Příloha č. 10 - Cashflow projektu při snížení prodejní ceny bytů

Předpoklady:

Měsíční diskontní míra	0,05
Daň ze zisku	15%
Doba hodnocení projektu	49 měsíců

CASHFLOW	**Kč**	**PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE**			
BYTOVÝ DŮM BÍLÁ HORA		**2018**			
Činnost	**Příjmy/Výdaje**	**1**	**2**	**3**	**4**
Kladné peněžní toky	127 323 022 Kč	7 460 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Vlastní kapitál	7 460 000 Kč	7 460 000 Kč			
Příjmy z prodeje bytů	79 415 346 Kč				
Čerpání úvěru	40 447 676 Kč				
Záporné peněžní toky	- 107 201 852 Kč	- 2 507 646 Kč	- 309 697 Kč	- 309 697 Kč	- 178 671 Kč
Náklady na nákup pozemku a zasíťování	- 2 460 000 Kč	- 2 460 000 Kč			
Výrobní náklady	- 59 179 099 Kč	- 47 646 Kč	- 309 697 Kč	- 309 697 Kč	- 178 671 Kč
Úmory úvěru	- 40 447 676 Kč		- Kč	- Kč	- Kč
Úroky úvěru	- 2 079 640 Kč		- Kč	- Kč	- Kč
Daň z příjmu	- 3 035 437 Kč				
Cashflow efektivnost		- 47 646 Kč	- 309 697 Kč	- 309 697 Kč	- 178 671 Kč
Kumulované cashflow		- 47 646 Kč	- 357 343 Kč	- 667 040 Kč	- 845 711 Kč
Diskontované cashflow		- 45 377 Kč	- 280 904 Kč	- 267 528 Kč	- 146 993 Kč
Kumulované diskontované cashflow		- 45 377 Kč	- 326 281 Kč	- 593 809 Kč	- 740 803 Kč
Cashflow financování		4 952 354 Kč	- 309 697 Kč	- 309 697 Kč	- 178 671 Kč
Kumulované cashflow financování		4 952 354 Kč	4 642 657 Kč	4 332 960 Kč	4 154 289 Kč

IRR = 19,0% - 66 754 175 Kč

79 415 346 Kč

2019								
5	6	7	8	9	10	11	12	13
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 178 671 Kč	- 178 671 Kč	- 178 671 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 262 051 Kč
- 178 671 Kč	- 178 671 Kč	- 178 671 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 262 051 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 178 671 Kč	- 178 671 Kč	- 178 671 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 262 051 Kč
- 1 024 383 Kč	- 1 203 054 Kč	- 1 381 725 Kč	- 1 381 725 Kč	- 1 381 725 Kč	- 1 381 725 Kč	- 1 381 725 Kč	- 1 381 725 Kč	- 1 643 776 Kč
- 139 994 Kč	- 133 327 Kč	- 126 978 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 138 971 Kč
- 880 796 Kč	- 1 014 123 Kč	- 1 141 102 Kč	- 1 141 102 Kč	- 1 141 102 Kč	- 1 141 102 Kč	- 1 141 102 Kč	- 1 141 102 Kč	- 1 280 073 Kč
- 178 671 Kč	- 178 671 Kč	- 178 671 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 262 051 Kč
3 975 618 Kč	3 796 946 Kč	3 618 275 Kč	3 618 275 Kč	3 618 275 Kč	3 618 275 Kč	3 618 275 Kč	3 618 275 Kč	3 356 224 Kč

2020								
14	15	16	17	18	19	20	21	22
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
								- Kč
- 262 051 Kč	- 262 051 Kč	- 262 051 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 333 520 Kč
- 262 051 Kč	- 262 051 Kč	- 262 051 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 333 520 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 262 051 Kč	- 262 051 Kč	- 262 051 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 333 520 Kč
- 1 905 828 Kč	- 2 167 879 Kč	- 2 429 930 Kč	- 2 429 930 Kč	- 2 429 930 Kč	- 2 429 930 Kč	- 2 429 930 Kč	- 2 429 930 Kč	- 2 763 450 Kč
- 132 354 Kč	- 126 051 Kč	- 120 049 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 114 014 Kč
- 1 412 427 Kč	- 1 538 478 Kč	- 1 658 527 Kč	- 1 658 527 Kč	- 1 658 527 Kč	- 1 658 527 Kč	- 1 658 527 Kč	- 1 658 527 Kč	- 1 772 540 Kč
- 262 051 Kč	- 262 051 Kč	- 262 051 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 333 520 Kč
3 094 173 Kč	2 832 121 Kč	2 570 070 Kč	2 570 070 Kč	2 570 070 Kč	2 570 070 Kč	2 570 070 Kč	2 570 070 Kč	2 236 550 Kč

INVESTIČNÍ FÁZE

23	24	25	26	27	28	29	30	31
- Kč	- Kč	1 166 167 Kč	- Kč	- Kč	1 224 841 Kč	2 178 453 Kč	3 080 841 Kč	1 651 960 Kč
		1 166 167 Kč			1 224 841 Kč			1 651 960 Kč
						2 178 453 Kč	3 080 841 Kč	
- 333 520 Kč	- 500 280 Kč	- 500 280 Kč	- 23 823 Kč	- 23 823 Kč	- 1 597 307 Kč	- 2 189 163 Kč	- 3 106 699 Kč	- 2 351 813 Kč
- 333 520 Kč	- 500 280 Kč	- 500 280 Kč	- 23 823 Kč	- 23 823 Kč	- 1 597 307 Kč	- 2 178 453 Kč	- 3 080 841 Kč	- 2 325 955 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 10 711 Kč	- 25 858 Kč	- 25 858 Kč
- 333 520 Kč	- 500 280 Kč	665 887 Kč	- 23 823 Kč	- 23 823 Kč	- 372 466 Kč	- 2 189 163 Kč	- 3 106 699 Kč	- 699 853 Kč
- 3 096 970 Kč	- 3 597 249 Kč	- 2 931 362 Kč	- 2 955 185 Kč	- 2 979 008 Kč	- 3 351 474 Kč	- 5 540 637 Kč	- 8 647 336 Kč	- 9 347 189 Kč
- 108 584 Kč	- 155 121 Kč	196 638 Kč	- 6 700 Kč	- 6 381 Kč	- 95 014 Kč	- 531 849 Kč	- 718 820 Kč	- 154 219 Kč
- 1 881 125 Kč	- 2 036 245 Kč	- 1 839 607 Kč	- 1 846 307 Kč	- 1 852 688 Kč	- 1 947 702 Kč	- 2 479 551 Kč	- 3 198 371 Kč	- 3 352 590 Kč
- 333 520 Kč	- 500 280 Kč	665 887 Kč	- 23 823 Kč	- 23 823 Kč	- 372 466 Kč	- 10 711 Kč	- 25 858 Kč	- 699 853 Kč
1 903 031 Kč	1 402 751 Kč	2 068 638 Kč	2 044 815 Kč	2 020 992 Kč	1 648 526 Kč	1 637 815 Kč	1 611 957 Kč	912 104 Kč

2021

32	33	34	35	36	37	38
2 325 955 Kč	2 325 955 Kč	1 688 036 Kč	2 325 955 Kč	5 731 004 Kč	3 009 634 Kč	- Kč
		1 688 036 Kč		5 731 004 Kč	3 009 634 Kč	
2 325 955 Kč	2 325 955 Kč		2 325 955 Kč			
- 2 363 249 Kč	- 2 374 685 Kč	- 2 374 685 Kč	- 2 386 121 Kč	- 4 419 242 Kč	- 2 001 498 Kč	- 2 001 498 Kč
- 2 325 955 Kč	- 2 325 955 Kč	- 2 325 955 Kč	- 2 325 955 Kč	- 4 359 076 Kč	- 1 941 332 Kč	- 1 941 332 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 37 294 Kč	- 48 730 Kč	- 48 730 Kč	- 60 166 Kč	- 60 166 Kč	- 60 166 Kč	- 60 166 Kč
- 2 363 249 Kč	- 2 374 685 Kč	- 686 649 Kč	- 2 386 121 Kč	1 311 762 Kč	1 008 136 Kč	- 2 001 498 Kč
- 11 710 438 Kč	- 14 085 123 Kč	- 14 771 772 Kč	- 17 157 893 Kč	- 15 846 131 Kč	- 14 837 995 Kč	- 16 839 493 Kč
- 495 966 Kč	- 474 634 Kč	- 130 707 Kč	- 432 581 Kč	226 485 Kč	165 774 Kč	- 313 445 Kč
- 3 848 556 Kč	- 4 323 191 Kč	- 4 453 898 Kč	- 4 886 478 Kč	- 4 659 993 Kč	- 4 494 219 Kč	- 4 807 664 Kč
- 37 294 Kč	- 48 730 Kč	- 686 649 Kč	- 60 166 Kč	1 311 762 Kč	1 008 136 Kč	- 2 001 498 Kč
874 810 Kč	826 080 Kč	139 431 Kč	79 265 Kč	1 391 027 Kč	2 399 163 Kč	397 665 Kč

						PROVOZNÍ FÁZE	
				2022			
39	**40**	**41**	**42**	**43**	**44**	**45**	**46**
4 341 628 Kč	5 753 056 Kč	6 319 613 Kč	3 908 517 Kč	4 649 567 Kč	4 649 567 Kč	- Kč	- Kč
	1 411 428 Kč						
4 341 628 Kč	4 341 628 Kč	6 319 613 Kč	3 908 517 Kč	4 649 567 Kč	4 649 567 Kč		
- 4 423 140 Kč	- 4 444 486 Kč	- 6 453 543 Kč	- 4 061 664 Kč	- 4 825 574 Kč	- 4 848 435 Kč	- 246 513 Kč	- 246 513 Kč
- 4 341 628 Kč	- 4 341 628 Kč	- 6 319 613 Kč	- 3 908 517 Kč	- 4 649 567 Kč	- 4 649 567 Kč	- 47 646 Kč	- 47 646 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 81 512 Kč	- 102 859 Kč	- 133 930 Kč	- 153 147 Kč	- 176 007 Kč	- 198 868 Kč	- 198 868 Kč	- 198 868 Kč
- 4 423 140 Kč	- 3 033 058 Kč	- 6 453 543 Kč	- 4 061 664 Kč	- 4 825 574 Kč	- 4 848 435 Kč	- 246 513 Kč	- 246 513 Kč
- 21 262 633 Kč	- 24 295 691 Kč	- 30 749 234 Kč	- 34 810 898 Kč	- 39 636 472 Kč	- 44 484 907 Kč	- 44 731 420 Kč	- 44 977 934 Kč
- 659 702 Kč	- 430 833 Kč	- 873 046 Kč	- 523 303 Kč	- 592 119 Kč	- 566 595 Kč	- 27 436 Kč	- 26 130 Kč
- 5 467 367 Kč	- 5 898 200 Kč	- 6 771 245 Kč	- 7 294 548 Kč	- 7 886 668 Kč	- 8 453 262 Kč	- 8 480 698 Kč	- 8 506 828 Kč
- 81 512 Kč	1 308 569 Kč	- 133 930 Kč	- 153 147 Kč	- 176 007 Kč	- 198 868 Kč	- 246 513 Kč	- 246 513 Kč
316 152 Kč	1 624 722 Kč	1 490 792 Kč	1 337 645 Kč	1 161 637 Kč	962 769 Kč	716 256 Kč	469 743 Kč

47	48	49
63 532 277 Kč	- Kč	- Kč
63 532 277 Kč		
- 198 868 Kč	- 40 646 544 Kč	- 3 035 437 Kč
- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- 40 447 676 Kč	- Kč
- 198 868 Kč	- 198 868 Kč	- Kč
		- 3 035 437 Kč
63 333 409 Kč	- 198 868 Kč	- 3 035 437 Kč
18 355 475 Kč	18 156 607 Kč	15 121 170 Kč
6 393 458 Kč	- 19 120 Kč	- 277 936 Kč
- 2 113 370 Kč	- 2 132 490 Kč	- 2 410 426 Kč
63 333 409 Kč	- 40 646 544 Kč	- 3 035 437 Kč
63 803 151 Kč	23 156 607 Kč	20 121 170 Kč

Čistý zisk = 12 661 170 Kč