

ROI-beräkningar

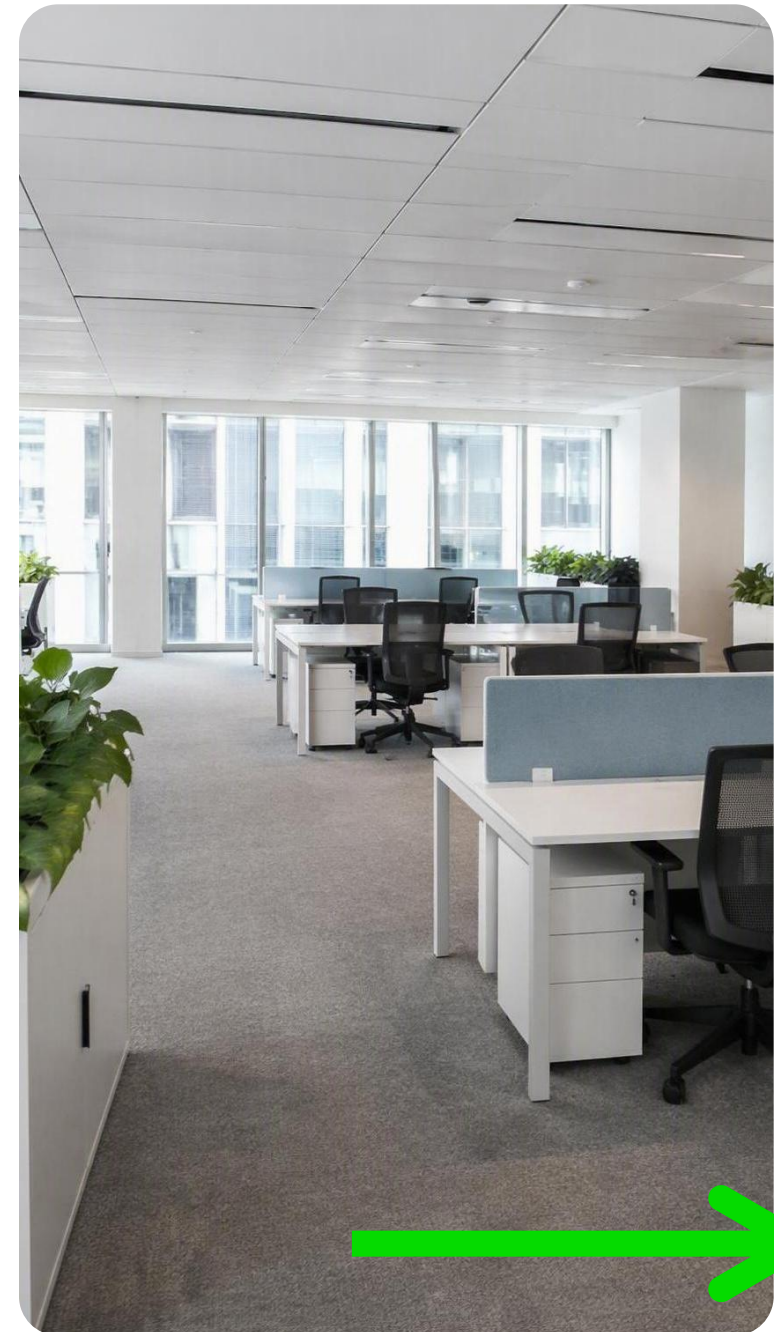
1) Optimering av kontorsytor

Beläggningen ökar från 56% till 75%. Erforderlig ytfaktor:

$56\% \div 75\% \approx 0,747 \rightarrow$ organisationen behöver bara 74,7% av nuvarande kontorsyta

- Frigjord yta: $25,3\% \times 24\,000\text{ m}^2 = 6\,072\text{ m}^2$
- Hyreskostnadsbesparing: $6\,072\text{ m}^2 \times \text{€}300/\text{m}^2 = \text{€}1,82\text{ mn}$
- O&M-besparing: $6\,072\text{ m}^2 \times \text{€}65/\text{m}^2 = \text{€}0,40\text{ mn}$

Obs: Mindre platser exkluderas från beläggningsbaserad optimering i det här skedet, eftersom datakvalitet och avtalsflexibilitet varierar kraftigt i den delen av portföljen. Det representerar en ytterligare potential som inte ingår i modellen.



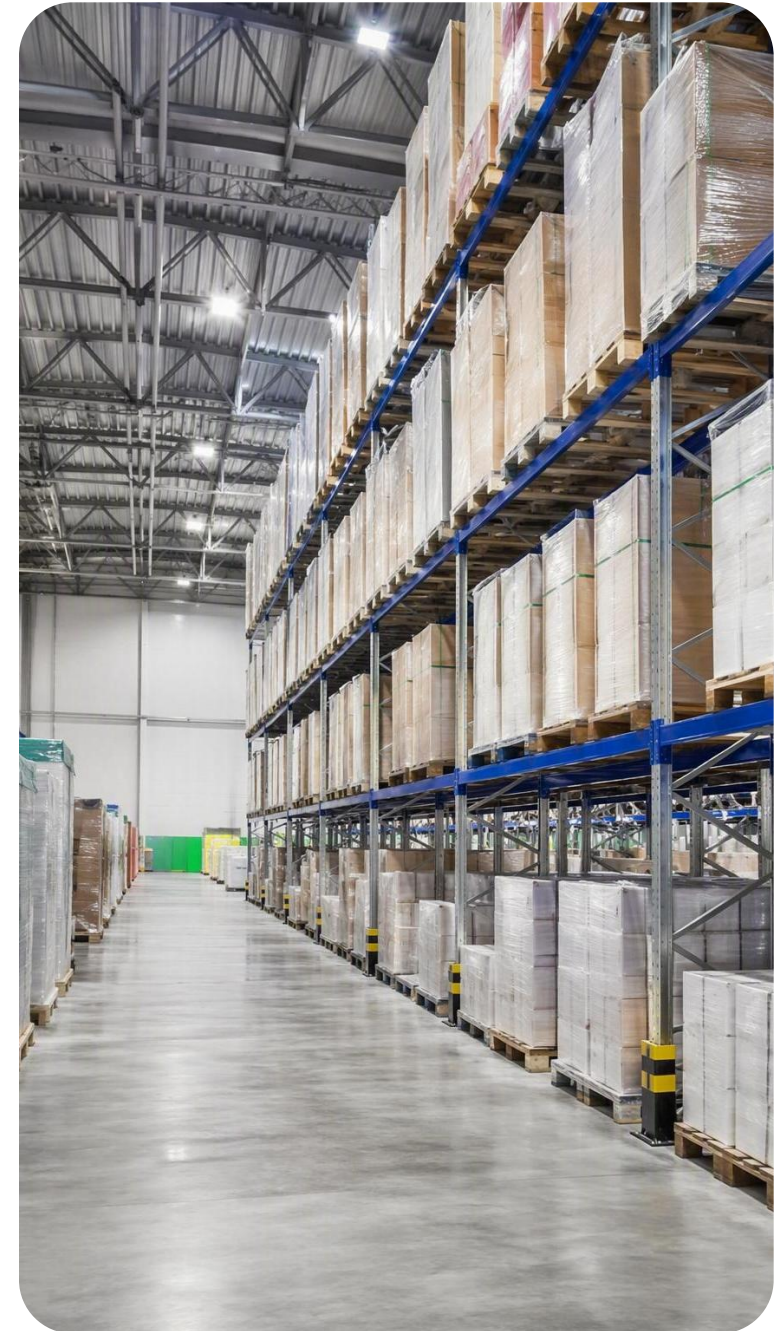
ROI-beräkningar

2) Anpassning av distributionscenter

Beläggningen ökar från **75%** till **83%**. Erforderlig ytfaktor:

$75\% \div 83\% \approx 0,904 \rightarrow$ organisationen behöver bara **90,4% av nuvarande yta**

- Frigjord yta: $9,64\% \times 40\,000\text{ m}^2 = \mathbf{3\,856\text{ m}^2}$
- Hyreskostnadsbesparing: $3\,856\text{ m}^2 \times \text{€}100/\text{m}^2 = \mathbf{\text{€}0,39\text{ mn}}$
- O&M-besparing: $3\,856\text{ m}^2 \times \text{€}65/\text{m}^2 = \mathbf{\text{€}0,25\text{ mn}}$



ROI-beräkningar

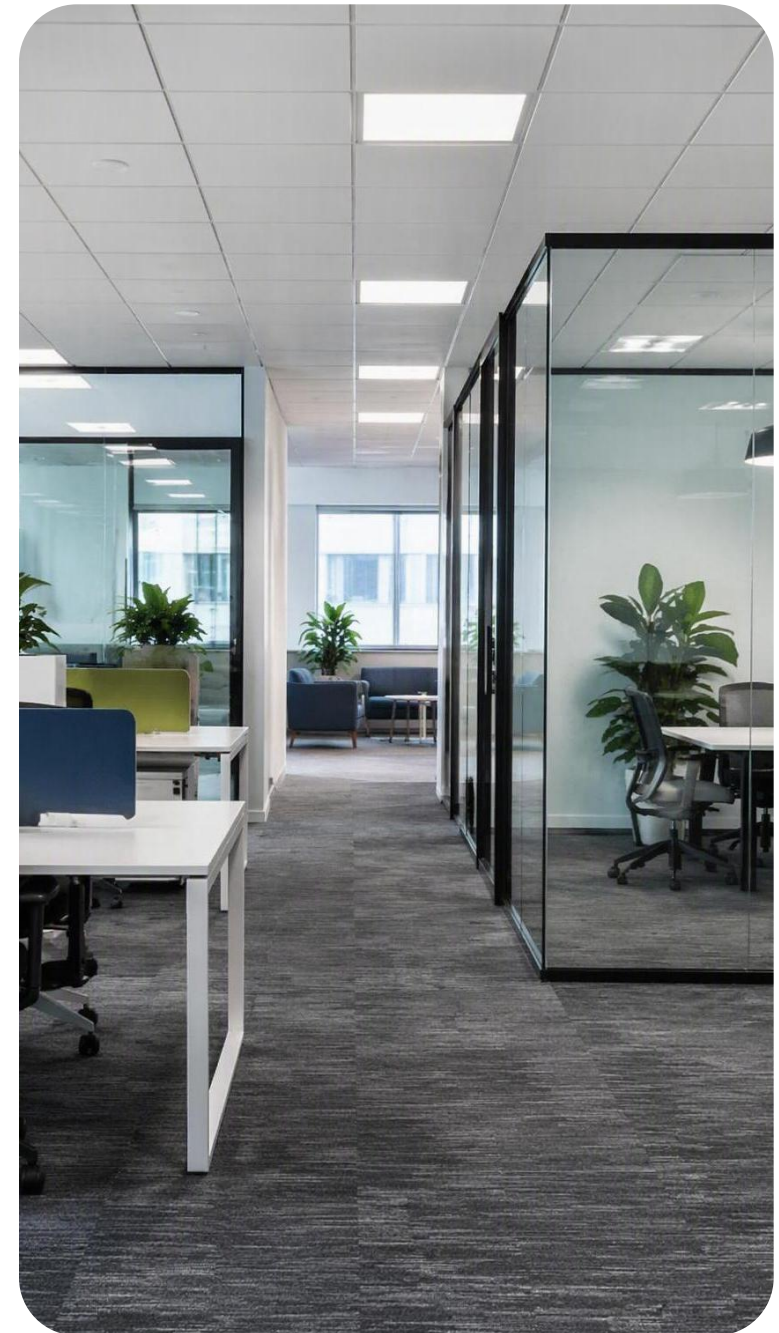
3) Frigjord yta: kostnadsbesparing och hyresintäkter

Totalt hyresvärde för frigjord yta: **€1,822 mn + €0,386 mn = €2,208 mn**

Totalt driftskostnadsvärde för frigjord yta: **€0,395 mn + €0,251 mn = €0,646 mn**

- **Hyreskostnadsbesparing**, avvecklad yta: $50\% \times €2,208 \text{ mn} = \text{€1,104 mn}$
- **O&M-besparing**, avvecklad yta: $50\% \times €0,646 \text{ mn} = \text{€0,323 mn}$
- **Hyresintäkter**: $50\% \times €2,208 \text{ mn} \times 70\% = \text{€0,773 mn}$

Obs: Avvecklad och uthyrd yta utesluter varandra. Ingen kvadratmeter genererar både en kostnadsbesparing och hyresintäkter samtidigt. För inhyrd yta som hyrs ut i andra hand fortsätter hyra och driftskostnader att betalas till underhyresgästen; modellen tar bara med hyresintäkterna. För ägd yta som hyrs ut finns ingen egen hyra att kvitta mot.

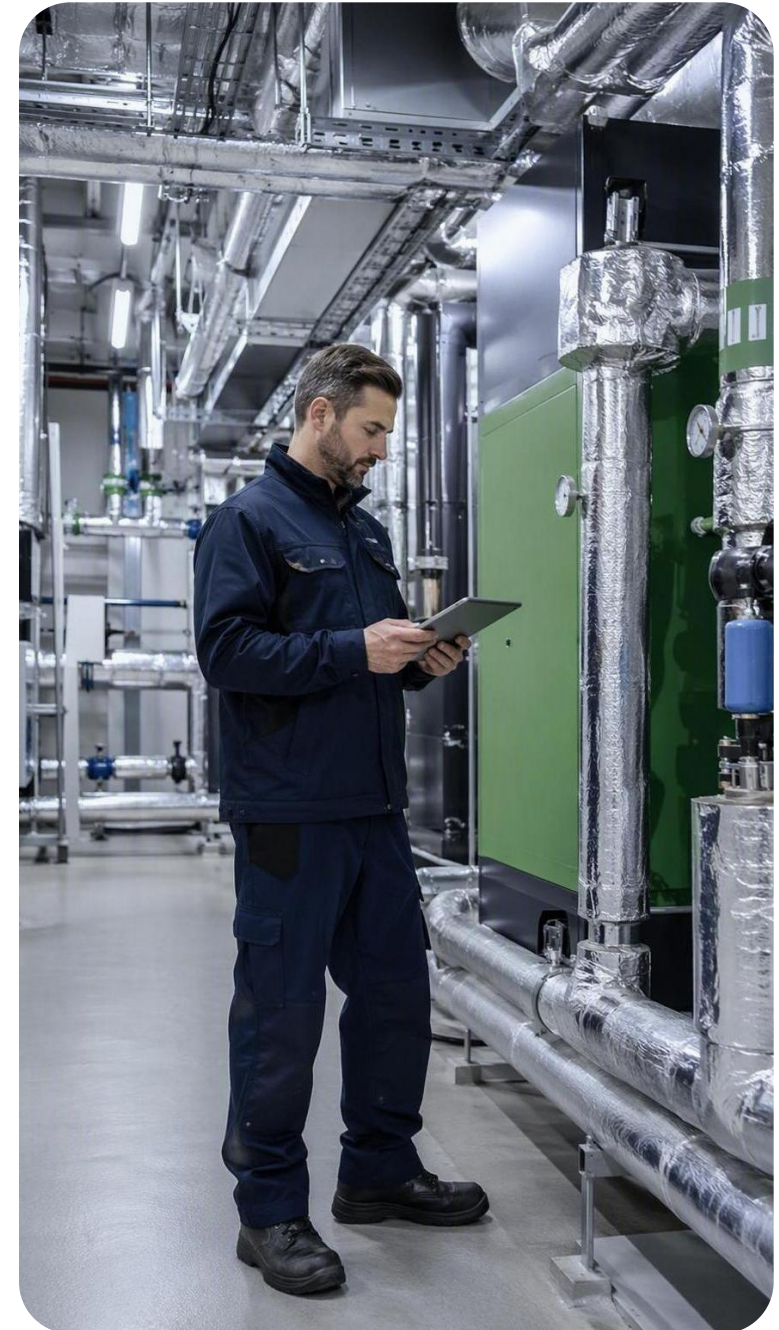


ROI-beräkningar

4) Driftseffektivitet (8%)

- Kvarvarande yta: $164\,000\text{ m}^2 - 9\,928\text{ m}^2 = \mathbf{154\,072\text{ m}^2}$
- Kvarvarande driftskostnader: $154\,072\text{ m}^2 \times \text{€}65/\text{m}^2 = \mathbf{\text{€}10,01\text{ mn}}$
- 8% effektivitetsvinst = **€0,801 mn**

Obs: Effektivitetsvinsten på 8% är ett medvetet konservativt antagande som tillämpas på hela portföljen. Besparingarna kommer främst från påverkbara driftsposter som energi, städning och underhåll, i mindre grad från fasta poster som förvaltning, fastighetsskatt och försäkring. Det faktiska utfallet varierar beroende på portfölj och underhållsstrategi.





ROI-beräkningar

5) Minskning av hyresförluster (0,5%)

- Kvarvarande hyra: €31,20 mn – €1,104 mn = **€30,096 mn**
(hyra för uthyrd yta fortsätter att betalas)
- 0,5% besparing = **€0,150 mn**

Obs: Hyresförluster uppstår till exempel genom missade uppsägningsoptioner, automatiska förlängningar på ogynnsamma villkor, okontrollerade serviceavgifter eller felaktiga hyresbetalningar.





ROI-beräkningar

6) ROI-nyckeltal

- Netto årlig nytta: **€2,55 mn**
- Återbetalningstid (efter driftstart): $\text{€1,8 mn} \div \text{€2,551 mn} \approx 0,71 \text{ år}$, **cirka 8,5 månader**
- Nuvärde över 5 år (10%): **€7,87 mn**
- Cirka **6,1%** minskning av de årliga beläggningskostnaderna

Värdedrivare	Årligt bidrag
Hyresbesparingar totalt	1,104 mn €
Driftkostnadsbesparingar totalt	0,323 mn €
Hyresintäkter	0,773 mn €
Driftseffektivitet	0,801 mn €
Minskning av hyresförluster	0,150 mn €
Brutto årlig nytta	3,151 mn €
Årliga abonnemangskostnader	(0,600 mn €)
Netto årlig nytta	2,551 mn €

Obs: Återbetalningstid och nuvärde visar den årliga situationen när portföljmålen har uppnåtts.

