

Financieel meerjarenplan

2019 - 2023

Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. io

(matig 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
--------	------------	----------------

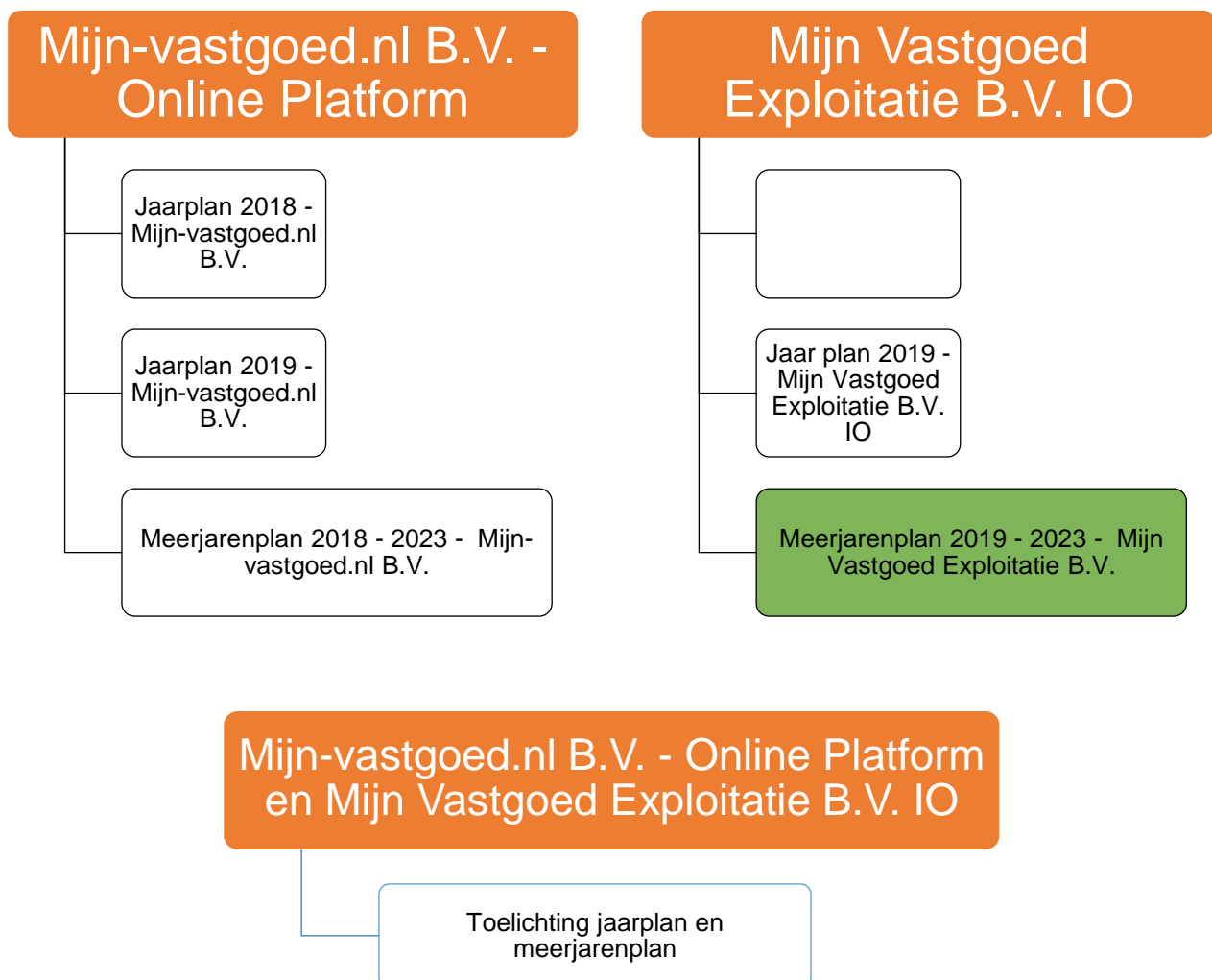


1. Introductie

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 twee soorten financiële plannen, goed scenario, **matig** en slecht scenario. Toelichting is eenmaal beschikbaar voor allen versies.

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



2. Omzet/Huuropbrengst

1. Omzet	Btw%	Dagen	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huuropbrengst	0%	30	1,00		249.698	892.932	2.054.853	3.283.166	4.599.753



3. Kosten

1. Exploitatiekosten	Btw%	Dagen	2019	2020	2021	2022	2023
Waterschapkosten	0%	30	1.248	4.465	10.274	16.416	22.999
Verzekeringskosten	21%	0	2.497	8.929	20.549	32.832	45.998
Onroerendzaakbelasting	0%	30	8.115	29.020	66.783	106.703	149.492
Erfpachtcanon	0%	0					
Onderhoudskosten	21%	30	24.970	89.293	205.485	328.317	459.975
Financieel en technisch beheer	21%	0	9.988	35.717	82.194	131.327	183.990

2. Financiële lasten	Btw%	Dagen	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rente Hypotheek	0%	0		55.964	200.130	460.548	735.846	1.030.929
Uitbetaling rente klanten	0%	0		71.954	257.310	592.133	946.088	1.325.480
Managementvergoeding Exploitatie	0%	0		74.962	268.067	616.887	985.638	1.380.890

Totaal excl. afschrijvingen en lonen		2019	2020	2021	2022	2023
	21%	37.455	133.940	308.228	492.475	689.963
	6%	-	-	-	-	-
	0%	212.243	758.992	1.746.625	2.790.691	3.909.790
		249.698	892.932	2.054.853	3.283.166	4.599.753



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
*1 Waarde vastgoed		€ 400.000	€ 746.000	€ 1.391.290	€ 1.899.111	€ 2.592.286	€ 3.071.859	€ 3.578.716	€ 3.954.481	€ 4.270.840	€ 4.697.924	€ 5.167.716	€ 5.684.488
Gemiddeld aantal kleine panden (+- 250.000)		2	3	6	8	10	12	14	16	17	19	21	23
Gemiddeld aantal kleine panden (+- 850.000)		0	1	2	2	3	4	4	5	5	6	6	7
Kasontvangsten		272715	265343	252617	245232	236205	231123	222470	214394	190890	182162	175658	170415
*2 Exploitatieresultaat		€ 400.000	€ 746.000	€ 1.391.290	€ 1.899.111	€ 2.592.286	€ 3.071.859	€ 3.578.716	€ 3.954.481	€ 4.270.840	€ 4.697.924	€ 5.167.716	€ 5.684.488



5. Rendementsberekening/groei vastgoed 2020

Rendementsberekening 2020 over 10 jaar

Tokenhouders		€ 9.377.886,50	50%									
Financiering		€ 9.377.886,50	50%									
Crowdfunding		€ -										
Koopsom		€ 18.442.423,66										
Overdrachtsbelasting %	2,00%	€ 255.158,72										
Notariskosten		€ 28.995,31										
Kosten hypotheekakte		€ 28.995,31										
Kaderkosten		€ 200,00										
Totale aankoopkosten		€ 18.755.773,00										
Jaar	IF	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Bruto huuropbrengst	12,5	€ 1.475.394	€ 1.504.902	€ 1.535.000	€ 1.565.700	€ 1.597.014	€ 1.628.954	€ 1.661.533	€ 1.694.764	€ 1.728.659	€ 1.763.232	
Hypotheekrente	3,50%	€ 328.226	€ 328.226	€ 328.226	€ 328.226	€ 328.226	€ 328.226	€ 328.226	€ 328.226	€ 328.226	€ 328.226	
Waterschapslasten	0,04%	€ 7.377	€ 7.561	€ 7.750	€ 7.944	€ 8.143	€ 8.346	€ 8.555	€ 8.769	€ 8.988	€ 9.213	
Verzekeringskosten	0,08%	€ 14.754	€ 15.123	€ 15.501	€ 15.888	€ 16.286	€ 16.693	€ 17.110	€ 17.538	€ 17.976	€ 18.426	
Onroerendezaakbelasting	0,26%	€ 47.950	€ 49.149	€ 50.378	€ 51.637	€ 52.928	€ 54.251	€ 55.608	€ 56.998	€ 58.423	€ 59.883	
Erfpachtcanon		€ -										
Onderhoudskosten	10,0%	€ 147.539	€ 150.490	€ 153.500	€ 156.570	€ 159.701	€ 162.895	€ 166.153	€ 169.476	€ 172.866	€ 176.323	
Fin en Tech beheer	4,00%	€ 59.016	€ 60.196	€ 61.400	€ 62.628	€ 63.881	€ 65.158	€ 66.461	€ 67.791	€ 69.146	€ 70.529	
Netto huuropbrengst		€ 870.532	€ 894.156	€ 918.245	€ 942.806	€ 967.849	€ 993.384	€ 1.019.420	€ 1.045.966	€ 1.073.034	€ 1.100.632	
Financiering		€ 9.377.886	€ 9.377.886	€ 9.377.886	€ 9.377.886	€ 9.377.886	€ 9.377.886	€ 9.377.886	€ 9.377.886	€ 9.377.886	€ 9.377.886	
Aflossing Financiering	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Kosten aankoop												
Exploitatierendement		4,72%	9,53%	9,79%	10,05%	10,32%	10,59%	10,87%	11,15%	11,44%	11,74%	
Contant rendement		4,72%	9,53%	9,79%	10,05%	10,32%	10,59%	10,87%	11,15%	11,44%	11,74%	
Cashflow uit verhuur		€ 870.532	€ 894.156	€ 918.245	€ 942.806	€ 967.849	€ 993.384	€ 1.019.420	€ 1.045.966	€ 1.073.034	€ 1.100.632	
Uitbetaling klanten	4,50%	€ 422.005	€ 422.005	€ 422.005	€ 422.005	€ 422.005	€ 422.005	€ 422.005	€ 422.005	€ 422.005	€ 422.005	
Exploitatieresultaat		€ 448.527	€ 472.151	€ 496.240	€ 520.801	€ 545.844	€ 571.379	€ 597.415	€ 623.961	€ 651.029	€ 678.627	



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	€ 5.968.712	€ 6.613.333	€ 7.327.573	€ 8.118.951	€ 8.995.798	€ 9.967.344	€ 11.043.817	€ 12.236.549	€ 13.558.096	€ 15.022.371	€ 16.644.787	€ 18.442.424
Gemiddeld aantal kleine panden (+- 250.000)	24	26	29	32	36	40	44	49	54	60	67	74
Gemiddeld aantal kleine panden (+- 850.000)	7	8	9	10	11	12	13	14	16	18	20	22
Kasontvangsten												
*2 Exploitatieresultaat	€ 11.946	€ 13.236	€ 14.665	€ 16.249	€ 18.004	€ 19.949	€ 22.103	€ 24.490	€ 27.135	€ 30.066	€ 33.313	€ 36.911

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	€ 19.364.545	€ 20.332.772	€ 21.349.411	€ 22.416.881	€ 23.537.725	€ 24.714.612	€ 25.950.342	€ 27.247.859	€ 28.610.252	€ 30.040.765	€ 31.542.803	€ 33.119.943
Gemiddeld aantal kleine panden (+- 250.000)	77	81	85	90	94	99	104	109	114	120	126	132
Gemiddeld aantal kleine panden (+- 850.000)	23	24	25	26	28	29	31	32	34	35	37	39
Kasontvangsten												
*2 Exploitatieresultaat	€ 38.756	€ 40.694	€ 42.729	€ 44.865	€ 47.108	€ 49.464	€ 51.937	€ 54.534	€ 57.260	€ 60.124	€ 63.130	€ 66.286



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	703469	744482	788963	835535	884018	934983	987753	1043406	1101268	1161921	1225200	1291191
Gemiddeld aantal kleine panden (+- 250.000)	€ 34.113.541	€ 35.239.288	€ 36.402.185	€ 37.603.457	€ 38.844.371	€ 40.126.235	€ 41.450.401	€ 42.818.264	€ 44.231.267	€ 45.690.899	€ 47.198.699	€ 48.756.256
Gemiddeld aantal kleine panden (+- 850.000)	136	141	146	150	155	161	166	171	177	183	189	195
Kasontvangsten	40	41	43	44	46	47	49	50	52	54	56	57
*2 Exploitatieresultaat												

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	€ 49.731.381	€ 51.024.397	€ 52.351.031	€ 53.712.158	€ 55.108.674	€ 56.541.499	€ 58.011.578	€ 59.519.879	€ 61.067.396	€ 62.655.148	€ 64.284.182	€ 65.955.571
Gemiddeld aantal kleine panden (+- 250.000)	199	204	209	215	220	226	232	238	244	251	257	264
Gemiddeld aantal kleine panden (+- 850.000)	59	60	62	63	65	67	68	70	72	74	76	78
Kasontvangsten												
*2 Exploitatieresultaat	€ 99.532	€ 102.120	€ 104.775	€ 107.499	€ 110.294	€ 113.162	€ 116.104	€ 119.123	€ 122.220	€ 125.398	€ 128.658	€ 132.003



6. Investerings

1. Vastgoed	Aanschafdatum	Aanschafprijs	Btw%	Restw.	Term.
Vastgoed	01-01-19	5.824.216	0%	19.113.640	10
Vastgoed	01-01-20	18.755.773	0%	70.752.428	10
Vastgoed	01-01-21	33.619.938	0%	169.038.007	10
Vastgoed	01-01-22	49.453.405	0%	289.277.563	10
Vastgoed	01-01-23	67.074.886	0%	366.873.895	10

Totaal vaste activa	Btw%	2019	2020	2021	2022	2023
	21%	-	-	-	-	-
	6%	-	-	-	-	-
	0%	5.824.216	18.755.773	33.619.938	49.453.405	67.074.886
		5.824.216	18.755.773	33.619.938	49.453.405	67.074.886



7. Financieringen

1.Hypotheek vastgoed

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		2.912.108	9.377.886	16.809.969	24.726.703	65.259.127

2.Tokenhouders

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		2.912.108	9.377.886	16.809.969	24.726.703	65.259.127

Totaal financieringen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
		5.824.216	18.755.773	33.619.938	49.453.405	130.518.253



8. Exploitatiebegroting

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1 Huuropbrengst	-	249.698	892.932	2.054.853	3.283.166	4.599.753
2 Kostprijs van de omzet	-	-	-	-	-	-
Brutowinst	-	249.698	892.932	2.054.853	3.283.166	4.599.753
	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
3 Exploitatie kosten	-	46.818	167.425	385.285	615.594	862.454
Operationele kosten	-	46.818	167.425	385.285	615.594	862.454
Operationeel resultaat	-	202.880	725.507	1.669.568	2.667.572	3.737.299
	0,0%	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%
4 Financiële baten en lasten	-	-202.880	-725.507	-1.669.568	-2.667.572	-3.737.299
Bedrijfsresultaat (voor belastingen)		0	0	0	0	0
Vennootschapsbelasting		-	-	-	-	-
Resultaat na belastingen		0	0	0	0	0
	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



9. Investeringsbegroting

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vaste activa						
1 Goodwill	*	-	-	-	-	-
2 Vastgoed	*	5.824.216	18.755.773	33.619.938	49.453.405	67.074.886
3 Inventaris en inrichting	*	-	-	-	-	-
4 Machines en installaties	*	-	-	-	-	-
5 Vervoermiddelen	*	-	-	-	-	-
Totaal vaste activa		5.824.216	18.755.773	33.619.938	49.453.405	67.074.886
Vlottende activa						
6 Voorraad (min.)****		-	-	-	-	-
7 Waarborgsommen	*	-	-	-	-	-
8 Overige vlottende activa	*	-	-	-	-	-
9 Mutatie debiteuren****		-	-	-	-	-
10 Mutatie voorfinanciering btw****		1.966	5.065	9.150	9.673	10.368
Totaal vlottende activa		1.966	5.065	9.150	9.673	10.368
TOTAAL INVESTERINGEN		5.826.182	18.760.838	33.629.088	49.463.078	67.085.254

* Rechtstreeks in liquiditeitsprognose

**** via verkopen en inkopen in liquiditeitsprognose



10. Financieringsplan

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Eigen vermogen							
-	*	-	-	-	-	-	
Totaal eigen vermogen		-	-	-	-	-	
Vreemd vermogen							
Hypotheek bedrijfspand	*	-	2.912.108	9.377.886	16.809.969	24.726.703	65.259.127
Tokenhouders	*	-	2.912.108	9.377.886	16.809.969	24.726.703	65.259.127
Kortlopende leningen	*	-	-	-	-	-	-
BBZ-krediet	*	-	-	-	-	-	-
Rekening-courantkrediet (rood staan)	*	-	-	-	-	-	-
Totaal vreemd vermogen		-	5.824.216	18.755.773	33.619.938	49.453.405	130.518.253
Subsidies							
Subsidies	*	-	-	-	-	-	-
Totaal subsidies		-	-	-	-	-	-
TOTAAL KAPITAAL			5.824.216	18.755.773	33.619.938	49.453.405	130.518.253
* In liquiditeitsbegroting			5.824.216	18.755.773	33.619.938	49.453.405	130.518.253



11. Liquiditeitsprognose

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1 Saldo bank	-	-	-7.865	-35.993	-100.721	-204.140
Inkomsten						
2 Huuropbrengst	-	249.698	892.932	2.054.853	3.283.166	4.599.753
3 Tokenhouders	-	2.912.108	9.377.886	16.809.969	24.726.703	65.259.127
4 Vastgoed	-	2.912.108	9.377.886	16.809.969	24.726.703	65.259.127
5 Langlopende leningen	-	-	-	-	-	-
6 Kortlopende leningen	-	-	-	-	-	-
7 BBZ-krediet	-	-	-	-	-	-
8 Rekening-courantkrediet (rood staan)	-	-	-	-	-	-
9 Belastingen (nog te betalen)	-	-	-	-	-	-
10 Subsidies	-	-	-	-	-	-
11 Rente baten	-	-	-	-	-	-
Overige inkomsten	-	-	-	-	-	-
Totaal inkomsten	-	6.073.914	19.648.705	35.674.791	52.736.571	135.118.006
Uitgaven						
12 Exploitatie kosten	-	54.684	195.552	450.013	719.013	1.007.346
13 Rentelasten	-	202.880	725.507	1.669.568	2.667.572	3.737.299
14 Privé onttrekkingen	-	-	-	-	-	-
15 Dividenuitkering	-	-	-	-	-	-
16 Aflossing leningen	-	-	-	-	-	-
17 Omzetbelasting te betalen	-	-	-	-	-	-
18 Omzetbelasting te vorderen	-	-	-	-	-	-
19 Inkomsten-/vennootschapsbelasting	-	-	-	-	-	-
20 Investerings: vaste activa	-	5.824.216	18.755.773	33.619.938	49.453.405	67.074.886
21 Investerings: waarborgsommen	-	-	-	-	-	-
22 Investerings: overige vlottende activa	-	-	-	-	-	-
23 Overige uitgaven	-	-	-	-	-	-
Totaal uitgaven	-	6.081.780	19.676.832	35.739.519	52.839.991	71.819.531



Resultaten

Liquiditeit overschot/tekort (-)	-	-7.865	-28.127	-64.728	-103.420
Eindsaldo liquiditeit*	-	-7.865	-35.993	-100.721	-204.140

*Betreft te betalen BTW.

