

# EKONOMIA FUTURE FARMING FARMS

## Model finansowy jednohektarowej farmy (tys. CZK) MODEL FIN.

	OKRES REALIZACJI	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
<b>Aktywa</b>											
Nabycie aktywów długo- terminowych (wraz z TZ)	300,000	0	0	0	0	20,073	0	30,073	0	0	26,863
Odpisy (amortyzacja) ogółem	0	15,150	29,225	29,225	29,225	30,367	27,857	31,877	30,374	31,877	33,405
Aktywa trwałe	300,00	284,850	255,625	226,400	197,175	185,882	159,025	157,220	126,846	94,969	88,426
Aktywa obrotowe	0	3,227	7,842	12,836	18,226	24,028	30,193	36,803	43,787	51,268	59,275
Gotówka	0	83,941	152,577	229,494	314,621	388,479	488,664	568,302	683,401	807,465	914,126
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>300,00</b>	<b>372,018</b>	<b>416,044</b>	<b>468,730</b>	<b>530,022</b>	<b>599,389</b>	<b>677,881</b>	<b>762,325</b>	<b>854,034</b>	<b>953,701</b>	<b>1,061,827</b>
<b>Pasywa (źródła)</b>											
Własne (z zysku)	0	32,018	76,044	128,730	190,022	259,389	337,881	422,325	514,034	613,701	721,827
Własne (wkład kapitałowy)	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
Kredyty długoterminowe – bank	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inwestor/wkład kapitałowy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intragroup (pożyczki/obligacje)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe – bank/intragroup	0	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
<b>Pasywa ogółem</b>	<b>300,000</b>	<b>372,018</b>	<b>416,044</b>	<b>468,730</b>	<b>530,022</b>	<b>599,389</b>	<b>677,881</b>	<b>762,325</b>	<b>854,034</b>	<b>953,701</b>	<b>1,061,827</b>
<b>KOSZTY</b>											
Koszty inwestycji = odpisy	0	15,150	29,225	29,225	29,225	30,367	27,857	31,877	30,374	31,877	33,405
Koszty operacyjne	0	50,085	68,663	70,599	73,152	75,796	79,139	82,629	87,586	92,842	98,412
Koszty finansowe (odsetki)	0	2,800	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600	1,600
<b>Koszty ogółem</b>	<b>0</b>	<b>68,035</b>	<b>99,488</b>	<b>101,424</b>	<b>103,977</b>	<b>107,763</b>	<b>108,596</b>	<b>116,106</b>	<b>119,560</b>	<b>126,319</b>	<b>133,417</b>
<b>DOCHODY</b>											
Przychody ogółem	0	107,564	153,841	166,469	179,645	193,401	205,500	220,358	232,781	249,365	266,905

	OKRES REALIZACJI	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7	Y8	Y9	Y10
<b>MODEL zysku i cash flow</b>											
<b>EBITDA</b>	<b>0</b>	<b>57,479</b>	<b>85,178</b>	<b>95,870</b>	<b>106,493</b>	<b>117,605</b>	<b>126,361</b>	<b>137,730</b>	<b>145,195</b>	<b>156,523</b>	<b>168,493</b>
Zysk brutto/strata (przed opodatkowaniem)	0	39,529	54,353	65,045	75,668	85,638	96,904	104,252	113,221	123,046	133,488
Podatek dochodowy (odroczone zobowiązanie podatkowe)	0	7,510	10,327	12,359	14,377	16,271	18,412	19,808	21,512	23,379	25,363
Zysk netto/strata (po opodatkowaniu)	0	32,018	44,026	52,686	61,291	69,367	78,492	84,444	91,709	99,667	108,126
P&L cash flow (zysk/strata + odpisy)	0	47,168	73,251	81,911	90,535	99,734	106,349	116,322	122,083	131,545	141,531
Cash flow ogółem	-300,000	54,679	76,067	83,943	92,535	81,554	108,490	87,645	123,787	133,411	116,652
Skumulowane cash flow	-300,000	-245,322	-169,254	-85,311	7,224	88,778	197,268	284,913	408,700	542,112	658,763
<b>Wskaźniki finansowe</b>											
ROA (Zysk / Aktywa ogółem)	0.00%	8,61%	10,58%	11,24%	11,56%	11,57%	11,58%	11,08%	10,74%	10,45%	10,18%
ROE (EBITDA/Środki własne)	n/a	17,31%	22,65%	22,36%	21,73%	21,02%	19,81%	19,07%	17,84%	17,13%	16,49%
<b>Wskaźniki inwestycyjne</b>											
IRR (w zależności od okresu posiadania)	n/a	-82,77%	-39,71%	-14,21%	0,89%	8,71%	15,07%	18,34%	21,38%	23,53%	24,81%
<b>Kwota zysku projektu</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>459,828</b>	<b>681,423</b>	<b>766,960</b>	<b>851,948</b>	<b>940,839</b>	<b>1,010,889</b>	<b>1,101,836</b>	<b>1,161,559</b>	<b>1,252,187</b>
<b>Kwota netto projektu</b>	<b>-300,000</b>	<b>-234,059</b>	<b>275,325</b>	<b>553,612</b>	<b>702,838</b>	<b>838,959</b>	<b>1,003,947</b>	<b>1,128,102</b>	<b>1,307,083</b>	<b>1,462,180</b>	<b>1,629,058</b>
Realna kwota netto projektu	-210,000	-148,604	352,012	621,532	761,990	895,024	1,051,654	1,175,268	1,345,137	1,490,671	1,655,586

IRR (Internal Rate of Return) = Wewnętrzna stopa zwrotu / ROA (return of assets) = rentowność aktywów / ROE (return of equity) = rentowność kapitału własnego

Okres realizacji przeznaczony na budowę projektu.

Tworząc model ekonomiczny, zakładano większościowe wykorzystanie mocy produkcyjnych w części roślinnej na produkcję sałaty (75%), zaś pozostałe moce produkcyjne zostały przeznaczone na bardziej interesujący ekonomicznie segment ziół (25%).

Jednocześnie uwzględniono ok. 10% odpisy amortyzacyjne z tytułu produkcji - zatem rezerwa jest wystarczająca.

Ekonomia przedsięwzięcia uwzględniła ponadto redukcję rocznych kosztów operacyjnych w ciągu kilku kolejnych lat dzięki nieustannemu rozwojowi oraz optymalizacji.

Zwrot projektu od momentu realnego uruchomienia, w ramach wygenerowanego cash-flow, wynosi około 4 lata.

Przewidywana wartość projektu w perspektywie 10 lat jest szacowana na 1 252 187 CZK (bez zysków i dywidend).

