Janssen Huur vs Koop

Rendementseis op EV	6,0%

Huurvariant

Huuringangsdatum	01-jul-14
Te huren metrage	1.000
Te huren parkeerplaatsen	20
Jaarhuur kantoorruimte	120.000
Servicekosten	10.000
VPB	20,0%

31-dec-2014

Exploitatiejaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Jaartal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Indexatie	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Huur kantoorruimte	-60.164	-122.400	-124.848	-127.345	-129.892	-132.490	-135.139	-137.842	-140.599	-143.411	-146.279	-149.205	-152.189	-155.233	-158.337	-161.504	-164.734	-168.029	-171.390	-174.817
Servicekosten	-5.014	-10.200	-10.404	-10.612	-10.824	-11.041	-11.262	-11.487	-11.717	-11.951	-12.190	-12.434	-12.682	-12.936	-13.195	-13.459	-13.728	-14.002	-14.282	-14.568
VPB	13.036	26.520	27.050	27.591	28.143	28.706	29.280	29.866	30.463	31.072	31.694	32.328	32.974	33.634	34.306	34.993	35.692	36.406	37.134	37.877
Cash flow	-52.142	-106.080	-108.202	-110.366	-112.573	-114.824	-117.121	-119.463	-121.853	-124.290	-126.775	-129.311	-131.897	-134.535	-137.226	-139.970	-142.770	-145.625	-148.538	-151.508
NPV	**-1.427.218**																			

Koopvariant

Aankoopdatum	01-jul-14
Te huren metrage door onderhuurder	100
Aankoopsom	800.000
Kosten koper	7,0%
BTW-opslag op huur onderhuurder	5,0%
Servicekosten	10.000
Huurinkomsten onderhuurder	10.000

		rente	looptijd
Bevoorschotting Bank 1	50.000	3,5%	5,00
Bevoorschotting Bank 2	50.000	4,5%	6,00
Bevoorschotting Bank 3	200.000	5,1%	nvt
Rekening courant	-	7,0%	
Eigen Vermogen via Agio	500.000	0,0%	
	800.000		

Exploitatiejaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Jaartal	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Indexatie	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Aankoop	-856.000																			
Onderhoud (o.b.v. MJOB)	-29.826	-184.583	-120.624	-9.068	-118.945	-269.444	-19.850	-24.220	-245.394	-35.711	-19.269	-43.264	-104.915	-76.867	-208.864	-86.487	-82.844	-31.934	-23.793	-57.284
Niet terugvorderbare BTW over onderhoud	-569	-3.524	-2.303	-173	-2.271	-5.144	-379	-462	-4.685	-682	-368	-826	-2.003	-1.467	-3.987	-1.651	-1.582	-610	-454	-1.094
Servicekosten	-5.014	-10.200	-10.404	-10.612	-10.824	-11.041	-11.262	-11.487	-11.717	-11.951	-12.190	-12.434	-12.682	-12.936	-13.195	-13.459	-13.728	-14.002	-14.282	-14.568
Huurinkomsten onderhuurder	5.014	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951	12.190	12.434	12.682	12.936	13.195	13.459	13.728	14.002	14.282	14.568
BTW opslag over huur onderhuurder	251	510	520	531	541	552	563	574	586	598	609	622	634	647	660	673	686	700	714	728
Servicekosten te betalen door onderhuurder	456	927	946	965	984	1.004	1.024	1.044	1.065	1.086	1.108	1.130	1.153	1.176	1.200	1.224	1.248	1.273	1.298	1.324
Restwaarde																				1.001.382
Cash flow vóór financiering	-885.689	-186.669	-121.461	-7.746	-119.690	-273.032	-18.642	-23.064	-248.428	-34.709	-17.919	-42.338	-105.131	-76.512	-210.992	-86.242	-82.492	-30.571	-22.235	945.058
Bank 1	50.000	50.000	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bank 2	50.000	45.822	37.489	29.155	20.822	12.489	4.155	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bank 3	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Rekening courant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente	7.119	14.012	13.637	11.512	11.137	10.762	10.387	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200	10.200
Aflossing ABN 1			50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aflossing ABN 2	4.178	8.333	8.333	8.333	8.333	8.333	4.155	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aflossing ABN 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200.000
Aflossing/trekking RC																				
RC	-592.808	-209.015	-193.431	-27.591	-139.161	-292.128	-33.184	-33.264	-258.628	-44.909	-28.119	-52.538	-115.331	-86.712	-221.192	-96.442	-92.692	-40.771	-32.435	734.858
Verschil tussen 500k EV en werkelijk benodigde EV	-92.808	290.985	306.569	472.409	360.839	207.872	466.816	466.736	241.372	455.091	471.881	447.462	384.669	413.288	278.808	403.558	407.308	459.229	467.565	1.234.858
Boekwaarde	856.000	813.200	770.400	727.600	684.800	642.000	599.200	556.400	513.600	470.800	458.251	458.251	458.251	458.251	458.251	458.251	458.251	458.251	458.251	458.251
Ontwikkeling yield	15,5%	15,7%	15,9%	16,1%	16,3%	16,5%	16,7%	16,9%	17,1%	17,3%	17,5%	17,7%	17,9%	18,1%	18,3%	18,5%	18,7%	18,9%	19,1%	19,3%
WOZ-waarde	856.000	861.991	868.165	874.521	881.060	887.782	894.687	901.775	909.047	916.502	924.143	931.969	939.982	948.182	956.570	965.148	973.917	982.878	992.032	1.001.382
50% v/d WOZ-waarde	428.000	430.995	434.082	437.261	440.530	443.891	447.344	450.888	454.523	458.251	462.072	465.985	469.991	474.091	478.285	482.574	486.958	491.439	496.016	500.691
Afschrijving (=tax shield)	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	12.549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VPB	9.984	11.362	11.287	10.862	10.787	10.712	10.637	10.600	10.600	4.550	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040	2.040
Cash flow ná belasting	-582.824	-197.652	-182.144	-16.729	-128.373	-281.415	-22.546	-22.664	-248.028	-40.359	-26.079	-50.498	-113.291	-84.672	-219.152	-94.402	-90.652	-38.731	-30.395	736.898
NPV	**-1.558.534**																			
Delta kasstroom tussen koop en huur	-530.682	-91.572	-73.942	93.637	-15.800	-166.591	94.574	96.799	-126.175	83.931	100.696	78.813	18.606	49.863	-81.926	45.568	52.118	106.894	118.143	888.406
NPV van de delta	**-131.316**	**bij een positief getal is kopen gunstiger dan huren**																		
Eindwaarde	**741.361**																			
	-421.150																			