

# Financieel meerjarenplan

## 2019 - 2023

**Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. io**

(goed scenario)



## Inhoudsopgave

Financieel meerjarenplan 2019 - 2023 Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. io.....	1
Inhoudsopgave .....	2
1.     Introductie.....	4
2.     Omzet/Huuropbrengst .....	5
3.     Kosten.....	6
4.     Rendementsberekening/groei vastgoed 2019 .....	7
5.     Rendementsberekening/groei vastgoed 2020 .....	9
6.     Investerings.....	12
7.     Financieringen .....	13
8.     Exploitatiebegroting .....	14
9.     Investeringsbegroting .....	15
10.    Financieringsplan.....	16
11.    Liquiditeitsprognose .....	17



## Bedrijfsgegevens

Bedrijfsnaam	Mijn Vastgoed Exploitatie IO
Ondernemingsvorm	BV
Adres	Burgemeester Koomansplein 1
Postcode	2231DA
Woonplaats	Rijnsburg
Telefoon	020 – 2440890
Email	info@mijnvastgoed.nl
Website	www.mijnvastgoed.nl
KvK-nummer	
Btw-nummer	

## Periode

Jaar	2018 – 2023
Begindatum	01-01-18
Einddatum	31-12-23

## Versiebeheer

Versie	16-05-2018	Vijfde uitgave
--------	------------	----------------

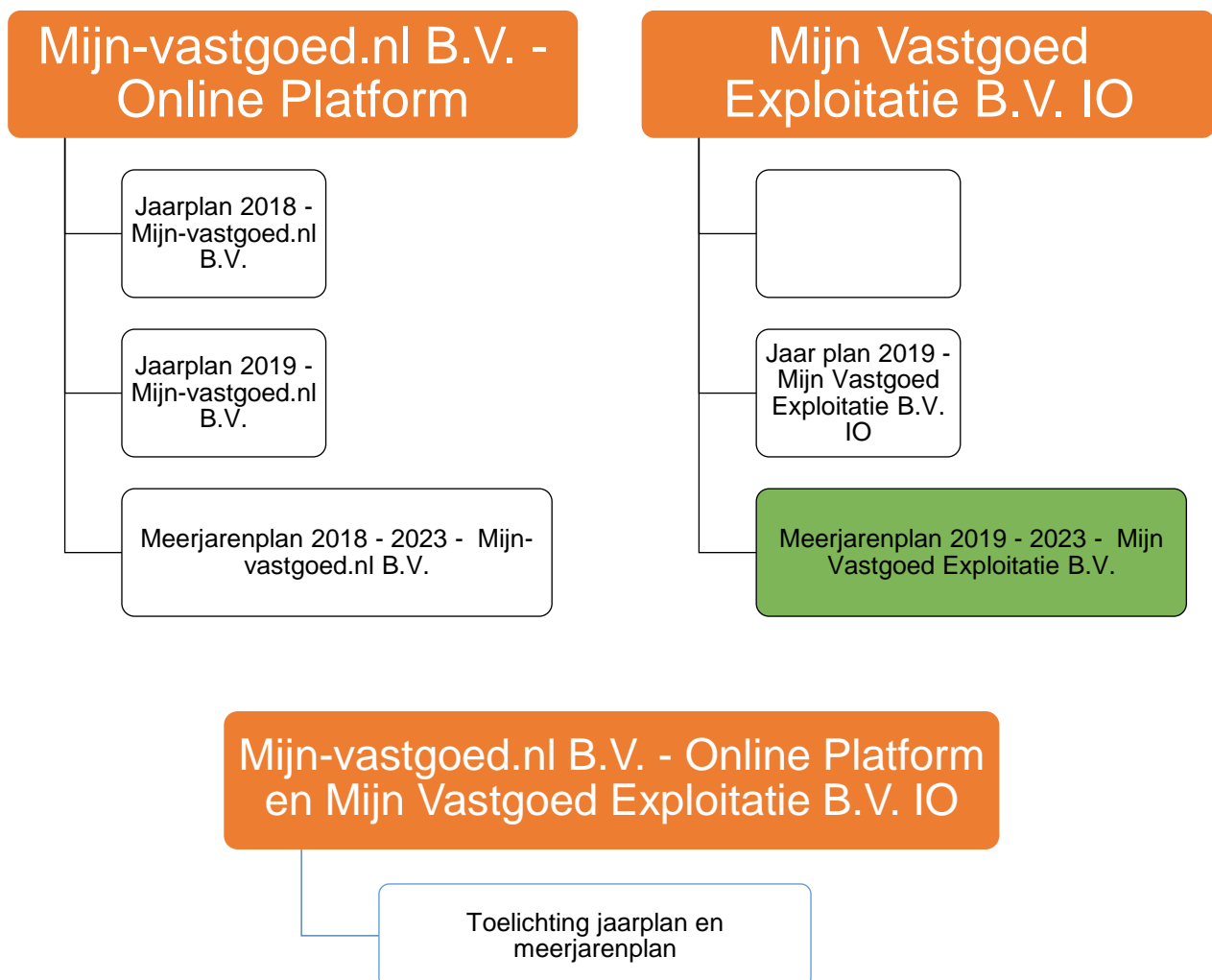


## 1. Introductie

Mijn Vastgoed heeft ervoor gekozen om de vastgoedexploitatie en de bedrijfsvoering onder te brengen in twee verschillende entiteiten. Te weten Mijn-vastgoed.nl B.V. en Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. IO. Laatstgenoemde bezit de gehele vastgoedportefeuille en is verantwoordelijk voor de exploitatie van het vastgoed. Mijn-vastgoed.nl B.V. is verantwoordelijk voor de exploitatie van het online platform. Het resultaat van Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. IO. is nul. De omzet, bestaande uit verhuur minus de exploitatiekosten, rendement tokenhouders en de managementvergoeding, is nul. De managementvergoeding exploitatie wordt betaald aan Mijn-vastgoed.nl B.V.

Er zijn drie soorten financiële plannen, **goed** scenario, matig scenario en slecht scenario. Een toelichting is eenmaal beschikbaar voor alle versies.

Het financieel plan bestaat uit de volgende delen:  
(groen gearceerd is het document waar u zich nu bevindt)



## 2. Omzet/Huuropbrengst

1. Omzet	Btw%	Dagen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huuropbrengst	0%	30	1,00		501.787	3.259.717	9.357.457	17.980.742	26.382.753



### 3. Kosten

1. Exploitatiekosten	Btw%	Dagen	2019	2020	2021	2022	2023
Waterschapkosten	0%	30	2.509	16.699	47.936	92.111	135.153
Verzekeringskosten	21%	0	5.018	33.398	95.872	184.223	270.306
Onroerendzaakbelasting	0%	30	16.308	108.542	311.585	598.724	878.495
Erfpachtcanon	0%	0					
Onderhoudskosten	21%	30	50.179	333.976	958.724	1.842.228	2.703.060
Financieel en technisch beheer	21%	0	20.071	133.591	383.490	736.891	1.081.224

2. Financiële lasten	Btw%	Dagen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rente Hypotheek	0%	0			112.461	748.513	2.148.707	4.128.830	6.058.143
Uitbetaling rente klanten	0%	0			144.593	962.374	2.762.624	5.308.496	7.789.040
Managementvergoeding Exploitatie	0%	0			150.647	1.002.670	2.878.300	5.530.773	8.115.183

#### Totaal excl. afschrijvingen en lonen

	2019	2020	2021	2022	2023
21%	75.268	500.964	1.438.086	2.763.341	4.054.591
6%	-	-	-	-	-
0%	426.519	2.838.798	8.149.152	15.658.934	22.976.014
<b>Totaal</b>	<b>501.787</b>	<b>3.339.763</b>	<b>9.587.238</b>	<b>18.422.275</b>	<b>27.030.605</b>





## Rendementsberekening vastgoed per maand / groei vastgoed 2019

2019	(Voor) Opstarten GMT	JAN 00	FEB 31	MRT 31	APR 31	MEI 31	JUN 31	JUL 31	AUG 31	SEP 31	OKT 31	NOV 31	DEC 31	Totaal Item GMT
Contanten in kas (begin van maand)	272715	272715	265343	259145	247835	238742	233168	230925	233920	230560	252524	287838	340838	340838
*1 Waarde vastgoed		400.000	1.146.000	1.518.450	2.011.946	2.665.829	3.532.223	4.680.196	6.201.259	8.216.668	10.887.086	14.425.389	19.113.640	
Gemiddeld aantal kleine panden ( +- 250.000)		2	5	6	8	11	14	19	25	33	44	58	76	
Gemiddeld aantal kleine panden ( +- 850.000)		0	1	2	2	3	4	6	7	10	13	17	22	
Kasontvangsten														
*2 Exploitatieresultaat		801	2.294	3.039	4.027	5.336	7.070	9.367	12.412	16.445	21.790	28.872	38.256	149.708





## 5. Rendementsberekening/groei vastgoed 2020

### Rendementsberekening 2020 over 10 jaar

Tokenhouders		€ 36.010.062,74		50%								
Financiering		€ 36.010.062,74		50%			Jaarlijkse index huuraanpassing	2,00%			13	
Crowdfunding		€ -										
Koopsom		€ 70.752.427,96					Jaarlijkse stijging exploitatiekosten	2,50%			16, 17, 18	
Overdrachtsbelasting %	2,00%	€ 1.032.775,76										
Notariskosten		€ 117.360,88										
Kosten hypotheekakte		€ 117.360,88										
Kaderkosten		€ 200,00										
<b>Totale aankoopkosten</b>		<b>€ 72.020.125,49</b>										
<b>Jaar</b>	<b>KF</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	
<b>Bruto huuropbrengst</b>	<b>12,5</b>	€ 5.660.194	€ 5.773.398	€ 5.888.866	€ 6.006.643	€ 6.126.776	€ 6.249.312	€ 6.374.298	€ 6.501.784	€ 6.631.820	€ 6.764.456	
Hypotheekrente	3,50%	€ 1.260.352	€ 1.260.352	€ 1.260.352	€ 1.260.352	€ 1.260.352	€ 1.260.352	€ 1.260.352	€ 1.260.352	€ 1.260.352	€ 1.260.352	
Waterschapslasten	0,04%	€ 28.301	€ 29.008	€ 29.734	€ 30.477	€ 31.239	€ 32.020	€ 32.820	€ 33.641	€ 34.482	€ 35.344	
Verzekeringskosten	0,08%	€ 56.602	€ 58.017	€ 59.467	€ 60.954	€ 62.478	€ 64.040	€ 65.641	€ 67.282	€ 68.964	€ 70.688	
Onroerendezaakbelasting	0,26%	€ 183.956	€ 188.555	€ 193.269	€ 198.101	€ 203.053	€ 208.130	€ 213.333	€ 218.666	€ 224.133	€ 229.736	
Erfpachtcanon		€ -										
Onderhoudskosten	10,0%	€ 566.019	€ 577.340	€ 588.887	€ 600.664	€ 612.678	€ 624.931	€ 637.430	€ 650.178	€ 663.182	€ 676.446	
Fin en Tech beheer	4,00%	€ 226.408	€ 230.936	€ 235.555	€ 240.266	€ 245.071	€ 249.972	€ 254.972	€ 260.071	€ 265.273	€ 270.578	
<b>Netto huuropbrengst</b>		<b>€ 3.338.556</b>	<b>€ 3.429.189</b>	<b>€ 3.521.602</b>	<b>€ 3.615.829</b>	<b>€ 3.711.905</b>	<b>€ 3.809.866</b>	<b>€ 3.909.750</b>	<b>€ 4.011.593</b>	<b>€ 4.115.434</b>	<b>€ 4.221.312</b>	
Financiering		€ 36.010.063	€ 36.010.063	€ 36.010.063	€ 36.010.063	€ 36.010.063	€ 36.010.063	€ 36.010.063	€ 36.010.063	€ 36.010.063	€ 36.010.063	
Aflossing Financiering	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Kosten aankoop												
Exploitatierendement		4,72%	9,52%	9,78%	10,04%	10,31%	10,58%	10,86%	11,14%	11,43%	11,72%	
Contant rendement		4,72%	9,52%	9,78%	10,04%	10,31%	10,58%	10,86%	11,14%	11,43%	11,72%	
Cashflow uit verhuur		€ 3.338.556	€ 3.429.189	€ 3.521.602	€ 3.615.829	€ 3.711.905	€ 3.809.866	€ 3.909.750	€ 4.011.593	€ 4.115.434	€ 4.221.312	
<b>Uitbetaling klanten</b>	<b>4,50%</b>	<b>€ 1.620.453</b>	<b>€ 1.620.453</b>	<b>€ 1.620.453</b>	<b>€ 1.620.453</b>	<b>€ 1.620.453</b>	<b>€ 1.620.453</b>	<b>€ 1.620.453</b>	<b>€ 1.620.453</b>	<b>€ 1.620.453</b>	<b>€ 1.620.453</b>	
												<b>TOTAAL R.</b>
Exploitatieresultaat		€ 1.718.103	€ 1.808.737	€ 1.901.150	€ 1.995.376	€ 2.091.452	€ 2.189.414	€ 2.289.297	€ 2.391.140	€ 2.494.981	€ 2.600.859	€ 21.480.508



## Rendementsberekening vastgoed per maand / groei vastgoed 2020

2020	JAN 00	FEB 31	MRT 31	APR 31	MEI 31	JUN 31	JUL 31	AUG 31	SEP 31	OKT 31	NOV 31	DEC 31
*1 Waarde vastgoed	20.069.322	22.577.987	25.309.924	28.372.424	31.805.488	35.653.952	39.968.080	44.804.218	50.225.528	56.302.817	63.115.458	70.752.428
Gemiddeld aantal kleine panden ( +- 250.000)	80	90	101	113	127	143	160	179	201	225	252	283
Gemiddeld aantal kleine panden ( +- 850.000)	24	27	30	33	37	42	47	53	59	66	74	83
Kasontvangsten												
*2 Exploitatieresultaat	40.168	45.189	50.657	56.787	63.658	71.361	79.995	89.675	100.525	112.689	126.324	141.610

## Rendementsberekening vastgoed per maand / groei vastgoed 2021

2021	JAN 00	FEB 31	MRT 31	APR 31	MEI 31	JUN 31	JUL 31	AUG 31	SEP 31	OKT 31	NOV 31	DEC 31
*1 Waarde vastgoed	74.290.049	82.016.214	88.167.431	94.779.988	101.888.487	109.530.123	117.744.883	126.575.749	136.068.930	146.274.100	157.244.657	169.038.007
Gemiddeld aantal kleine panden ( +- 250.000)	297	328	353	379	408	438	471	506	544	585	629	676
Gemiddeld aantal kleine panden ( +- 850.000)	87	96	104	112	120	129	139	149	160	172	185	199
Kasontvangsten												
*2 Exploitatieresultaat	148.690	164.154	176.465	189.700	203.928	219.222	235.664	253.339	272.339	292.765	314.722	338.326



## Rendementsberekening vastgoed per maand / groei vastgoed 2022

2022	JAN 00	FEB 31	MRT 31	APR 31	MEI 31	JUN 31	JUL 31	AUG 31	SEP 31	OKT 31	NOV 31	DEC 31
*1 Waarde vastgoed	174.109.147	177.591.330	186.470.896	195.794.441	205.584.163	215.863.371	226.656.540	237.989.367	249.888.835	262.383.277	275.502.441	289.277.563
Gemiddeld aantal kleine panden ( +/- 250.000)	696	710	746	783	822	863	907	952	1000	1050	1102	1157
Gemiddeld aantal kleine panden ( +/- 850.000)	205	209	219	230	242	254	267	280	294	309	324	340
Kasontvangsten												
*2 Exploitatieresultaat	348.476	355.446	373.218	391.879	411.473	432.046	453.649	476.331	500.148	525.155	551.413	578.983

## Rendementsberekening vastgoed per maand / groei vastgoed 2023

2023	JAN 00	FEB 31	MRT 31	APR 31	MEI 31	JUN 31	JUL 31	AUG 31	SEP 31	OKT 31	NOV 31	DEC 31
*1 Waarde vastgoed	295.063.114	300.964.376	306.983.664	313.123.337	319.385.804	325.773.520	332.288.990	338.934.770	345.713.466	352.627.735	359.680.290	366.873.895
Gemiddeld aantal kleine panden ( +/- 250.000)	1180	1204	1228	1252	1278	1303	1329	1356	1383	1411	1439	1467
Gemiddeld aantal kleine panden ( +/- 850.000)	347	354	361	368	376	383	391	399	407	415	423	432
Kasontvangsten												
*2 Exploitatieresultaat	590.563	602.374	614.422	626.710	639.244	652.029	665.070	678.371	691.939	705.777	719.893	734.291



## 6. Investerings

### 1. Vastgoed

	Aanschafdatum	Aanschafprijs	Btw%	Restw.	Term.
Vastgoed	01-01-19	19.582.199	0%	19.113.640	10
Vastgoed	01-01-20	72.020.125	0%	70.752.428	10
Vastgoed	01-01-21	171.919.824	0%	169.038.007	10
Vastgoed	01-01-22	293.496.595	0%	289.277.563	10
Vastgoed	01-01-23	372.997.565	0%	366.873.895	10

Totaal vaste activa	Btw%	2019	2020	2021	2022	2023
	21%	-	-	-	-	-
	6%	-	-	-	-	-
	0%	19.582.199	72.020.125	171.919.824	293.496.595	372.997.565
		<b>19.582.199</b>	<b>72.020.125</b>	<b>171.919.824</b>	<b>293.496.595</b>	<b>372.997.565</b>



## 7. Financieringen

### 1.Hypotheek vastgoed

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		9.791.099	36.010.063	85.959.912	146.748.297	186.498.782

### 2.Tokenhouders

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		9.791.099	36.010.063	85.959.912	146.748.297	186.498.782

### Totaal financieringen

		19.582.199	72.020.125	171.919.824	293.496.595	372.997.565
--	--	------------	------------	-------------	-------------	-------------



## 8. Exploitatiebegroting

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1 Huuropbrengst	-	501.787	3.339.763	9.587.238	18.422.275	27.030.605
2 Kostprijs van de omzet	-	-	-	-	-	-
<b>Brutowinst</b>	-	<b>501.787</b>	<b>3.339.763</b>	<b>9.587.238</b>	<b>18.422.275</b>	<b>27.030.605</b>
	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
3 Exploitatie kosten	-	94.085	626.206	1.797.607	3.454.177	5.068.238
<b>Operationele kosten</b>	-	<b>94.085</b>	<b>626.206</b>	<b>1.797.607</b>	<b>3.454.177</b>	<b>5.068.238</b>
<b>Operationeel resultaat</b>	-	<b>407.702</b>	<b>2.713.557</b>	<b>7.789.631</b>	<b>14.968.099</b>	<b>21.962.366</b>
	0,0%	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%
4 Financiële baten en lasten	-	-407.702	-2.713.557	-7.789.631	-14.968.099	-21.962.366
<b>Bedrijfsresultaat (voor belastingen)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vennootschapsbelasting		-	-	-	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



## 9. Investeringsbegroting

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Vaste activa</b>						
1 Goodwill	*	-	-	-	-	-
2 Vastgoed	*	-	19.582.199	72.020.125	171.919.824	293.496.595
3 Inventaris en inrichting	*	-	-	-	-	-
4 Machines en installaties	*	-	-	-	-	-
5 Vervoermiddelen	*	-	-	-	-	-
Totaal vaste activa		-	19.582.199	72.020.125	171.919.824	293.496.595
<b>Vlottende activa</b>						
6 Voorraad (min.)****		-	-	-	-	-
7 Waarborgsommen	*	-	-	-	-	-
8 Overige vlottende activa	*	-	-	-	-	-
9 Mutatie debiteuren****		-	-	-	-	-
10 Mutatie voorfinanciering btw****		-	3.927	21.743	48.020	67.908
Totaal vlottende activa		-	3.927	21.743	48.020	67.908
<b>TOTAAL INVESTERINGEN</b>			<b>19.581.151</b>	<b>72.041.869</b>	<b>171.967.844</b>	<b>293.564.503</b>
					<b>67.908</b>	<b>66.166</b>
						<b>373.063.731</b>

\* Rechtstreeks in liquiditeitsprognose

\*\*\*\* via verkopen en inkopen in liquiditeitsprognose



## 10. Financieringsplan

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Eigen vermogen</b>						
- *	-	-	-	-	-	-
Totaal eigen vermogen		-	-	-	-	-
<b>Vreemd vermogen</b>						
Hypotheek bedrijfspand *	-	9.791.099	36.010.063	85.959.912	146.748.297	186.498.782
Tokenhouders *	-	9.791.099	36.010.063	85.959.912	146.748.297	186.498.782
Kortlopende leningen *	-	-	-	-	-	-
BBZ-krediet *	-	-	-	-	-	-
Rekening-courantkrediet (rood staan) *	-	-	-	-	-	-
Totaal vreemd vermogen	-	<b>9.791.099</b>	<b>36.010.063</b>	<b>85.959.912</b>	<b>146.748.297</b>	<b>186.498.782</b>
<b>Subsidies</b>						
Subsidies *	-	-	-	-	-	-
Totaal subsidies	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAAL KAPITAAL</b>		<b>19.582.199</b>	<b>72.020.125</b>	<b>171.919.824</b>	<b>293.496.595</b>	<b>372.997.565</b>
* In liquiditeitsbegroting		19.582.199	72.020.125	171.919.824	293.496.595	372.997.565





## 11. Liquiditeitsprognose

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1 Saldo bank	-	-	-48.166	-226.462	-652.438	-1.381.418
<b>Inkomsten</b>						
2 Huuropbrengst	-	1.529.091	5.660.194	13.523.041	23.142.205	29.349.912
3 Tokenhouders	-	9.791.496	36.010.063	85.959.912	146.748.297	186.498.782
4 Vastgoed	-	9.791.496	36.010.063	85.959.912	146.748.297	186.498.782
5 Langlopende leningen	-	-	-	-	-	-
6 Kortlopende leningen	-	-	-	-	-	-
7 BBZ-krediet	-	-	-	-	-	-
8 Rekening-courantkrediet (rood staan)	-	-	-	-	-	-
9 Belastingen (nog te betalen)	-	-	-	-	-	-
1 0 Subsidies	-	-	-	-	-	-
1 1 Rente baten	-	-	-	-	-	-
Overige inkomsten	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal inkomsten</b>	-	<b>21.112.084</b>	<b>77.680.320</b>	<b>185.442.864</b>	<b>316.638.800</b>	<b>402.347.476</b>
<b>Uitgaven</b>						
1 2 Algemene kosten	-	334.871	1.239.583	2.961.546	5.068.143	6.427.631
1 3 Rentelasten	-	1.242.387	4.598.908	10.987.470	18.803.042	23.846.803
1 4 Privé onttrekkingen	-	-	-	-	-	-
1 5 Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-
1 6 Aflossing leningen	-	-	-	-	-	-
1 7 Omzetbelasting te betalen	-	-	-	-	-	-
1 8 Omzetbelasting te vorderen	-	-	-	-	-	-
1 9 Inkomsten-/vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-	-



2							
0	Investeringen: vaste activa	-	19.582.993	72.020.125	171.919.824	293.496.595	372.997.565
2							
1	Investeringen: waarborgsommen	-	-	-	-	-	-
2							
2	Investeringen: overige vlottende activa	-	-	-	-	-	-
2							
3	Overige uitgaven	-	-	-	-	-	-
	<b>Totaal uitgaven</b>	-	20.097.359	75.382.524	181.572.041	312.043.731	400.211.375

## Resultaten

	Liquiditeit overschot/tekort (-)	-	-15.708	-102.681	-294.760	-566.393	-831.057
	Eindsaldo liquiditeit*	-	<b>-15.708</b>	<b>-118.389</b>	<b>-413.149</b>	<b>-979.542</b>	<b>-1.810.599</b>

\*Betreft te betalen BTW.

