

# Financieel jaarplan

## 2019

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

(goed scenario)



## Inhoudsopgave

<b>Financieel jaarplan 2019 Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. io</b> .....	<b>1</b>
<b>Inhoudsopgave</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Introductie</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Omzet/Huuropbrengst</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Kosten</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Rendementsberekening/groei vastgoed 2019</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Investerings</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Financieringen</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Exploitatiebegroting</b> .....	<b>11</b>
<b>8. Investeringsbegroting</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Financieringsplan</b> .....	<b>14</b>
<b>10. Liquiditeitsprognose</b> .....	<b>15</b>



## 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	2019
Begindatum	01-01-19
Einddatum	31-12-19

## Versiebeheer

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

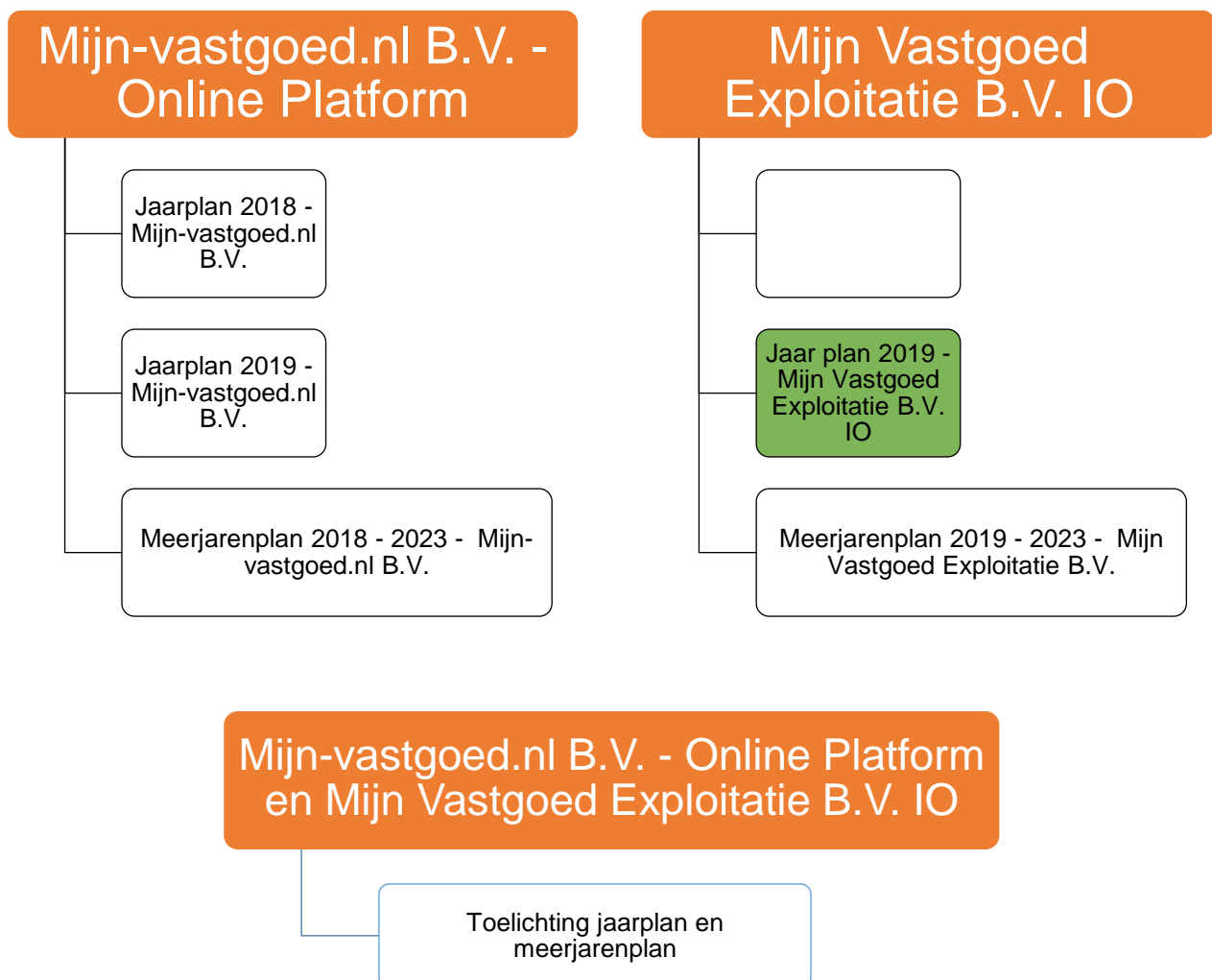


## 1. Introductie

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

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jaar
Huuropbrengst	2.667	7.640	10.123	13.413	17.772	23.548	31.201	41.342	54.778	72.581	96.169	130.544	501.787



## 3. Kosten

### 1. Exploitatiekosten

	Btw%	Dagen	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Waterschapskosten	0%	0	13	38	51	67	89	118	156	207	274	363	481	653	2.509
Verzekeringskosten	21%	0	27	76	101	134	178	235	312	413	548	726	962	1.305	5.018
Onroerendzaaksbelasting	0%	0	87	248	329	436	578	765	1.014	1.344	1.780	2.359	3.126	4.243	16.308
Erfpachtcanon	0%	0													-
Onderhoudskosten	21%	0	267	764	1.012	1.341	1.777	2.355	3.120	4.134	5.478	7.258	9.617	13.054	50.178
Financieel en technisch beheer	21%	0	107	306	405	537	711	942	1.248	1.654	2.191	2.903	3.847	5.222	20.071

### 2. Financiële lasten

	Btw%	Dagen	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Rente Vastgoed	0%	0	598	1.712	2.269	3.006	3.983	5.278	6.993	9.266	12.277	16.267	21.554	29.258	112.459
Uitbetaling rendement klanten	0%	0	768	2.202	2.917	3.865	5.121	6.786	8.991	11.913	15.785	20.915	27.712	37.617	144.590
Managementvergoeding Exploitatie	0%	0	801	2.294	3.039	4.027	5.336	7.070	9.367	12.412	16.445	21.790	28.872	39.192	150.645



## 4. Rendementsberekening/groei vastgoed 2019

### Rendementsberekening eind 2019 over 10 jaar

Tokenhouders		€ 9.791.496,46		50%									
Financiering		€ 9.791.496,46		50%									
Crowdfunding		€ -		0%									
Koopsom		€ 19.113.639,93											
Overdrachtsbelasting %	2,00%	€ 382.272,80											
Notariskosten		€ 43.440,09											
Kosten hypotheekakte		€ 43.440,09											
Kaderkosten		€ 200,00											
<b>Totale aankoopkosten</b>		<b>€ 19.582.992,91</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>	€ 1.529.091	€ 1.559.673	€ 1.590.866	€ 1.622.684	€ 1.655.137	€ 1.688.240	€ 1.722.005	€ 1.756.445	€ 1.791.574	€ 1.827.406		
Hypotheekrente	3,50%	€ 342.702	€ 342.702	€ 342.702	€ 342.702	€ 342.702	€ 342.702	€ 342.702	€ 342.702	€ 342.702	€ 342.702		
Waterschapslasten	0,04%	€ 7.645	€ 7.837	€ 8.033	€ 8.233	€ 8.439	€ 8.650	€ 8.866	€ 9.088	€ 9.315	€ 9.548		
verzekeringskosten	0,08%	€ 15.291	€ 15.673	€ 16.065	€ 16.467	€ 16.878	€ 17.300	€ 17.733	€ 18.176	€ 18.630	€ 19.096		
Onroerendezaakbelasting	0,26%	€ 49.695	€ 50.938	€ 52.211	€ 53.517	€ 54.854	€ 56.226	€ 57.632	€ 59.072	€ 60.549	€ 62.063		
Erfpachtcanon		€ -											
Onderhoudskosten	10,0%	€ 152.909	€ 155.967	€ 159.087	€ 162.268	€ 165.514	€ 168.824	€ 172.201	€ 175.645	€ 179.157	€ 182.741		
Fin en Tech beheer	4,00%	€ 61.164	€ 62.387	€ 63.635	€ 64.907	€ 66.205	€ 67.530	€ 68.880	€ 70.258	€ 71.663	€ 73.096		
<b>Netto huuropbrengst</b>		<b>€ 899.684</b>	<b>€ 924.169</b>	<b>€ 949.134</b>	<b>€ 974.589</b>	<b>€ 1.000.544</b>	<b>€ 1.027.008</b>	<b>€ 1.053.991</b>	<b>€ 1.081.504</b>	<b>€ 1.109.556</b>	<b>€ 1.138.159</b>		
Financiering		€ 9.791.496	€ 9.791.496	€ 9.791.496	€ 9.791.496	€ 9.791.496	€ 9.791.496	€ 9.791.496	€ 9.791.496	€ 9.791.496	€ 9.791.496		
Aflossing Financiering	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Kosten aankoop													
Exploitatierendement		4,71%	9,44%	9,69%	9,95%	10,22%	10,49%	10,76%	11,05%	11,33%	11,62%		
Contant rendement		4,71%	9,44%	9,69%	9,95%	10,22%	10,49%	10,76%	11,05%	11,33%	11,62%		
Cashflow uit verhuur		€ 899.684	€ 924.169	€ 949.134	€ 974.589	€ 1.000.544	€ 1.027.008	€ 1.053.991	€ 1.081.504	€ 1.109.556	€ 1.138.159		
<b>Uitbetaling klanten</b>	<b>4,50%</b>	<b>€ 440.617</b>	<b>€ 440.617</b>	<b>€ 440.617</b>	<b>€ 440.617</b>	<b>€ 440.617</b>	<b>€ 440.617</b>	<b>€ 440.617</b>	<b>€ 440.617</b>	<b>€ 440.617</b>	<b>€ 440.617</b>		
													<b>TOTAAL</b>
Exploitatieresultaat		€ 459.067	€ 483.551	€ 508.517	€ 533.972	€ 559.927	€ 586.391	€ 613.374	€ 640.887	€ 668.939	€ 697.542	€ 5.752.166	



## 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. Investerings

### 1. Vastgoed

	Btw%	Restw.	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Vastgoed	0%	19.582.199	400.000	746.000	372.450	493.496	653.883	866.394	1.147.973	1.521.064	2.015.409	2.670.417	3.538.303	5.156.253	19.582.199

Totaal vaste activa	%	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	0	400.000	746.000	372.450	493.496	653.883	866.394	1.147.973	1.521.064	2.015.409	2.670.417	3.538.303	5.156.253	19.581.199
		<b>400.000</b>	<b>746.000</b>	<b>372.450</b>	<b>493.496</b>	<b>653.883</b>	<b>866.394</b>	<b>1.147.973</b>	<b>1.521.064</b>	<b>2.015.409</b>	<b>2.670.417</b>	<b>3.538.303</b>	<b>5.156.253</b>	<b>19.582.199</b>



## 6. Financieringen

### 1.Hypotheek vastgoed

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
	200.000	373.000	186.225	246.748	326.941	433.197	573.986	760.532	1.007.705	1.335.209	1.769.151	2.578.126	9.791.100
													-
													-
													-
Totaal	<b>200.000</b>	<b>373.000</b>	<b>186.225</b>	<b>246.748</b>	<b>326.941</b>	<b>433.197</b>	<b>573.986</b>	<b>760.532</b>	<b>1.007.705</b>	<b>1.335.209</b>	<b>1.769.151</b>	<b>2.578.126</b>	<b>9.791.100</b>

### 2.Tokenhouders

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
	200.000	373.000	186.225	246.748	326.941	433.197	573.986	760.532	1.007.705	1.335.209	1.769.151	2.578.126	9.791.100
													-
													-
													-
Totaal	<b>200.000</b>	<b>373.000</b>	<b>186.225</b>	<b>246.748</b>	<b>326.941</b>	<b>433.197</b>	<b>573.986</b>	<b>760.532</b>	<b>1.007.705</b>	<b>1.335.209</b>	<b>1.769.151</b>	<b>2.578.126</b>	<b>9.791.100</b>



## 7. Exploitatiebegroting

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal	%
1 Huuropbrengst	2.667	7.640	10.123	13.413	17.772	23.548	31.201	41.342	54.778	72.581	96.169	130.544	501.778	100,0
2 Kostprijs van de omzet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Brutowinst</b>	<b>2.667</b>	<b>7.640</b>	<b>10.123</b>	<b>13.413</b>	<b>17.772</b>	<b>23.548</b>	<b>31.201</b>	<b>41.342</b>	<b>54.778</b>	<b>72.581</b>	<b>96.169</b>	<b>130.544</b>	<b>501.778</b>	<b>%</b>
3 Exploitatiekosten	500	1.433	1.898	2.515	3.332	4.415	5.850	7.752	10.271	13.609	18.032	24.477	94.083	+ 18,8%
<b>Operationele kosten</b>	<b>500</b>	<b>1.432</b>	<b>1.898</b>	<b>2.515</b>	<b>3.332</b>	<b>4.415</b>	<b>5.850</b>	<b>7.752</b>	<b>10.271</b>	<b>13.609</b>	<b>18.032</b>	<b>24.477</b>	<b>94.083</b>	<b>18,7%</b>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>2.167</b>	<b>6.208</b>	<b>8.225</b>	<b>10.898</b>	<b>14.440</b>	<b>19.133</b>	<b>25.351</b>	<b>33.590</b>	<b>44.507</b>	<b>58.972</b>	<b>78.138</b>	<b>106.067</b>	<b>407.695</b>	<b>81,3%</b>
4 Financiële baten en lasten	2.167	6.208	-8.225	10.898	14.440	19.133	25.351	33.590	44.507	58.972	78.138	106.067	407.695	+ -81,3%
<b>Bedrijfsresultaat (voor belastingen)</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Vennootschapsbelasting	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	+ 0,0%
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>



## 8. Investeringsbegroting

### Vaste activa

1 Goodwill	*	0
2 Terreinen en gebouwen	*	19.582.199
3 Inventaris en inrichting	*	0
4 Machines en installaties	*	0
5 Vervoermiddelen	*	0
Totaal vaste activa		<u>19.582.199</u>

### Vlottende activa

6 Voorraad (min.)****		0
7 Waarborgsommen	*	0
8 Overige vlottende activa		0
9 Debiteuren****		0
10 Voorfinanciering BTW	*	6.378
Totaal vlottende activa		<u>6.378</u>

### Liquide middelen

11 Kas (min. saldo)		0
12 Bank (min. saldo)		0
13 Overige liquide middelen (min. saldo)		0
Totaal vaste activa		<u>0</u>



## TOTAAL INVESTERINGEN

**19.588.577**

\* Rechtstreeks in liquiditeitsbegroting

19.588.577

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



## 9. Financieringsplan

### Eigen vermogen

-	*	-
Totaal eigen vermogen		-

### Vreemd vermogen

Hypotheek bedrijfspand	*	9.791.100
Tokenhouders	*	9.791.100
Kortlopende leningen	*	0
BBZ-krediet	*	0
Rekening-courantkrediet (rood staan)	*	0
Leverancierskrediet (crediteuren)**		0
Belastingen (nog te betalen)	*	0
Totaal vreemd vermogen		<b>9.791.100</b>

### Subsidies

Subsidies	*	0
Totaal subsidies		<b>0</b>

### TOTAAL KAPITAAL

**19.582.199**

\* In liquiditeitsbegroting 19.582.199



## 10. Liquiditeitsprognose

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
1 Saldo bank		-84	-325	-644	-1.066	-1.626	-2.368	-3.351	-4.653	-6.378	-8.665	-11.694	
<b>Inkomsten</b>													
2 Huuropbrengst	2.667	7.640	10.123	13.413	17.772	23.548	31.201	41.342	54.778	72.581	96.169	130.544	<b>501.787</b>
3 Spaargeld en beleggingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 Tokenhouders	200.000	373.000	186.225	246.748	326.941	433.197	573.986	760.532	1.007.705	1.335.209	1.769.151	2.578.126	<b>9.791.100</b>
6 Hypotheek vastgoed	200.000	373.000	186.225	246.748	326.941	433.197	573.986	760.532	1.007.705	1.335.209	1.769.151	2.578.126	<b>9.791.100</b>
7 Langlopende leningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 Kortlopende leningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 BBZ-krediet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rekening-courantkrediet (rood													
10 staan)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Belastingen (nog te betalen)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12 Subsidies	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13 Rente baten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige inkomsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal inkomsten</b>	<b>402.667</b>	<b>753.640</b>	<b>382.573</b>	<b>506.909</b>	<b>671.655</b>	<b>889.943</b>	<b>1.179.174</b>	<b>1.562.405</b>	<b>2.070.187</b>	<b>2.742.998</b>	<b>3.634.472</b>	<b>5.286.797</b>	<b>20.083.986</b>
<b>Uitgaven</b>													
23 Algemene kosten	584	1.673	2.217	2.937	3.892	5.157	6.833	9.054	11.996	15.895	21.061	28.589	<b>109.889</b>
24 Rentelasten	2.167	6.208	8.225	10.898	14.440	19.133	25.351	33.590	44.507	58.972	78.138	106.067	<b>407.695</b>
25 Privé onttrekkingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26 Dividenduitkering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27 Aflossing leningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28 Omzetbelasting te betalen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29 Omzetbelasting te vorderen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomsten-													
30 /vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
31 Investerings: vaste activa	400.000	746.000	372.450	493.496	653.883	866.394	1.147.973	1.521.064	2.015.409	2.670.417	3.538.303	5.156.253	<b>19.582.199</b>



Investeringen: overige														
32 vlottende activa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33 Investerings: aanloopkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34 Overige uitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>402.751</b>	<b>753.881</b>	<b>382.892</b>	<b>507.332</b>	<b>672.215</b>	<b>890.684</b>	<b>1.180.157</b>	<b>1.563.708</b>	<b>2.071.913</b>	<b>2.745.284</b>	<b>3.637.501</b>	<b>5.290.909</b>	<b>20.099.785</b>	
<b>Resultaten</b>														
Liquiditeit overschot/tekort (-)	-84	-241	-319	-423	-560	-742	-983	-1.302	-1.726	-2.286	-3.029	-4.112		
Eindsaldo liquiditeit*	<b>-84</b>	<b>-325</b>	<b>-644</b>	<b>-1.066</b>	<b>-1.626</b>	<b>-2.368</b>	<b>-3.351</b>	<b>-4.653</b>	<b>-6.378</b>	<b>-8.665</b>	<b>-11.694</b>	<b>-15.799</b>		

\*Het tekort betreft te betalen BTW. Dit dient te worden gefinancierd door Mijn Vastgoed B.V. of door een roodstand





