

Financieel jaarplan

2019

Mijn Vastgoed Exploitatie B.V. io

(matig scenario)



Inhoudsopgave

Financieel jaarplan 2019 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. Investerings	9
6. Financieringen	10
7. Exploitatiebegroting	11
8. Investeringsbegroting	12
9. Financieringsplan	14
10. Liquiditeitsprognose	15



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
--------	------------	----------------

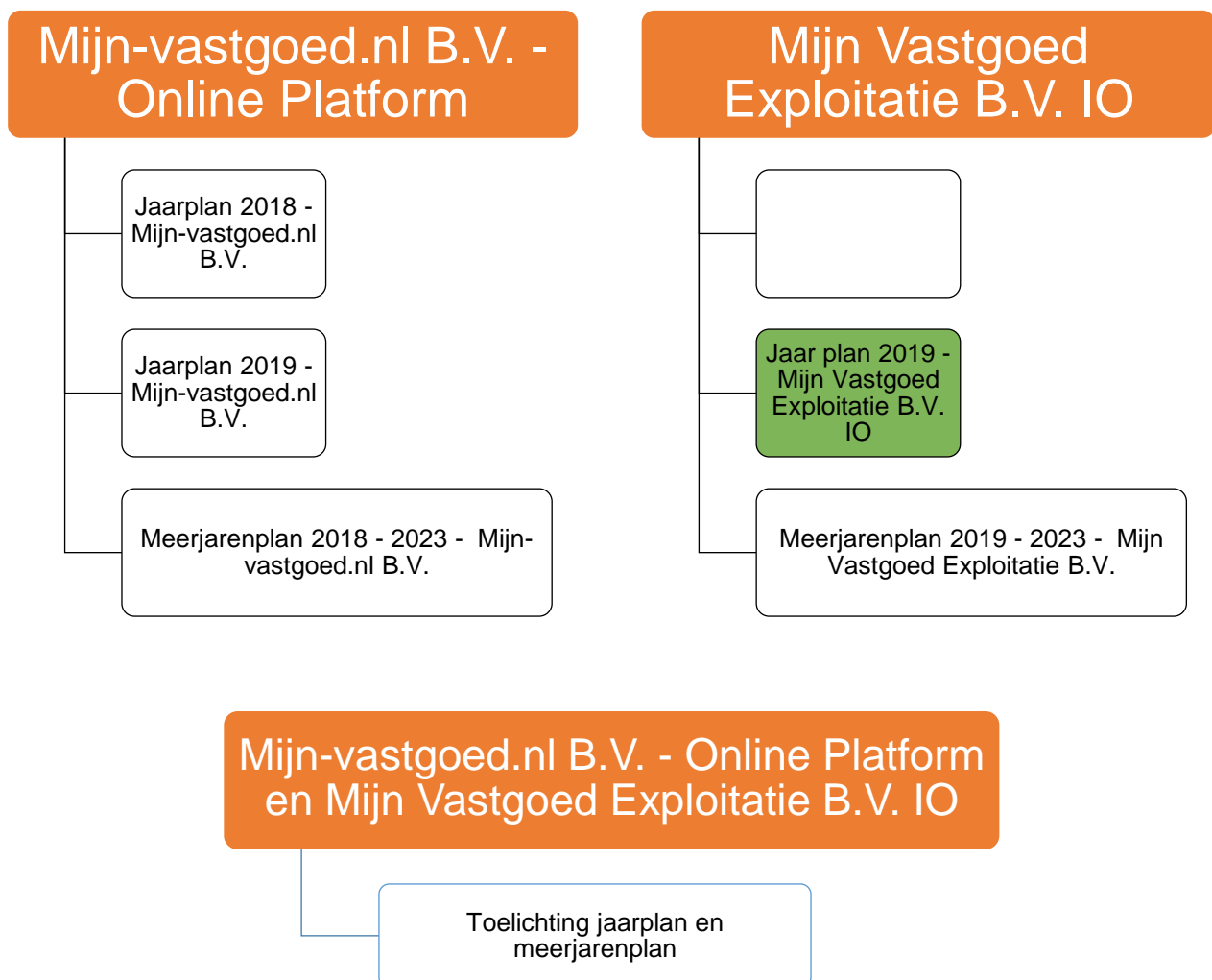


1. Introductie

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	4.973	9.275	12.661	17.282	20.479	23.858	26.363	28.472	31.319	34.451	37.897	249.698



3. Kosten

1. Exploitatiekosten

	Btw%	Dagen	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Waterschapskosten	0%	0	13	25	46	63	86	102	119	132	142	157	172	189	1.248
Verzekeringskosten	21%	0	27	50	93	127	173	205	239	264	285	313	345	379	2.497
Onroerendzaaksbelasting	0%	0	87	162	301	411	562	666	775	857	925	1.018	1.120	1.232	8.115
Erfpachtcanon	0%	0													-
Onderhoudskosten	21%	0	267	497	928	1.266	1.728	2.048	2.386	2.636	2.847	3.132	3.445	3.790	24.970
Financieel en technisch beheer	21%	0	107	199	371	506	691	819	954	1.055	1.139	1.253	1.378	1.516	9.988

2. Financiële lasten

	Btw%	Dagen	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Rente Vastgoed	0%	0	598	1.115	2.079	2.838	3.873	4.590	5.347	5.909	6.381	7.020	7.721	8.494	55.964
Uitbetaling rendement klanten	0%	0	768	1.433	2.673	3.648	4.980	5.901	6.875	7.597	8.205	9.025	9.928	10.920	71.954
Managementvergoeding Exploitatie	0%	0	801	1.493	2.785	3.801	5.188	6.148	7.162	7.914	8.548	9.402	10.343	11.377	74.962



4. Rendementsberekening/groei vastgoed 2019

Tokenhouders		€ 2.912.108,02	50%									
Financiering		€ 2.912.108,02	50%									
Crowdfunding		€ -	0%									
Koopsom		€ 5.684.487,70										
Overdrachts belasting %	2,00%	€ 113.689,75										
Notariskosten		€ 12.919,29										
Kosten hypotheekakte		€ 12.919,29										
Kaderkosten		€ 200,00										
Totale aankopkosten		€ 5.824.216,03										
Jaar	IF	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Bruto huuropbrengst	12,5	€ 454.759	€ 463.854	€ 473.131	€ 482.594	€ 492.246	€ 502.091	€ 512.133	€ 522.375	€ 532.823	€ 543.479	
Hypotheekrente	3,50%	€ 101.924	€ 101.924	€ 101.924	€ 101.924	€ 101.924	€ 101.924	€ 101.924	€ 101.924	€ 101.924	€ 101.924	
Waterschapslasten	0,04%	€ 2.274	€ 2.331	€ 2.389	€ 2.449	€ 2.510	€ 2.573	€ 2.637	€ 2.703	€ 2.770	€ 2.840	
verzekeringkosten	0,08%	€ 4.548	€ 4.661	€ 4.778	€ 4.897	€ 5.020	€ 5.145	€ 5.274	€ 5.406	€ 5.541	€ 5.679	
Onroerendezaakbelasting	0,26%	€ 14.780	€ 15.149	€ 15.528	€ 15.916	€ 16.314	€ 16.722	€ 17.140	€ 17.568	€ 18.008	€ 18.458	
Erfpachtcanon		€ -										
Onderhoudskosten	10,0%	€ 45.476	€ 46.385	€ 47.313	€ 48.259	€ 49.225	€ 50.209	€ 51.213	€ 52.238	€ 53.282	€ 54.348	
Fin en Tech beheer	4,00%	€ 18.190	€ 18.554	€ 18.925	€ 19.304	€ 19.690	€ 20.084	€ 20.485	€ 20.895	€ 21.313	€ 21.739	
Netto huuropbrengst		€ 267.568	€ 274.850	€ 282.275	€ 289.845	€ 297.564	€ 305.435	€ 313.460	€ 321.642	€ 329.985	€ 338.492	
Financiering		€ 2.912.108	€ 2.912.108	€ 2.912.108	€ 2.912.108	€ 2.912.108	€ 2.912.108	€ 2.912.108	€ 2.912.108	€ 2.912.108	€ 2.912.108	
Aflossing Financiering	0,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Kosten aankoop												
Exploitatierendement		4,71%	9,44%	9,69%	9,95%	10,22%	10,49%	10,76%	11,04%	11,33%	11,62%	
Contant rendement		4,71%	9,44%	9,69%	9,95%	10,22%	10,49%	10,76%	11,04%	11,33%	11,62%	
Cashflow uit verhuur		€ 267.568	€ 274.850	€ 282.275	€ 289.845	€ 297.564	€ 305.435	€ 313.460	€ 321.642	€ 329.985	€ 338.492	
Uitbetaling klanten	4,50%	€ 131.045	€ 131.045	€ 131.045	€ 131.045	€ 131.045	€ 131.045	€ 131.045	€ 131.045	€ 131.045	€ 131.045	
												TOTAAL R.
Exploitatieresultaat		€ 136.523	€ 143.805	€ 151.230	€ 158.800	€ 166.519	€ 174.390	€ 182.415	€ 190.597	€ 198.940	€ 207.447	€ 1.710.665



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	€ 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	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%	5.684.488	400.000	346.000	645.290	507.821	693.175	479.573	506.857	375.765	316.358	427.084	469.792	516.772	5.684.488

Totaal vaste activa	%	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	0	400.000	346.000	645.290	507.821	693.175	479.573	506.857	375.765	316.358	427.084	469.792	516.772	5.684.488
		400.000	346.000	645.290	507.821	693.175	479.573	506.857	375.765	316.358	427.084	469.792	516.772	5.684.488



6. Financieringen

1.Hypotheek vastgoed

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal	
	200.000	173.000	322.645	253.910	346.588	239.786	253.428	187.883	158.179	213.542	234.896	258.386	2.842.244	
													-	
													-	
													-	
Totaal	+	200.000	173.000	322.645	253.910	346.588	239.786	253.428	187.883	158.179	213.542	234.896	258.386	2.842.244

2.Tokenhouders

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal	
	200.000	173.000	322.645	253.910	346.588	239.786	253.428	187.883	158.179	213.542	234.896	258.386	2.842.244	
													-	
													-	
													-	
Totaal		200.000	173.000	322.645	253.910	346.588	239.786	253.428	187.883	158.179	213.542	234.896	258.386	2.842.244



7. Exploitatiebegroting

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal	%
1 Huuropbrengst	2.667	4.973	9.275	12.661	17.282	20.479	23.858	26.363	28.472	31.319	34.451	37.897	249.698	100,0
2 Kostprijs van de omzet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Brutowinst	2.667	4.973	9.275	12.661	17.282	20.479	23.858	26.363	28.472	31.319	34.451	37.897	249.698	100,0
3 Exploitatiekosten	500	933	1.739	2.374	3.240	3.840	4.473	4.943	5.339	5.872	6.460	7.106	46.818	+ 18,8%
Operationele kosten	500	932	1.739	2.374	3.240	3.840	4.473	4.943	5.339	5.872	6.460	7.106	46.818	18,7%
Operationeel resultaat	2.167	4.041	7.536	10.287	14.042	16.639	19.385	21.420	23.134	25.447	27.992	30.791	202.880	81,3%
4 Financiële baten en lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Bedrijfsresultaat (voor belastingen)	2.167	4.041	7.536	10.287	14.042	16.639	19.385	21.420	23.134	25.447	27.992	30.791	202.880	+ -81,3%
Vennootschapsbelasting	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	+ 0,0%
Resultaat na belastingen	-0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%



8. Investeringsbegroting

Vaste activa

1 Goodwill	*	0
		5.684.488
2 Terreinen en gebouwen	*	
3 Inventaris en inrichting	*	0
4 Machines en installaties	*	0
5 Vervoermiddelen	*	0
		<u>5.684.488</u>
Totaal vaste activa		

Vlottende activa

6 Voorraad (min.)****		0
7 Waarborgsommen	*	0
8 Overige vlottende activa		0
9 Debiteuren****		0
10 Voorfinanciering BTW	*	4.600
		<u>4.600</u>
Totaal vlottende activa		4.600

Liquide middelen

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



TOTAAL INVESTERINGEN

5.684.488

* Rechtstreeks in liquiditeitsbegroting

5.684.488

**** via verkopen en inkopen in liquiditeitsprognose



9. Financieringsplan

Eigen vermogen

-	*	-
Totaal eigen vermogen		-

Vreemd vermogen

Hypotheek bedrijfspand	*	2.842.244
Tokenhouders	*	2.842.244
Kortlopende leningen	*	0
BBZ-krediet	*	0
Rekening-courantkrediet (rood staan)	*	0
Leverancierskrediet (crediteuren)**		0
Belastingen (nog te betalen)	*	0
Totaal vreemd vermogen		5.684.488

Subsidies

Subsidies	*	0
Totaal subsidies		0

TOTAAL KAPITAAL

5.684.488

* In liquiditeitsbegroting 5.684.488



10. Liquiditeitsprognose

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
1 Saldo bank		-84	-241	-533	-932	-1.476	-2.121	-2.873	-3.703	-4.600	-5.587	-6.672	
Inkomsten													
2 Huuropbrengst	2.667	4.973	9.275	12.661	17.282	20.479	23.858	26.363	28.472	31.319	34.451	37.897	249.698
3 Spaargeld en beleggingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5 Tokenhouders	200.000	173.000	322.645	253.910	346.588	239.786	253.428	187.883	158.179	213.542	234.896	258.386	2.842.244
6 Hypotheek vastgoed	200.000	173.000	322.645	253.910	346.588	239.786	253.428	187.883	158.179	213.542	234.896	258.386	2.842.244
7 Langlopende leningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8 Kortlopende leningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9 BBZ-krediet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rekening-courantkrediet (rood staan)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11 Belastingen (nog te betalen)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12 Subsidies	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13 Rente baten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige inkomsten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal inkomsten	402.667	350.973	654.565	520.482	710.457	500.052	530.715	402.128	344.831	458.403	504.244	554.668	5.934.186
Uitgaven													
23 Algemene kosten	584	1.089	2.031	2.773	3.785	4.485	5.225	5.774	6.235	6.859	7.545	8.299	54.684
24 Rentelasten	2.167	4.041	7.536	10.287	14.042	16.639	19.385	21.420	23.134	25.447	27.992	30.791	202.880
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	0
31 Investerings: vaste activa	400.000	346.000	645.290	507.821	693.175	479.573	506.857	375.765	316.358	427.084	469.792	516.772	5.684.488
Investerings: overige													
32 vlottende activa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33 Investerings: aanloopkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34 Overige uitgaven	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal uitgaven	402.751	351.130	654.857	520.880	711.002	500.697	531.466	402.959	345.728	459.390	505.329	555.862	5.942.051



Resultaten

Liquiditeit overschot/tekort (-)	-84	-157	-292	-399	-544	-645	-752	-830	-897	-987	-1.085	-1.194
Eindsaldo liquiditeit*	-84	-241	-533	-932	-1.476	-2.121	-2.873	-3.703	-4.600	-5.587	-6.672	-7.866

*Het tekort betreft te betalen BTW. Dit dient te worden gefinancierd door Mijn-vastgoed.nl B.V. of door een roodstand.



