Příloha č. 8 - Cashflow projektu

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	135 924 727 Kč	7 460 000 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Vlastní kapitál	7 460 000 Kč	7 460 000 Kč			
Příjmy z prodeje bytů	88 017 051 Kč				
Čerpání úvěru	40 447 676 Kč				
Záporné peněžní toky	- 108 180 162 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	- Kč
Úroky úvěru	- 2 079 640 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Daň z příjmu	- 4 013 747 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 =	29,9%

- 67 732 485 Kč

88 017 051 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
- Kč	- Kč	1 295 741 Kč	- Kč	- Kč	1 358 712 Kč	2 178 453 Kč	3 080 841 Kč
		1 295 741 Kč			1 358 712 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
- 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
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 10 711 Kč	- 25 858 Kč
- 333 520 Kč	- 500 280 Kč	795 461 Kč	- 23 823 Kč	- 23 823 Kč	- 238 595 Kč	- 2 189 163 Kč	- 3 106 699 Kč
- 3 096 970 Kč	- 3 597 249 Kč	- 2 801 788 Kč	- 2 825 611 Kč	- 2 849 434 Kč	- 3 088 029 Kč	- 5 277 192 Kč	- 8 383 891 Kč
- 108 584 Kč	- 155 121 Kč	234 902 Kč	- 6 700 Kč	- 6 381 Kč	- 60 864 Kč	- 531 849 Kč	- 718 820 Kč
- 1 881 125 Kč	- 2 036 245 Kč	- 1 801 344 Kč	- 1 808 044 Kč	- 1 814 424 Kč	- 1 875 288 Kč	- 2 407 138 Kč	- 3 125 958 Kč
- 333 520 Kč	- 500 280 Kč	795 461 Kč	- 23 823 Kč	- 23 823 Kč	- 238 595 Kč	- 10 711 Kč	- 25 858 Kč
1 903 031 Kč	1 402 751 Kč	2 198 212 Kč	2 174 389 Kč	2 150 566 Kč	1 911 971 Kč	1 901 261 Kč	1 875 403 Kč

2021

31	32	33	34	35	36	37
1 828 844 Kč	2 325 955 Kč	2 325 955 Kč	1 868 929 Kč	2 325 955 Kč	6 352 226 Kč	3 335 149 Kč
1 828 844 Kč			1 868 929 Kč		6 352 226 Kč	3 335 149 Kč
	2 325 955 Kč	2 325 955 Kč		2 325 955 Kč		
- 2 351 813 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
- 2 325 955 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
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 25 858 Kč	- 37 294 Kč	- 48 730 Kč	- 48 730 Kč	- 60 166 Kč	- 60 166 Kč	- 60 166 Kč
- 522 969 Kč	- 2 363 249 Kč	- 2 374 685 Kč	- 505 756 Kč	- 2 386 121 Kč	1 932 984 Kč	1 333 651 Kč
- 8 906 859 Kč	- 11 270 108 Kč	- 13 644 793 Kč	- 14 150 549 Kč	- 16 536 670 Kč	- 14 603 686 Kč	- 13 270 035 Kč
- 115 241 Kč	- 495 966 Kč	- 474 634 Kč	- 96 273 Kč	- 432 581 Kč	333 744 Kč	219 300 Kč
- 3 241 199 Kč	- 3 737 165 Kč	- 4 211 799 Kč	- 4 308 072 Kč	- 4 740 653 Kč	- 4 406 909 Kč	- 4 187 609 Kč
- 522 969 Kč	- 37 294 Kč	- 48 730 Kč	- 505 756 Kč	- 60 166 Kč	1 932 984 Kč	1 333 651 Kč
1 352 434 Kč	1 315 140 Kč	1 266 410 Kč	760 653 Kč	700 487 Kč	2 633 472 Kč	3 967 123 Kč

					2022		
38	39	40	41	42	43	44	45
- Kč	4 341 628 Kč	5 905 436 Kč	6 319 613 Kč	3 908 517 Kč	4 649 567 Kč	4 649 567 Kč	- Kč
		1 563 809 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	
- 2 001 498 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
- 1 941 332 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
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 60 166 Kč	- 81 512 Kč	- 102 859 Kč	- 133 930 Kč	- 153 147 Kč	- 176 007 Kč	- 198 868 Kč	- 198 868 Kč
- 2 001 498 Kč	- 4 423 140 Kč	- 2 880 677 Kč	- 6 453 543 Kč	- 4 061 664 Kč	- 4 825 574 Kč	- 4 848 435 Kč	- 246 513 Kč
- 15 271 533 Kč	- 19 694 673 Kč	- 22 575 350 Kč	- 29 028 893 Kč	- 33 090 557 Kč	- 37 916 131 Kč	- 42 764 566 Kč	- 43 011 079 Kč
- 313 445 Kč	- 659 702 Kč	- 409 188 Kč	- 873 046 Kč	- 523 303 Kč	- 592 119 Kč	- 566 595 Kč	- 27 436 Kč
- 4 501 054 Kč	- 5 160 757 Kč	- 5 569 944 Kč	- 6 442 990 Kč	- 6 966 293 Kč	- 7 558 412 Kč	- 8 125 007 Kč	- 8 152 443 Kč
- 2 001 498 Kč	- 81 512 Kč	1 460 950 Kč	- 133 930 Kč	- 153 147 Kč	- 176 007 Kč	- 198 868 Kč	- 246 513 Kč
1 965 625 Kč	1 884 113 Kč	3 345 063 Kč	3 211 133 Kč	3 057 986 Kč	2 881 978 Kč	2 683 111 Kč	2 436 597 Kč

PROVOZNÍ FÁZE			
46	**47**	**48**	**49**
- Kč	70 413 641 Kč	- Kč	- Kč
	70 413 641 Kč		
- 246 513 Kč	- 198 868 Kč	- 40 646 544 Kč	- 4 013 747 Kč
- 47 646 Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- 40 447 676 Kč	- Kč
- 198 868 Kč	- 198 868 Kč	- 198 868 Kč	- Kč
			- 4 013 747 Kč
- 246 513 Kč	70 214 773 Kč	- 198 868 Kč	- 4 013 747 Kč
- 43 257 593 Kč	26 957 180 Kč	26 758 313 Kč	22 744 566 Kč
- 26 130 Kč	7 088 126 Kč	- 19 120 Kč	- 367 514 Kč
- 8 178 573 Kč	- 1 090 446 Kč	- 1 109 566 Kč	- 1 477 080 Kč
- 246 513 Kč	70 214 773 Kč	- 40 646 544 Kč	- 4 013 747 Kč
2 190 084 Kč	72 404 857 Kč	31 758 313 Kč	27 744 566 Kč
		Čistý zisk =	20 284 566 Kč