelt med 75% på bilsalg og 25% på autoreparation. MBiler påtænker at udvide autoreparationen, da efterspørgslen fra kunderne på autoreparationer er stigende. Udvidelsen skal primært foregå ved at foretage en ombygning af de eksisterende bygninger. Der skal installeres en ekstra lift og vognport og ansættes en ny mekaniker.

1.2 Formål

Formålet med opgaven er at udarbejde økonomiske analyser af MBiler i forbindelse med udvidelsen af værkstedet. Det er ejerne af MBiler, som er opgavestiller. Strukturmodel for opgavens undersøgelsesområder findes i bilag 1.

1.3 Problemformulering

Jeg vil med denne opgave analysere følgende forhold:

1. Hvad vil konsekvenserne være ved at ansætte en mekaniker uden overenskomst kontra en mekaniker med overenskomst?
2. Bør MBiler købe eller lease en to-søjlet lift i forbindelse med udvidelsen?
3. Er investeringen i udvidelsen af værkstedet rentabel?
4. Hvad er mulighederne for finansiering gennem et realkreditlån?

1.4 Målgruppen

Målgruppen for denne undersøgelse er ledelsen i MBiler ApS, som jeg agerer konsulent for i denne opgave.

1.5 Afgrænsninger

Analysen har følgende afgrænsninger:

- Investeringens løbetid er sat til 5 år, da ledelsen har den holdning, at tilbagebetalingstiden højst må være 5 år.
- Kalkulationsrenten er ligeledes bestemt af ledelsen i MBiler til 10%, som er minimumskravet for forrentningen af den samlede kapital i MBiler.
- Aktivitetsniveauet er udvidet til samme pris og under samme forudsætninger som MBiler drives i dag. Dvs. ingen forøgelse af faste omkostninger, løn til administration, varme, strøm osv.

- Der er ikke regnet på korrelationen mellem at ekstra autoreparation giver ekstra bilsalg.
- Budgetteringen af cash-flowet er holdt på et simpelt niveau, men realistisk.
- Der er ikke taget kontakt til Realkreditinstituttet vedr. omlægning af lån, men det skal gøres før det endelige valg af lån træffes. Dette afsnit er dermed mere teoretisk tænkt.
- Der er ikke regnet med skat og afskrivning på leasing /køb af lift.

1.6 Forudsætninger

Jeg har forudsat, at en mekaniker tjener 317.500 kr.pr. år uden pension.

1.7 Anvendelse af teori

Jeg har i denne opgave brugt teorier for investering, finansiering og rentesregning.

1.7.1 Investeringsteori

Teoretiske metoder til vurdering af rentabiliteten i investeringen:

Kapitalværdimetoden, IRR, annuitetsmetoden, Pay-back-time

1.7.2 Finansieringsteori

Låneformer:

- Annuitetslån, stående lån (annuitetslån med afdragsfrihed i 10 år)
- Kassekredit, leasing, effektiv rente

1.8 Metode

Empiri er skaffet ved:

- Interview af medarbejdere fra Dansk Metal (hhv. Sønderjylland og Holbæk afdeling), vedrørende overenskomst mæssig løn og sociale omkostninger.
- Indhentet tilbud på lift fra Vestsjællands autodele.
- Samtale med ejerne af MBiler ang. data til beregningerne.

Ovenstående data kaldes for primær data.

Sekundærdata anvendt i opgaven er hentet på nettet hhv.:

- Industriens overenskomst for automekanikere
- Pris på ny port ved nordicsystem.dk
- Lærebog i økonomistyring og div. internet materialer jf. litteraturliste

1.9 Analyse

Analyserne er vedlagt i bilag.

2.0 Konklusion og vurdering:

Her gives en kort opsummering af analyserne og vurderingen.

2.1 Mekaniker med eller uden overenskomst:

MBiler bør ud fra de kvantitative og kvalitative analyser ansætte en mekaniker uden overenskomst. Den årlige besparelse pr. mekaniker uden overenskomst er ca. 73.000. Det er mest lønsomt for MBiler at have en medarbejder uden overenskomst, dvs. på timeløn til 165 kr. + 12,50% i feriepenge.

2.2 Leasing eller kontant køb af lift:

Anbefalingen til MBiler er at vælge leasing, da det vil frigøre kapital til at investere i nye biler her og nu. Det kan give et mersalg som vil kunne øge MBilers indtjening og dermed rentabilitet.

2.3 Rentabiliteten i den samlede investering:

Hvis MBiler ansætter 3 mekanikere på normal overenskomst, er nutidsværdien positiv med kr. 9.939. Investeringen er dermed rentabel og bør overvejes. Den interne rente er på 10,4% hvilket er 0,4%-point over kalkulationsrenten på 10%. Men hvis MBiler ansætter 3 mekanikere uden overenskomst, ændres nutidsværdien til kr. 842.145 og investeringen vil være særdeles rentabel og bør absolut foretages. Den interne rente er på 40,44% hvilket er 30,44 %-point over kalkulationsrenten. Hvis man omregner nutidsværdien til en annuitet, bliver det årlige overskud på kr. 222.156.

2.4 Finansiering, realkreditlån:

Inden der bygges om skal realkreditinstituttet kontaktes for konkrete tilbud på belåning af bygningerne. Det billigste realkreditlån er ifølge beregningerne et FlexKort annuitetslån med en ÅOP på 1,17%. Alternativt kan der vælges et fastforrentet obligationslån til en rente på 3,27% hvis MBiler vil være 100% sikre på at ydelsen er fast i hele lånets løbetid. Det fastforrentede obligationslån kan også vælges med afdragsfrihed de første 10 år. Den effektive rente stiger til 3,51%, men likviditeten i dette lån passer bedst til MBiler. Så trods en mer-rente vælges det fastforrentede obligationslån med afdragsfrihed med en ÅOP på 3,51%. Overskydende likviditet indsættes på kassekreditten.

3.1 Litteraturliste / Kilder

1. Metals hjemmeside: <https://www.danskmatal.dk/>
2. Regnskabsportalen: <http://www.regnskabsportal.dk/start.asp>
3. Artikel: Knud Erik Bang, Jan Furbo Sørensen.
4. Materialer: MBiler ApS <http://mbiler.dk/>
5. Vestsjællands Autodele: <http://www.vsautodele.dk/afdelinger/holbaek.aspx>

4.1 Bilag

Bilag 1: Strukturmodel for opgaven

Bilag 2: Mekaniker med eller uden overenskomst

Bilag 3: Excel udregning af Leasingkontrakt kontra kassekredit (kontant betaling)

Bilag 4: Investeringsberegning for den samlede investering

Bilag 5: Finansiering, realkreditlån

Bilag 1 Strukturmodel



Bilag 2: Mekaniker med eller uden overenskomst

1: Hvad vil konsekvenserne af at ansætte en mekaniker uden overenskomst være kontra en mekaniker med overenskomst?

MBiler er ikke i overenskomst, da de ikke vil være låst af fagforeningernes regler og love.

Fordele:

Ved ikke at være i overenskomst skal MBiler ikke følge overenskomsten på området. Denne forpligter virksomheden til at give medarbejderen:

- Pension på 8% af bruttoløn.
- Mulighed for at opspare 4% af bruttolønnen til indbetaling på fritvalgskonto.
- Mulighed for 5 ferie fridage (fuld løn for alle dagene)
- Mulighed for efteruddannelse på op til 14 dage om året.
- En overenskomstmæssig opsigelsesfrist, der i dag kan ske time til time hos MBiler, gælder både medarbejdere og arbejdsgiveren.

Ovenstående data er fra §25 i Industriens overenskomst.

Ulemper:

For MBiler er ulemper ved ikke at være i overenskomst, at det kan blive svært at få gode medarbejdere til virksomheden, da MBiler ikke tilbyder de samme goder, som Industriens overenskomst.

MBilers nuværende sociale omkostninger jf. ejerne af MBiler til en mekaniker er:

1. Løn om året (feriepenge og ATP og arbejdsmarkedsbidrag er med i beløbet)
2. Løn under besøg til lægen, tandlægetjek og barnets første sygedag.
3. Tøj + sko (2 stk. a. langærmet bluse, T-shirt, bukser) og 1 par sikkerhedssko)
4. Forsikring af medarbejdere (er en fælles forsikring for hele virksomheden)
5. Medarbejderen koster pt. MBiler 165 kr.pr. time.
6. Feriepenge 12,50 %
7. Fuld løn under sygdom.

Til sammenligning af MBilers sociale omkostninger til mekanikere mod Industriens overenskomst er data fundet på Regnskabsportalen.dk som vist nedenstående figur 1.

Arbejdsgiver omkostninger pr. time

Bruttoløn pr. time	195,00
Pension - Arbejdsgiver andel	7,80
Feriepenge	24,37
ATP	1,27
Barsel	0,39
AUB (AER)	1,44
FIB	0,32
AES	0,42
Omkostning pr. time i alt	231,01
Procent	18,47%

Arbejdsgiver omkostninger pr. måned

Bruttoløn pr. måned	28.860,00
Pension - Arbejdsgiver andel	1.154,40
Feriepenge	3.607,50
ATP	189,34
Barsel	57,72
AUB (AER)	213,12
FIB	47,36
AES	62,16
Omkostning pr. måned i alt	34.191,60
Procent	18,47%

Figur 1 arbejdsgiver omkostninger pr. time jf. Rengskabsportalen.dk

Forkortelserne på figur 1 skal forstås således: **AUB(AER)**= Arbejdsgivernes uddannelsesbidrag, **FIB**= Finansieringsbidrag, **AES**= Arbejdsmarkeds erhvervssygdoms forsikring.

Ud over de omkostninger der er vist på figur 1, er der også omkostninger til forsikringer, lønadministration, arbejdstøj, firma arrangementer, kurser, efteruddannelse og øvrige personalegoder. Disse omkostninger kaldes også for virksomhedens kontante kapacitets omkostninger (KKO).

Lønadministrationen hos MBiler varetages af Bluegarden. Lønadministrationsomkostningen er på 456kr. til Bluegarden samt 1 time til bogholderen svarende til 187kr.

Årslønnen for en overenskomst ansat mekaniker er 390.782,02 og MBilers årsløn for en mekaniker uden overenskomst er på 317.604,40 altså en meromkostning pr. år på 73.177,62.

Bilag 3: Leasing eller kontant køb af lift.

Nedenstående beregning viser den årlige rente og betaling ved en leasingkontrakt. Den årlige rente på leasingkontrakten er 16,12%. Den månedlige betaling er 865 kr. med en ekstra betaling på 2.664 kr. i den sidste måned.

Tilbud på Leasing af 2 søjlet SH Maestro 3T						
Lift, Mestro 3T			26.640			
leasing 36 måneder			865			
Montering			4.200			
Restværdi			2.664			
måneder	36					
rente pr. måned	0,66%					
Tid / År	Indbetalinger	Udbetalinger	Net Cash-Flow	Diskonteringsfaktoren Rentetabel 2 $(1+r)^{-n}$	Nutidsværdi Diskonteringsfaktoren * Net cash-flow	
0	30.840	4.200	26.640	1,00000	26.640,00	
1	0	865	-865	0,99342	-859,30	
2	0	865	-865	0,98687	-853,65	
3	0	865	-865	0,98038	-848,03	
4	0	865	-865	0,97392	-842,44	
5	0	865	-865	0,96751	-836,90	
6	0	865	-865	0,96114	-831,38	
7	0	865	-865	0,95481	-825,91	
8	0	865	-865	0,94852	-820,47	
9	0	865	-865	0,94228	-815,07	
10	0	865	-865	0,93607	-809,70	
11	0	865	-865	0,92991	-804,37	
12	0	865	-865	0,92379	-799,08	
13	0	865	-865	0,91771	-793,81	
14	0	865	-865	0,91166	-788,59	
15	0	865	-865	0,90566	-783,40	
16	0	865	-865	0,89970	-778,24	
17	0	865	-865	0,89377	-773,11	
18	0	865	-865	0,88789	-768,02	
19	0	865	-865	0,88204	-762,97	
20	0	865	-865	0,87623	-757,94	
21	0	865	-865	0,87046	-752,95	
22	0	865	-865	0,86473	-747,99	
23	0	865	-865	0,85904	-743,07	
24	0	865	-865	0,85338	-738,18	
25	0	865	-865	0,84776	-733,32	
26	0	865	-865	0,84218	-728,49	
27	0	865	-865	0,83664	-723,69	
28	0	865	-865	0,83113	-718,93	
29	0	865	-865	0,82566	-714,19	
30	0	865	-865	0,82022	-709,49	
31	0	865	-865	0,81482	-704,82	
32	0	865	-865	0,80945	-700,18	
33	0	865	-865	0,80412	-695,57	
34	0	865	-865	0,79883	-690,99	
35	0	865	-865	0,79357	-686,44	
36	0	3.529	-3.529	0,78834	-2.782,07	
NPV, nutidsværdimetoden, kapitalværdimetoden					-3.082,74	
Annuitetsmetoden (Det årlige resultat)/PMT					-96,54	
Den interne rente (IRR) pr. måned					1,25%	
Månedlig rente konverteret til årlig rente $((1+0,0125)^{12}-1) * 100$					16,12%	

I nedenstående tabel er vist beregning af den årlige ydelse på kassekreditten ved finansiering af lift. Pris på lift er 30.840 kr. uden moms. Renten er 8,25% og den månedlige ydelse er kr. 966.

Finansiering af lift via. Kassekreditten hvis Mbiler nedbringer gælden som et annuitetslån						
Beregning af effektiv rente på Kassekreditten:						
Træk på Kassekreditten		30.840				
Til udbetaling / nettoprovenuet		30.840				
Nominel rente pr. måned		0,66%	(Årlig rente på Kassekreditten på 8,25%)			
Antal måneder		36				
Betalinger pr. måned		1				
Antal terminer i alt		36				
Nominel rente pr. termin		0,66%				
Ydelse (rente og afdrag)		-966				
Effektiv rente pr. måned		0,66%				
Effektiv rente pr. år		8,25%				
Amortisationstabel annuitetslån: (36 terminer)						
Termin	Restgæld primo	Ydelse incl. gebyr	Ydelse	Rente	Afdrag	Restgæld ultimo
1	30.840	966	966	204	761	30.079
2	30.079	966	966	199	766	29.312
3	29.312	966	966	194	771	28.541
4	28.541	966	966	189	777	27.764
5	27.764	966	966	184	782	26.982
6	26.982	966	966	179	787	26.196
7	26.196	966	966	174	792	25.403
8	25.403	966	966	168	797	24.606
9	24.606	966	966	163	803	23.803
10	23.803	966	966	158	808	22.995
11	22.995	966	966	152	813	22.182
12	22.182	966	966	147	819	21.363
13	21.363	966	966	142	824	20.539
14	20.539	966	966	136	830	19.710
15	19.710	966	966	131	835	18.874
16	18.874	966	966	125	841	18.034
17	18.034	966	966	120	846	17.188
18	17.188	966	966	114	852	16.336
19	16.336	966	966	108	857	15.478
20	15.478	966	966	103	863	14.615
21	14.615	966	966	97	869	13.746
22	13.746	966	966	91	875	12.872
23	12.872	966	966	85	880	11.991
24	11.991	966	966	79	886	11.105
25	11.105	966	966	74	892	10.213
26	10.213	966	966	68	898	9.315
27	9.315	966	966	62	904	8.411
28	8.411	966	966	56	910	7.501
29	7.501	966	966	50	916	6.585
30	6.585	966	966	44	922	5.662
31	5.662	966	966	38	928	4.734
32	4.734	966	966	31	934	3.800
33	3.800	966	966	25	941	2.859
34	2.859	966	966	19	947	1.912
35	1.912	966	966	13	953	959
36	959	966	966	6	959	0
Total		34.767	34.767	3.927	30.840	

Bilag 4: Den samlede investering

Investering MBiler med overenskomst

		Værkstedstimer	Timepris værksted	Løn mekaniker	Overenskomst tillæg	Antal mekanikere
Indtægter	2.644.785	5.343	495	317.504	73.178	3
Brutto, løn	1.172.046				ja	1.781
Reserve dele	1.216.650					
Årligt Cash flow	256.089					
Ombygning	900.000					
Port	30.000					
Lift	30.840					
Samlet investering	960.840					

år 5
rente 10,00%

År	Indbetalinger	Udbetalinger	Net Cash-Flow	Diskonteringsfaktoren Rentetabel 2 (1+r) ⁿ	Nutidsværdi Diskonteringsfaktoren * Net cash-flow	Nutidsværdien ved den interne rente (IRR) 10,4 %
0	0	960.840	-960.840	1,00000	-960.840,00	-960.840,00
1	2.644.785	2.388.696	256.089	0,90909	232.808,18	231.956,10
2	2.644.785	2.388.696	256.089	0,82645	211.643,80	210.097,39
3	2.644.785	2.388.696	256.089	0,75131	192.403,46	190.298,57
4	2.644.785	2.388.696	256.089	0,68301	174.912,23	172.365,52
5	2.644.785	2.388.696	256.089	0,62092	159.011,12	156.122,42
NPV, nutidsværdimetoden, kapitalværdimetoden					9.938,79	-0,00
Annuitetsmetoden (Det årlige resultat)/PMT					2.621,83	
Den interne rente (IRR)					10,40%	
Tilbagebetalingstiden i år (pay -back)					4,93	

	A	B	C	D	E	F	H	
1	Investering MBiler uden overenskomst							
2			Værkstedstimer	Timepris værksted	Løn mekaniker	Overenskomst tillæg	Antal mekanikere	
3	Indtægter	2.644.785	5.343	495	317.504	73.178	3	
4	Brutto, løn	952.512				nej	1.781	
5	Reserve dele	1.216.650						
6	Arligt Cash flow	475.623						
7	Ombygning	900.000						
8	Port	30.000						
9	Lift	30.840						
10	Samlet investering	960.840						
11	år	5						
12	rente	10,00%						
13	År	Indbetalinger	Udbetalinger	Net Cash-Flow	Diskonteringsfaktoren Rentetabel 2 (1+r) ⁿ	Nutidsværdi Diskonteringsfaktoren * Net cash-flow	Nutidsværdien ved den interne rente (IRR) 40,44 %	
14	0	0	960.840	-960.840	1,00000	-960.840,00	-960.840,00	
15	1	2.644.785	2.169.162	475.623	0,90909	432.384,55	338.665,86	
16	2	2.644.785	2.169.162	475.623	0,82645	393.076,86	241.145,95	
17	3	2.644.785	2.169.162	475.623	0,75131	357.342,60	171.707,21	
18	4	2.644.785	2.169.162	475.623	0,68301	324.856,91	122.263,58	
19	5	2.644.785	2.169.162	475.623	0,62092	295.324,46	87.057,40	
65	NPV, nutidsværdimetoden, kapitalværdienmetoden						842.145,38	0,00
66	Annuitetsmetoden (Det årlige resultat)/PMT						222.155,83	
67	Den interne rente (IRR)						40,44%	
68	Tilbagebetalingstiden i år (pay -back)						2,37	

Bilag 5: Finansiering, realkreditlån

Nedenfor foretages en sammenligning af 3 realkreditlån, som MBiler muligvis kan optage.

Beregning af effektiv rente på FlexKort:							
Hovedstol FlexKort, annuitetslån							
Kurs							
Stiftelsesomkostninger							
Nettoprovenuet							
Nominel rente pr. år							
Antal år							
Terminer pr. år							
Antal terminer i alt							
Nominel rente pr. termin							
Ydelse (rente og afdrag)							
Gebyr pr. termin							
Årlig effektiv rente							
Amortisationstabel annuitetslån: (240 terminer)							
Termin	Restgæld primo	Ydelse incl. gebyr	Ydelse	Rente	Afdrag		Restgæld ultimo
1	2.029.000	9.354	8.514	118	8.395		2.020.605
2	2.020.605	9.354	8.514	118	8.396		2.012.209
3	2.012.209	9.354	8.514	117	8.396		2.003.812
4	2.003.812	9.354	8.514	117	8.397		1.995.416
5	1.995.416	9.354	8.514	116	8.397		1.987.018
6	1.987.018	9.354	8.514	116	8.398		1.978.620
7	1.978.620	9.354	8.514	115	8.398		1.970.222
8	1.970.222	9.354	8.514	115	8.399		1.961.823
9	1.961.823	9.354	8.514	114	8.399		1.953.424
10	1.953.424	9.354	8.514	114	8.400		1.945.024
11	1.945.024	9.354	8.514	113	8.400		1.936.624
12	1.936.624	9.354	8.514	113	8.401		1.928.223
13	1.928.223	9.354	8.514	112	8.401		1.919.822
14	1.919.822	9.354	8.514	112	8.402		1.911.420
15	1.911.420	9.354	8.514	111	8.402		1.903.018
16	1.903.018	9.354	8.514	111	8.403		1.894.615
17	1.894.615	9.354	8.514	111	8.403		1.886.212
18	1.886.212	9.354	8.514	110	8.404		1.877.808
19	1.877.808	9.354	8.514	110	8.404		1.869.404
20	1.869.404	9.354	8.514	109	8.405		1.860.999
21	1.860.999	9.354	8.514	109	8.405		1.852.594
22	1.852.594	9.354	8.514	108	8.406		1.844.189
23	1.844.189	9.354	8.514	108	8.406		1.835.782
24	1.835.782	9.354	8.514	107	8.407		1.827.376
Total		2.244.895	2.043.295	14.295	2.029.000		

Beregning af effektiv rente på fastforrentet:

Fastforrentet obligationslån, annuitetslån	2.103.000		
Kurs	97,215		
Stiftelsesomkostninger	43.727		
Nettoprovenuet	2.000.704		
Nominel rente pr. år	2,00%		
Antal år	30		
Terminer pr. år	12		
Antal terminer i alt	360		
Nominel rente pr. termin	0,2%		
Ydelse (rente og afdrag)	-7.773		
Gebyr pr. termin	900		
Årlig effektiv rente	3,27%		

Amortisationstabel annuitetslån: (360 terminer)							
Termin	Restgæld primo	Ydelse incl. gebyr	Ydelse	Rente	Afdrag	Restgæld ultimo	
1	2.103.000	8.673	7.773	3.505	4.268	2.098.732	
2	2.098.732	8.673	7.773	3.498	4.275	2.094.457	
3	2.094.457	8.673	7.773	3.491	4.282	2.090.174	
4	2.090.174	8.673	7.773	3.484	4.289	2.085.885	
5	2.085.885	8.673	7.773	3.476	4.297	2.081.588	
6	2.081.588	8.673	7.773	3.469	4.304	2.077.284	
7	2.077.284	8.673	7.773	3.462	4.311	2.072.974	
8	2.072.974	8.673	7.773	3.455	4.318	2.068.655	
9	2.068.655	8.673	7.773	3.448	4.325	2.064.330	
10	2.064.330	8.673	7.773	3.441	4.333	2.059.997	
11	2.059.997	8.673	7.773	3.433	4.340	2.055.658	
12	2.055.658	8.673	7.773	3.426	4.347	2.051.311	
13	2.051.311	8.673	7.773	3.419	4.354	2.046.956	
14	2.046.956	8.673	7.773	3.412	4.362	2.042.595	
15	2.042.595	8.673	7.773	3.404	4.369	2.038.226	
16	2.038.226	8.673	7.773	3.397	4.376	2.033.850	
17	2.033.850	8.673	7.773	3.390	4.383	2.029.467	
18	2.029.467	8.673	7.773	3.382	4.391	2.025.076	
19	2.025.076	8.673	7.773	3.375	4.398	2.020.678	
20	2.020.678	8.673	7.773	3.368	4.405	2.016.273	
21	2.016.273	8.673	7.773	3.360	4.413	2.011.860	
22	2.011.860	8.673	7.773	3.353	4.420	2.007.440	
23	2.007.440	8.673	7.773	3.346	4.427	2.003.013	
24	2.003.013	8.673	7.773	3.338	4.435	1.998.578	
Total		3.122.315	2.798.315	695.315	2.103.000		

Beregning af effektiv rente på fastforrentet:

Fastforrentet obligationslån, annuitetslån	2.140.000
Kurs	95,527
Stiftelsesomkostninger	43.226
Nettoprovenu	2.001.052
Nominel rente pr. år	2,00%
Antal år	30
Terminer pr. år	12
Antal terminer i alt	360
Nominel rente pr. termin	0,2%
Første ydelse (kun rente)	4.967
Ydelse efter 10 år (rente og afdrag)	12.226
Gebyr pr. termin	1.400
Årlig effektiv rente	3,51%

Afdragsfri i 10 år

Amortisationstabel annuitetslån: (360 terminer)

Termin	Restgæld primo	Ydelse incl. gebyr	Ydelse	Rente	Afdrag	Restgæld ultimo
1	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
2	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
3	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
4	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
5	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
6	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
7	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
8	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
9	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
10	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
11	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
12	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
13	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
14	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
15	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
16	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
17	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
18	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
19	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
20	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
21	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
22	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
23	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
24	2.140.000	4.967	3.567	3.567	0	2.140.000
121	2.140.000	12.226	10.826	3.567	7.259	2.132.741
Total		3.530.217	3.026.217	886.217	2.140.000	

Sammenligning af finansieringskilder			
Kriterier	FlexKort	Fastforrentet obligationslån	Fastforrentet obligationslån, afdragsfrihed 10 år
Effektive rente	1,17%	3,27%	3,51%
nettoprovenu	2.000.984	2.000.704	2.001.052
Betaling første år	112.245	104.077	59.600
Løbetid år	20 år	30 år	30 år
Fast / variabel rente	Variabel	Fast	Fast

Inden der bygges om skal realkreditinstituttet kontaktes for konkrete tilbud på belåning af bygningerne. Det billigste realkreditlån er ifølge beregningerne et FlexKort annuitetslån med en ÅOP på 1,17%. Alternativt kan der vælges et fastforrentet obligationslån til en rente på 3,27%, hvis MBiler vil være 100% sikre på at ydelsen er fast i hele lånets løbetid. Det fastforrentede obligationslån kan også vælges med afdragsfrihed de første 10 år. Den effektive rente stiger til 3,51%, men likviditeten i dette lån passer bedst til MBiler. Så trods en mer-rente vælges det fastforrentede obligationslån med afdragsfrihed med en ÅOP på 3,51%. Overskydende likviditet indsættes på kassekreditte.