

Prognoza efektywności inwestycji:

plan kredytu inwestycyjnego

Kredyt inwestycyjny		2012kw. 3	2012kw. 4	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Nakłady inwestycyjne netto		300 000,00																	
Wkład własny	20%	60 000,00																	
Bank		240 000,00																	
Wypłata kredytu		240 000,00																	
Prowizja	0,50%	1 200,00	1 200,00																
Splata kredytu		240 000,00		16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	
Stan kredytu		240 000,00	240 000,00	224 000,00	208 000,00	192 000,00	176 000,00	160 000,00	144 000,00	128 000,00	112 000,00	96 000,00	80 000,00	64 000,00	48 000,00	32 000,00	16 000,00	0,00	
wibor-3M	5,09%																		
marża	1,50%																		
Odsetki	6,59%	130 482,00	0,00	3 954,00	15 816,00	14 761,60	13 707,20	12 652,80	11 598,40	10 544,00	9 489,60	8 435,20	7 380,80	6 326,40	5 272,00	4 217,60	3 163,20	2 108,80	1 054,40

kolor żółty oznacza koszty finansowe kredytu

plan kredytu obrotowego

Kredyt obrotowy		2012kw. 3	2012kw. 4	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Nakłady na zakup nieruchomości VAT		69 000,00																
Bank		69 000,00																
Wypłata kredytu		69 000,00																
Prowizja	1,00%	690,00	690,00															
Splata kredytu - zwrot VAT		69 000,00	69 000,00															
Stan kredytu		69 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki	8,00%	1 380,00	0,00	1 380,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zwrot VAT			69 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

prognoza rachunku strat i zysków

Przychody i koszty		2012kw. 3	2012kw. 4	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Przychody																		
powierzchnia gruntu [m2]	10 112																	
cena [PLN/m2/m-c]	0,50																	
wskaźnik	75%																	
dzierżawa terenu na imprezy				45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00
RAZEM				45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00	45 504,00
Koszty																		
wartość środków trwałych - grunt		300 000,00																
stawka amortyzacyjna	0,0%																	
amortyzacja				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
podatek od gruntu [PLN/m2]	0,60			6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20	6 067,20
ubezpieczenia		500,00		500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
reklama		3 000,00		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00
koszty finansowe			1 890,00	5 334,00	15 816,00	14 761,60	13 707,20	12 652,80	11 598,40	10 544,00	9 489,60	8 435,20	7 380,80	6 326,40	5 272,00	4 217,60	3 163,20	2 108,80
RAZEM			1 890,00	14 901,20	25 383,20	24 328,80	23 274,40	22 220,00	21 165,60	20 111,20	19 056,80	18 002,40	16 948,00	15 893,60	14 839,20	13 784,80	12 730,40	11 676,00
Dochód			-1 890,00	30 602,80	20 120,80	21 175,20	22 229,60	23 284,00	24 338,40	25 392,80	26 447,20	27 501,60	28 556,00	29 610,40	30 664,80	31 719,20	32 773,60	33 828,00
Podatek dochodowy			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik			-1 890,00	30 602,80	20 120,80	21 175,20	22 229,60	23 284,00	24 338,40	25 392,80	26 447,20	27 501,60	28 556,00	29 610,40	30 664,80	31 719,20	32 773,60	33 828,00

podatek dochodowy = 0 ponieważ spółka jako przedsiębiorstwo nie przewiduje w planie finansowym dochodu podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym

prognoza rachunku przepływów pieniężnych

Cash flow	2012kw. 3	2012kw. 4	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej																	
I. Wynik finansowy netto (zysk/strata)	0,00	-1 890,00	30 602,80	20 120,80	21 175,20	22 229,60	23 284,00	24 338,40	25 392,80	26 447,20	27 501,60	28 556,00	29 610,40	30 664,80	31 719,20	32 773,60	33 828,00
II. Korekty o pozycje:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Zyski/straty z tytułu różnic kursowych																	
3. Odsetki i udziały w zyskach																	
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej																	
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zmiana stanu zobowiązań (z wyj. poz. i kred.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	0,00	-1 890,00	30 602,80	20 120,80	21 175,20	22 229,60	23 284,00	24 338,40	25 392,80	26 447,20	27 501,60	28 556,00	29 610,40	30 664,80	31 719,20	32 773,60	33 828,00
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej																	
I. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych																	
2. Z aktywów finansowych																	
3. Inne wpływy inwestycyjne																	
II. Wydatki	300 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	300 000,00																
III Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-300 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej																	
I. Wpływy	369 000,00	74 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Kredyt inwestycyjny	240 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Kredyt obrotowy	69 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Zwrot VAT	0,00	69 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Dopłata właściciela		5 000,00															
5. Wkład (kapitał) własny	60 000,00																
II. Wydatki	69 000,00	69 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00
1. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli																	
2. Inne, niż wypłaty na rzecz właśc., wydatki z tyt. podz. zysku																	
3. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	69 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00
a) kredyt inwestycyjny	0,00	0,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00	16 000,00
b) kredyt obrotowy	0,00	69 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) kredyt inwestycyjny																	
b) kredyt obrotowy																	
5. Zapłata VAT	69 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	300 000,00	5 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00	-16 000,00
D. Przepływy pieniężne netto razem	0,00	3 110,00	14 602,80	4 120,80	5 175,20	6 229,60	7 284,00	8 338,40	9 392,80	10 447,20	11 501,60	12 556,00	13 610,40	14 664,80	15 719,20	16 773,60	17 828,00
E. Środki pieniężne na początek okresu	0,00	0,00	3 110,00	17 712,80	21 833,60	27 008,80	33 238,40	40 522,40	48 860,80	58 253,60	68 700,80	80 202,40	92 758,40	106 368,80	121 033,60	136 752,80	153 526,40
F. Środki pieniężne na koniec roku obrotowego	0,00	3 110,00	17 712,80	21 833,60	27 008,80	33 238,40	40 522,40	48 860,80	58 253,60	68 700,80	80 202,40	92 758,40	106 368,80	121 033,60	136 752,80	153 526,40	171 354,40

przepływy w całym okresie kredytowania są dodatnie

projekt wykazuje trwałość finansową

wskaźniki opłacalności finansowej

Wskaźniki opłacalności projektu			2012kw. 3	2012kw. 4	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Zysk operacyjny netto			0,00	-1 890,00	30 602,80	20 120,80	21 175,20	22 229,60	23 284,00	24 338,40	25 392,80	26 447,20	27 501,60	28 556,00	29 610,40	30 664,80	31 719,20	32 773,60	33 828,00
Amortyzacja			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nakłady inwestycyjne			300 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana kapitału obrotowego			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość rezydualna																			300 000,00
Wolny przepływ pieniężny			-300 000,00	-1 890,00	30 602,80	20 120,80	21 175,20	22 229,60	23 284,00	24 338,40	25 392,80	26 447,20	27 501,60	28 556,00	29 610,40	30 664,80	31 719,20	32 773,60	33 828,00
stopa dyskontowa		5%																	
	FNPV			93 456,50															
	FRR			7,78%															

NPV > 0

IRR > 5% (wartość stopy dyskontowej przy cenach stałych)

inwestycja jest finansowo opłacalna