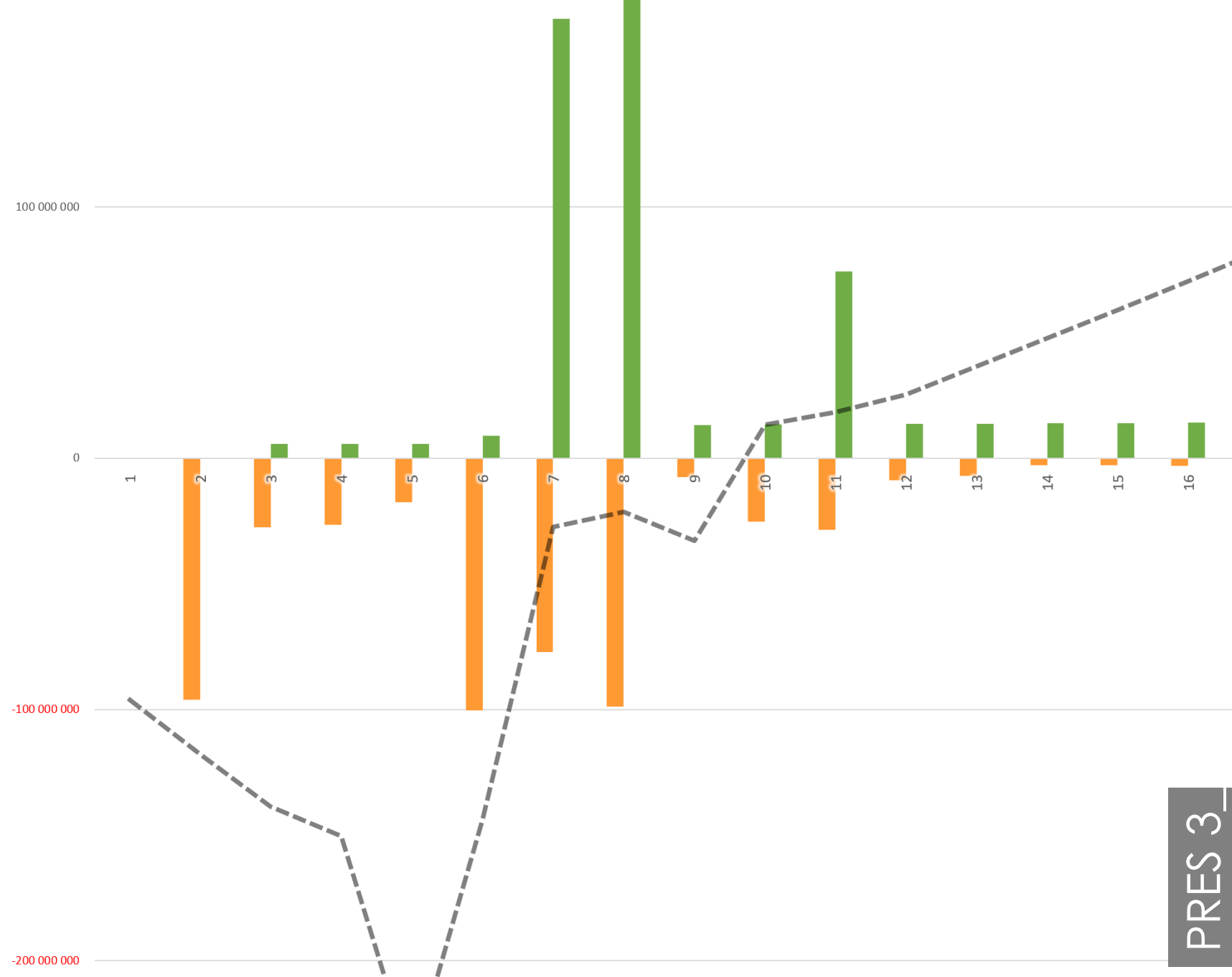


malý obchodní případ

- Modelování cash flow
výpočetním nástrojem



Malý obchodní případ - Projekt domu

Developer v oblasti bydlení investuje na začátku roku X částku 75 000 000 Kč do pozemku s velmi atraktivní polohou. V plánu je postavit během následujících let 100 bytových jednotek.

Proces prodeje začíná v průběhu roku X+1 po plánovacím a rozvojovém období. V průběhu roku X+2 bude dokončeno 30 bytových jednotek. Zbývajících 70 bytových jednotek bude dokončeno v průběhu roku X+3.

Prodejní cena činí 5 000 000 Kč za každou jednotku. Záloha ve výši 30 % je požadována rok před nastěhováním kupujícího.

Celkové projektové náklady jsou vypočteny na 3 375 000 Kč za každou jednotku. To zahrnuje výstavbu, rozvoj nemovitosti a řízení projektu. Předpokládá se, že projektové náklady ve výši 337 500 000 Kč budou uhrazeny stejnou částkou (112 500 000 Kč) v každém z let - 2021, 2022 a 2023.

Vypočítejte cash-flow společnosti pro každý rok ze čtyř let!

Neberte v úvahu daně.

Je tento projekt dostatečně dobrý?

- Diskutujte o kritériích hodnocení.
- Použijte svá kritéria a řekněte ano nebo ne projektu.
- Co když zákazníci v roce 2021 předplatí pouze 20 %? Analyzujte dopady na výkaz peněžních toků, rozvahu a výkaz zisků a ztrát.
- Co kdybychom bývali mohli v roce 2021 použít procento dokončení (percentage of completion = PoC)? Analyzujte účinky na výkaz peněžních toků, rozvahu a výkaz zisků a ztrát.

Co když?

Projekt bydlení		Dokončení	2022	2023		
Plánujeme postavit	100	Bytových jednotek	30	70	Zálohová platba	30%
		celkem	za budovu		Projekt celkem	% z celkového počtu
Prodejní cena za budovu			5 000		500,000	100.0%
Investice do pozemků/předprojektové investice		75,000			-75,000	-15.0%
Výstavba, development			3 375		-337,500	-67.5%
Příspěvek		0			87,500	17.5%
Administrativa	náklady za dané období				0	0.0%
EBIT					87,500	17.5%
		2021	2022			
Pokud je pozemek zaplacen		100%	0%			

Můžete měnit buňky s touto barvou

Co když?

Co se stane s NPV a IRR, pokud:

1. Zálohové platby budou činit 50 %
2. Prodejní cena bude o 5 % vyšší
3. Stavební náklady budou o 5 % nižší
4. Koupíte pozemek o 1 rok později
5. Postavíte a dodáte 50 domů v roce 2022 a 50 domů v roce 2023
6. Vtěsnáte o 10 % více jednotek

Která z těchto šesti akcí má největší potenciál uspět v reálném životě?