

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 użytkowa [m2]	540																	
powierzchnia gruntu [m2]	1 125																	
cena najmu [PLN/m2/m-c]	20,00																	
wskaźnik najmu	100%																	
najem powierzchni użytkowej				129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00
RAZEM				129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00	129 600,00
Koszty																		
wartość środków trwałych - grunt	80 000,00																	
wartość środków trwałych - budynek wyremont.	630 950,30																	
stawka amortyzacyjna	2,5%																	
amortyzacja				15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76
podatek od gruntu [PLN/m2]	0,60			675,00	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00	675,00
podatek od budynków [PLN/m2]	17,00			9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00	9 180,00
ubezpieczenia	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
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		1 196,00	2 806,00	43 531,20	39 856,32	37 009,44	34 162,56	31 315,68	28 468,80	25 621,92	22 775,04	19 928,16	17 081,28	14 234,40	11 387,52	8 540,64	5 693,76	2 846,88
RAZEM		1 196,00	2 806,00	75 159,96	71 485,08	68 638,20	65 791,32	62 944,44	60 097,56	57 250,68	54 403,80	51 556,92	48 710,04	45 863,16	43 016,28	40 169,40	37 322,52	34 475,64
Dochód		-1 196,00	-2 806,00	54 440,04	58 114,92	60 961,80	63 808,68	66 655,56	69 502,44	72 349,32	75 196,20	78 043,08	80 889,96	83 736,84	86 583,72	89 430,60	92 277,48	95 124,36
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	0,00
Wynik		-1 196,00	-2 806,00	54 440,04	58 114,92	60 961,80	63 808,68	66 655,56	69 502,44	72 349,32	75 196,20	78 043,08	80 889,96	83 736,84	86 583,72	89 430,60	92 277,48	95 124,36

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)	-1 196,00	-2 806,00	54 440,04	58 114,92	60 961,80	63 808,68	66 655,56	69 502,44	72 349,32	75 196,20	78 043,08	80 889,96	83 736,84	86 583,72	89 430,60	92 277,48	95 124,36
II. Korekty o pozycje:	0,00	0,00	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76
1. Amortyzacja	0,00	0,00	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76
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	-1 196,00	-2 806,00	70 213,80	73 888,68	76 735,56	79 582,44	82 429,32	85 276,20	88 123,08	90 969,96	93 816,84	96 663,72	99 510,60	102 357,48	105 204,36	108 051,24	110 898,12
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	520 000,00	180 000,00	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. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	520 000,00	180 000,00															
III Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-520 000,00	-180 000,00	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
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej																	
I. Wpływy	644 600,00	356 000,00	41 400,00	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	468 000,00	180 000,00	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
2. Kredyt obrotowy	119 600,00	41 400,00	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	119 600,00	41 400,00	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	15 000,00															
5. Wkład (kapitał) własny	52 000,00																
II. Wydatki	121 940,00	169 610,30	84 600,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00
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	119 600,00	84 600,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00
a) kredyt inwestycyjny	0,00	0,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00	43 200,00
b) kredyt obrotowy	0,00	119 600,00	41 400,00	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	2 340,00	8 610,30	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	2 340,00	8 610,30															
b) kredyt obrotowy																	
5. Zapłata VAT	119 600,00	41 400,00	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	522 660,00	186 389,70	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00	-43 200,00
D. Przepływy pieniężne netto razem	1 464,00	3 583,70	27 013,80	30 688,68	33 535,56	36 382,44	39 229,32	42 076,20	44 923,08	47 769,96	50 616,84	53 463,72	56 310,60	59 157,48	62 004,36	64 851,24	67 698,12
E. Środki pieniężne na początek okresu	0,00	1 464,00	5 047,70	32 061,50	62 750,18	96 285,74	132 668,18	171 897,50	213 973,70	258 896,78	306 666,74	357 283,58	410 747,30	467 057,90	526 215,38	588 219,74	653 070,98
F. Środki pieniężne na koniec roku obrotowego	1 464,00	5 047,70	32 061,50	62 750,18	96 285,74	132 668,18	171 897,50	213 973,70	258 896,78	306 666,74	357 283,58	410 747,30	467 057,90	526 215,38	588 219,74	653 070,98	720 769,10

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			-1 196,00	-2 806,00	54 440,04	58 114,92	60 961,80	63 808,68	66 655,56	69 502,44	72 349,32	75 196,20	78 043,08	80 889,96	83 736,84	86 583,72	89 430,60	92 277,48	95 124,36
Amortyzacja			0,00	0,00	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76	15 773,76
Nakłady inwestycyjne			520 000,00	180 000,00	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
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																			474 343,94
Wolny przepływ pieniężny			-521 196,00	-182 806,00	70 213,80	73 888,68	76 735,56	79 582,44	82 429,32	85 276,20	88 123,08	90 969,96	93 816,84	96 663,72	99 510,60	102 357,48	105 204,36	108 051,24	585 242,06
stopa dyskontowa		5%																	
	FNPV			376 308,57															
	FRR			10,19%															

NPV > 0

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

inwestycja jest finansowo opłacalna