Příloha č. 9 - Cashflow projektu při navýšení výrobních nákladů

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	142 528 045 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	47 050 994 Kč				
Záporné peněžní toky	- 120 522 306 Kč	- 2 512 411 Kč	- 340 667 Kč	- 340 667 Kč	- 196 538 Kč
Náklady na nákup pozemku a zasíťování	- 2 460 000 Kč	- 2 460 000 Kč			
Výrobní náklady	- 65 097 009 Kč	- 52 411 Kč	- 340 667 Kč	- 340 667 Kč	- 196 538 Kč
Úmory úvěru	- 47 050 994 Kč		- Kč	- Kč	- Kč
Úroky úvěru	- 2 476 297 Kč		- Kč	- Kč	- Kč
Daň z příjmu	- 3 438 006 Kč				
Cashflow efektivnost		- 52 411 Kč	- 340 667 Kč	- 340 667 Kč	- 196 538 Kč
Kumulované cashflow		- 52 411 Kč	- 393 077 Kč	- 733 744 Kč	- 930 282 Kč
Diskontované cashflow		- 49 915 Kč	- 308 995 Kč	- 294 281 Kč	- 161 693 Kč
Kumulované diskontované cashflow		- 49 915 Kč	- 358 910 Kč	- 653 190 Kč	- 814 883 Kč
Cashflow financování		4 947 589 Kč	- 340 667 Kč	- 340 667 Kč	- 196 538 Kč
Kumulované cashflow financování		4 947 589 Kč	4 606 923 Kč	4 266 256 Kč	4 069 718 Kč

IRR =	19,8%	- 73 471 312 Kč
		88 017 051 Kč

2019								
5	6	7	8	9	10	11	12	13
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 196 538 Kč	- 196 538 Kč	- 196 538 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 288 256 Kč
- 196 538 Kč	- 196 538 Kč	- 196 538 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 288 256 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 196 538 Kč	- 196 538 Kč	- 196 538 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 288 256 Kč
- 1 126 821 Kč	- 1 323 359 Kč	- 1 519 898 Kč	- 1 519 898 Kč	- 1 519 898 Kč	- 1 519 898 Kč	- 1 519 898 Kč	- 1 519 898 Kč	- 1 808 154 Kč
- 153 993 Kč	- 146 660 Kč	- 139 676 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 152 869 Kč
- 968 876 Kč	- 1 115 536 Kč	- 1 255 212 Kč	- 1 255 212 Kč	- 1 255 212 Kč	- 1 255 212 Kč	- 1 255 212 Kč	- 1 255 212 Kč	- 1 408 080 Kč
- 196 538 Kč	- 196 538 Kč	- 196 538 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 288 256 Kč
3 873 179 Kč	3 676 641 Kč	3 480 103 Kč	3 480 103 Kč	3 480 103 Kč	3 480 103 Kč	3 480 103 Kč	3 480 103 Kč	3 191 846 Kč

2020								
14	15	16	17	18	19	20	21	22
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
								- Kč
- 288 256 Kč	- 288 256 Kč	- 288 256 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 366 872 Kč
- 288 256 Kč	- 288 256 Kč	- 288 256 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 366 872 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 288 256 Kč	- 288 256 Kč	- 288 256 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 366 872 Kč
- 2 096 410 Kč	- 2 384 667 Kč	- 2 672 923 Kč	- 2 672 923 Kč	- 2 672 923 Kč	- 2 672 923 Kč	- 2 672 923 Kč	- 2 672 923 Kč	- 3 039 795 Kč
- 145 589 Kč	- 138 656 Kč	- 132 054 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 125 415 Kč
- 1 553 670 Kč	- 1 692 326 Kč	- 1 824 379 Kč	- 1 824 379 Kč	- 1 824 379 Kč	- 1 824 379 Kč	- 1 824 379 Kč	- 1 824 379 Kč	- 1 949 794 Kč
- 288 256 Kč	- 288 256 Kč	- 288 256 Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 366 872 Kč
2 903 590 Kč	2 615 333 Kč	2 327 077 Kč	2 327 077 Kč	2 327 077 Kč	2 327 077 Kč	2 327 077 Kč	2 327 077 Kč	1 960 205 Kč

INVESTIČNÍ FÁZE								
23	**24**	**25**	**26**	**27**	**28**	**29**	**30**	**31**
- Kč	- Kč	1 295 741 Kč	- Kč	- Kč	1 358 712 Kč	2 396 298 Kč	3 388 925 Kč	1 828 844 Kč
		1 295 741 Kč			1 358 712 Kč			1 828 844 Kč
						2 396 298 Kč	3 388 925 Kč	
- 366 872 Kč	- 550 307 Kč	- 550 307 Kč	- 26 205 Kč	- 26 205 Kč	- 1 757 038 Kč	- 2 408 080 Kč	- 3 417 369 Kč	- 2 586 994 Kč
- 366 872 Kč	- 550 307 Kč	- 550 307 Kč	- 26 205 Kč	- 26 205 Kč	- 1 757 038 Kč	- 2 396 298 Kč	- 3 388 925 Kč	- 2 558 550 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- 11 782 Kč	- 28 444 Kč	- 28 444 Kč
- 366 872 Kč	- 550 307 Kč	745 433 Kč	- 26 205 Kč	- 26 205 Kč	- 398 326 Kč	- 2 408 080 Kč	- 3 417 369 Kč	- 758 150 Kč
- 3 406 666 Kč	- 3 956 974 Kč	- 3 211 541 Kč	- 3 237 746 Kč	- 3 263 951 Kč	- 3 662 277 Kč	- 6 070 356 Kč	- 9 487 725 Kč	- 10 245 875 Kč
- 119 443 Kč	- 170 633 Kč	220 129 Kč	- 7 370 Kč	- 7 019 Kč	- 101 610 Kč	- 585 034 Kč	- 790 702 Kč	- 167 066 Kč
- 2 069 237 Kč	- 2 239 870 Kč	- 2 019 741 Kč	- 2 027 111 Kč	- 2 034 131 Kč	- 2 135 741 Kč	- 2 720 775 Kč	- 3 511 477 Kč	- 3 678 542 Kč
- 366 872 Kč	- 550 307 Kč	745 433 Kč	- 26 205 Kč	- 26 205 Kč	- 398 326 Kč	- 11 782 Kč	- 28 444 Kč	- 758 150 Kč
1 593 334 Kč	1 043 026 Kč	1 788 459 Kč	1 762 254 Kč	1 736 049 Kč	1 337 723 Kč	1 325 942 Kč	1 297 498 Kč	539 348 Kč

2021

32	33	34	35	36	37	38
2 558 550 Kč	2 558 550 Kč	4 427 479 Kč	2 558 550 Kč	6 352 226 Kč	3 335 149 Kč	- Kč
		1 868 929 Kč		6 352 226 Kč	3 335 149 Kč	
2 558 550 Kč	2 558 550 Kč	2 558 550 Kč	2 558 550 Kč			
- 2 599 574 Kč	- 2 612 153 Kč	- 2 624 733 Kč	- 2 637 313 Kč	- 4 873 746 Kč	- 2 214 227 Kč	- 2 214 227 Kč
- 2 558 550 Kč	- 2 558 550 Kč	- 2 558 550 Kč	- 2 558 550 Kč	- 4 794 983 Kč	- 2 135 465 Kč	- 2 135 465 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 41 024 Kč	- 53 603 Kč	- 66 183 Kč	- 78 762 Kč	- 78 762 Kč	- 78 762 Kč	- 78 762 Kč
- 2 599 574 Kč	- 2 612 153 Kč	- 755 804 Kč	- 2 637 313 Kč	1 478 481 Kč	1 120 922 Kč	- 2 214 227 Kč
- 12 845 449 Kč	- 15 457 602 Kč	- 16 213 406 Kč	- 18 850 719 Kč	- 17 372 238 Kč	- 16 251 317 Kč	- 18 465 544 Kč
- 545 563 Kč	- 522 098 Kč	- 143 871 Kč	- 478 119 Kč	255 271 Kč	184 319 Kč	- 346 760 Kč
- 4 224 105 Kč	- 4 746 203 Kč	- 4 890 074 Kč	- 5 368 193 Kč	- 5 112 922 Kč	- 4 928 603 Kč	- 5 275 363 Kč
- 41 024 Kč	- 53 603 Kč	1 802 746 Kč	- 78 762 Kč	1 478 481 Kč	1 120 922 Kč	- 2 214 227 Kč
498 324 Kč	444 721 Kč	2 247 467 Kč	2 168 705 Kč	3 647 185 Kč	4 768 107 Kč	2 553 880 Kč

2022							
39	**40**	**41**	**42**	**43**	**44**	**45**	**46**
4 775 790 Kč	6 339 599 Kč	6 951 574 Kč	4 299 369 Kč	5 114 524 Kč	5 114 524 Kč	- Kč	- Kč
	1 563 809 Kč						
4 775 790 Kč	4 775 790 Kč	6 951 574 Kč	4 299 369 Kč	5 114 524 Kč	5 114 524 Kč		
- 4 878 033 Kč	- 4 901 514 Kč	- 7 111 476 Kč	- 4 480 410 Kč	- 5 320 711 Kč	- 5 345 858 Kč	- 283 744 Kč	- 283 744 Kč
- 4 775 790 Kč	- 4 775 790 Kč	- 6 951 574 Kč	- 4 299 369 Kč	- 5 114 524 Kč	- 5 114 524 Kč	- 52 410 Kč	- 52 410 Kč
- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
- 102 243 Kč	- 125 724 Kč	- 159 903 Kč	- 181 041 Kč	- 206 188 Kč	- 231 334 Kč	- 231 334 Kč	- 231 334 Kč
- 4 878 033 Kč	- 3 337 706 Kč	- 7 111 476 Kč	- 4 480 410 Kč	- 5 320 711 Kč	- 5 345 858 Kč	- 283 744 Kč	- 283 744 Kč
- 23 343 577 Kč	- 26 681 283 Kč	- 33 792 759 Kč	- 38 273 169 Kč	- 43 593 881 Kč	- 48 939 738 Kč	- 49 223 483 Kč	- 49 507 227 Kč
- 727 549 Kč	- 474 107 Kč	- 962 052 Kč	- 577 254 Kč	- 652 875 Kč	- 624 724 Kč	- 31 580 Kč	- 30 076 Kč
- 6 002 911 Kč	- 6 477 018 Kč	- 7 439 070 Kč	- 8 016 324 Kč	- 8 669 199 Kč	- 9 293 923 Kč	- 9 325 503 Kč	- 9 355 579 Kč
- 102 243 Kč	1 438 085 Kč	- 159 903 Kč	- 181 041 Kč	- 206 188 Kč	- 231 334 Kč	- 283 744 Kč	- 283 744 Kč
2 451 637 Kč	3 889 722 Kč	3 729 819 Kč	3 548 778 Kč	3 342 590 Kč	3 111 256 Kč	2 827 512 Kč	2 543 767 Kč

PROVOZNÍ FÁZE		
47	**48**	**49**
70 413 641 Kč	- Kč	- Kč
70 413 641 Kč		
- 231 334 Kč	- 47 282 328 Kč	- 3 438 006 Kč
- Kč	- Kč	- Kč
- Kč	- 47 050 994 Kč	- Kč
- 231 334 Kč	- 231 334 Kč	- Kč
		- 3 438 006 Kč
70 182 307 Kč	- 231 334 Kč	- 3 438 006 Kč
20 675 080 Kč	20 443 746 Kč	17 005 739 Kč
7 084 849 Kč	- 22 241 Kč	- 314 797 Kč
- 2 270 730 Kč	- 2 292 971 Kč	- 2 607 768 Kč
70 182 307 Kč	- 47 282 328 Kč	- 3 438 006 Kč
72 726 074 Kč	25 443 746 Kč	22 005 739 Kč

Čistý zisk = 14 545 739 Kč