

Blue Bouw

Project cash flow plan



Oktober 2016

INHOUD

- Business case Blue Bouw
- Uitgangspunten
- Cash flow forecast I (oorspronkelijk)
- Cash flow scenario's
- Cash flow forecast II (advies)
- Samenvatting

BUSINESS CASE BLUE BOUW

Blue Bouw is gespecialiseerd in herontwikkeling in historische stadskernen. Blue Bouw koopt oude opstallen en ontwikkelt die vervolgens tot nieuwe woonlocaties waarbij de authentieke kenmerken van de gebouwen en omgeving behouden blijven. Blue Bouw heeft de afgelopen jaren projecten met vreemd vermogen gefinancierd en succesvol afgerond en beschikt daardoor over flink wat eigen vermogen. Daarom wil het management het volgende project volledig met eigen vermogen financieren.

Nu Blue Bouw een mooie ontwikkellocatie op het oog heeft, moet de haalbaarheid van financiering met eigen vermogen worden beoordeeld. Daarvoor is inzicht nodig in de toekomstige kasstromen van het project, in verschillende scenario's. Het management van Blue Bouw wil niet het risico lopen om met liquiditeitstekort te worden geconfronteerd als de verkoop van woningen of de projectkosten tegenvallen. Kasplan levert voor Blue Bouw de volgende forecast en scenario analyses. Op basis van deze analyses kan de directie van Blue Bouw een afgewogen investeringsbeslissing nemen.

De forecast uit dit rapport wordt ook tijdens de uitvoering van het project gebruikt voor het monitoren van de cash flow. Zodat, wanneer de cash flow afwijkt, snel kan worden ingespeeld op de gewijzigde omstandigheden om liquiditeitstekort te voorkomen of juist kansen te benutten.

UITGANGSPUNTEN

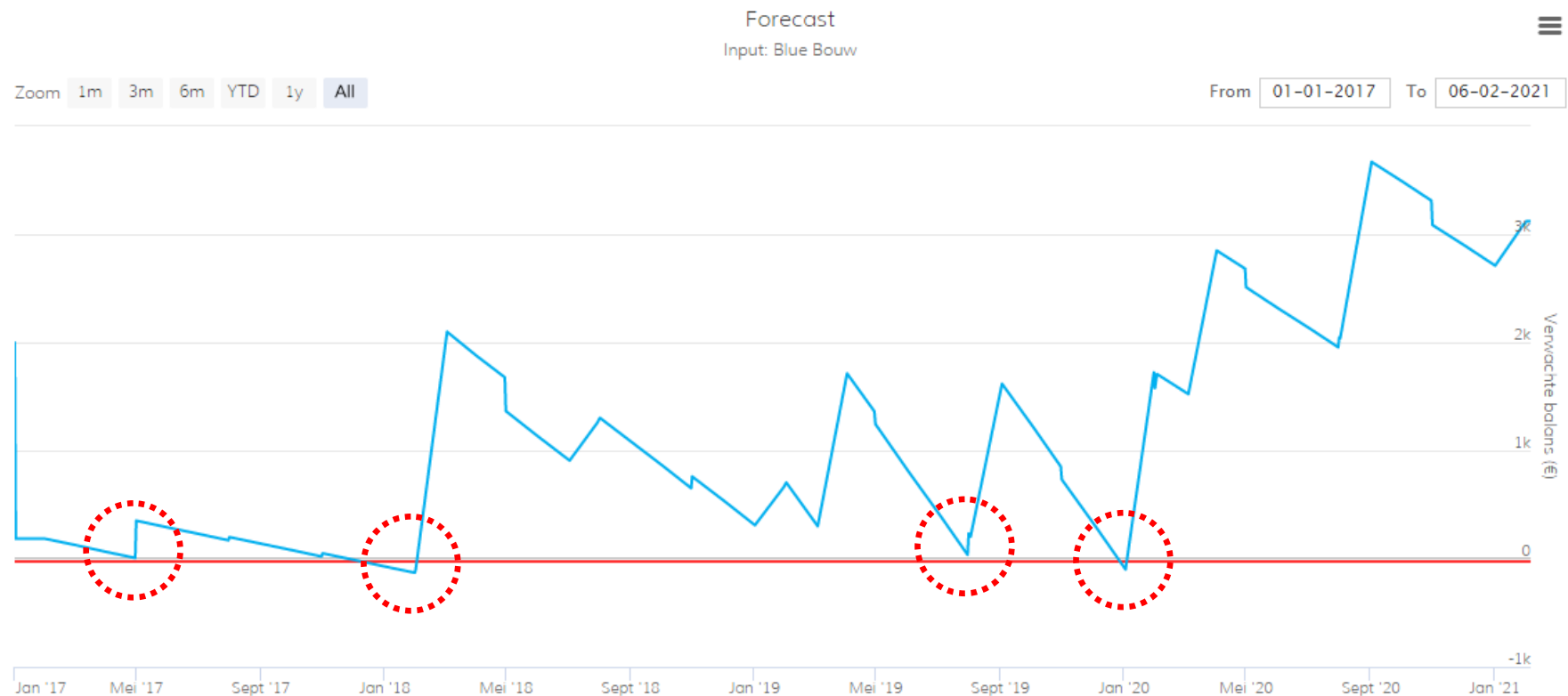
Projectbegroting

	2017	2018	2019	2020
X€1.000				
Eigen vermogen	2.000	-	-	-
Koopsom ontwikkellocatie	-1.500	-	-	-
Ontwikkelkosten	-600	-	-	-
Gefactureerde termijnen	-	3.000	5.000	3.250
Bouwkosten	-	-2.200	-4.000	-1.840

In de forecast-waterval hiernaast → → → → → is het verloop van de project cash flow te zien. Met per maand de **negatieve** en **positieve** cash flow.

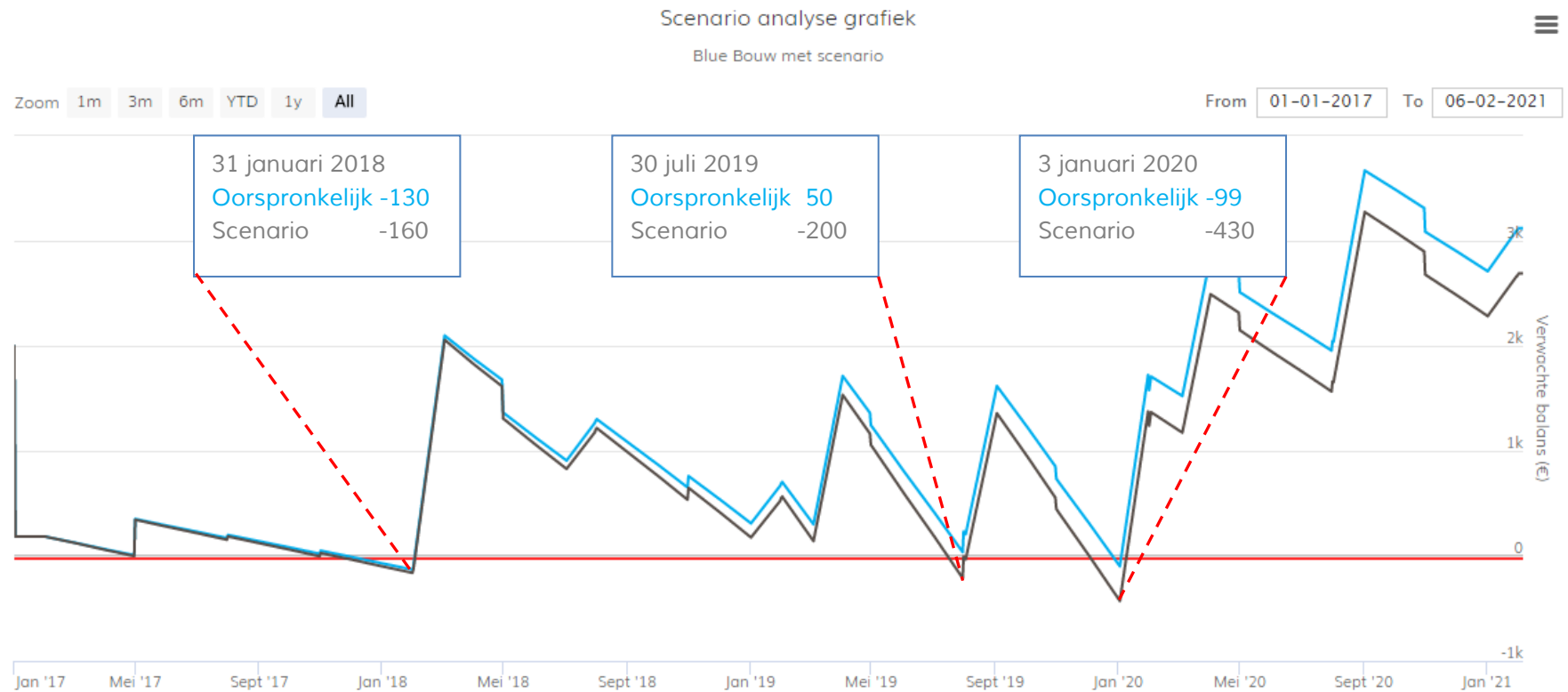


CASH FLOW FORECAST (oorspronkelijk)



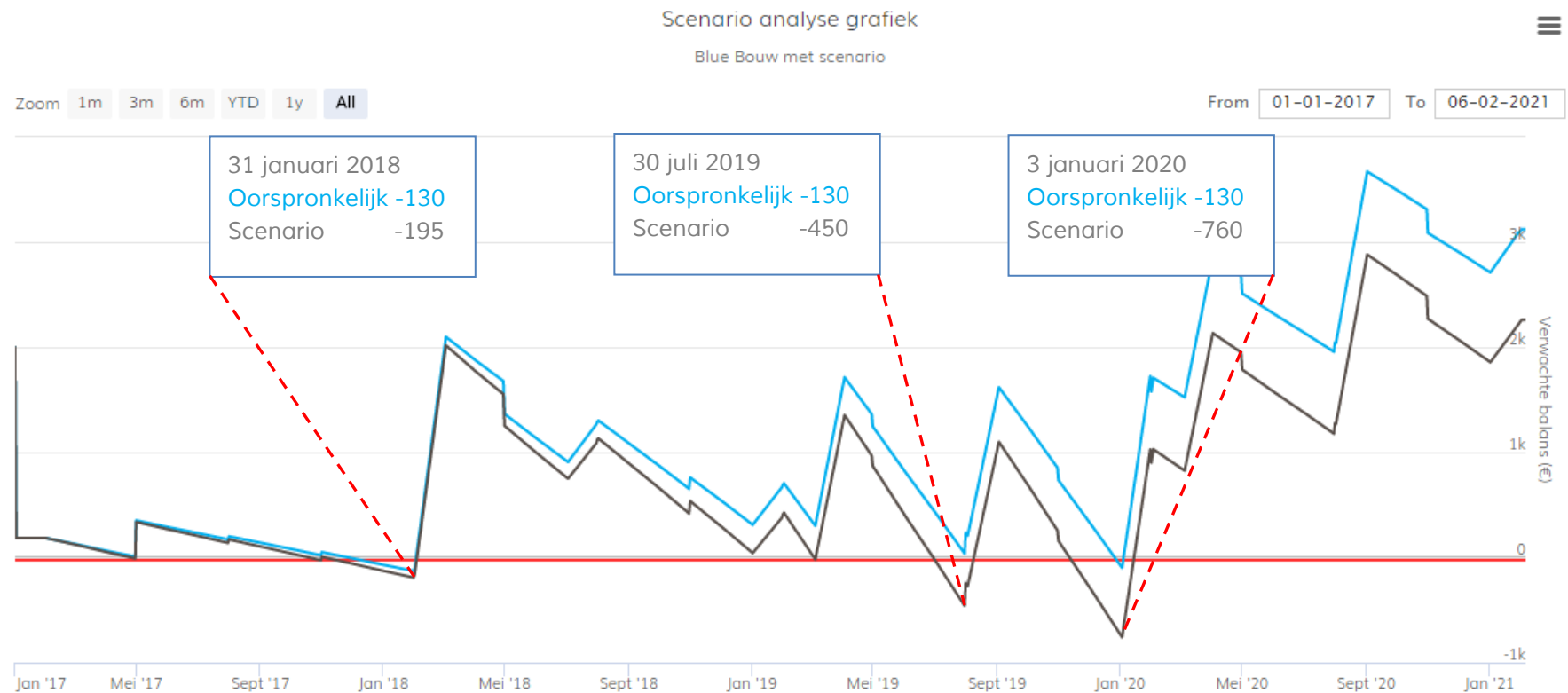
In deze forecast is totale cash flow van het project van Blue Bouw te zien. Goed zichtbaar is dat de cash flow in mei 2017, februari 2018, augustus 2019 en januari 2020 de **kredietlimiet** benadert of zelfs overschrijdt. Omdat het project volledig met eigen vermogen wordt gefinancierd en uit de forecast blijkt dat de cash flow op een aantal moment tijdens het project negatief is, zijn extra analyses uitgevoerd. Om te kunnen beoordelen wat de impact is van afwijkende bouwkosten zijn scenario analyses uitgevoerd. In de scenario analyses is uitgegaan van een stijging van de bouwkosten met 5% en 10% (zie volgende pagina's).

CASH FLOW SCENARIO (bouwkosten +5%)



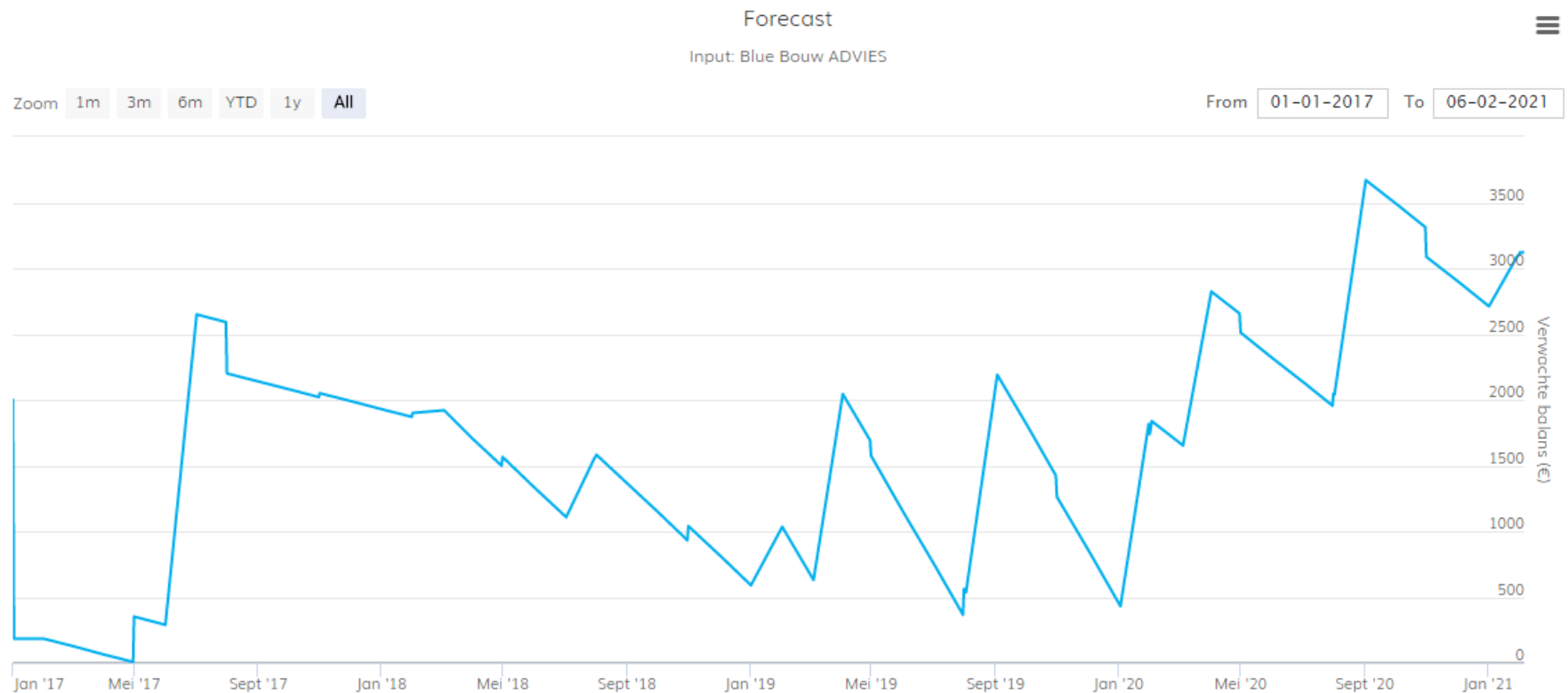
In dit scenario komt de cash flow van het project aanzienlijk lager uit. Vooral op bovenstaande tijdstippen is sprake van een cash flow dip. Op 3 januari 2020 leidt dit zelfs tot een cumulatieve cash flow van € 430.000 negatief en dat is veel lager dan de kredietlimiet van € 25.000. Op de volgende pagina is de scenario analyse nogmaals uitgevoerd maar dan met een kostenoverschrijding van 10%.

CASH FLOW SCENARIO (bouwkosten +10%)



In dit scenario is de cumulatieve cash flow op 3 januari 2020 € 760.000 negatief en dat is veel lager dan de kredietlimiet van € 25.000. Overigens blijkt ook uit de oorspronkelijke forecast dat de huidige kredietlimiet niet toereikend is en het project, in deze opzet, een bedreiging vormt voor de continuïteit van de onderneming. Naar aanleiding van deze uitkomsten besluit de directie om het facturatieschema aan te passen en hogere bouwtermijnen in de beginfase (2018) van het project te factureren. Ook wordt de grond 6 maanden eerder geleverd aan de kopers. Op basis van het nieuwe facturatieschema is nogmaals een forecast opgesteld (zie volgende pagina).

CASH FLOW FORECAST (advies)



Uit de **aangepaste forecast** op basis van het aangepaste facturatieschema blijkt dat alleen in 2017 de cash flow nog dicht bij het nulpunt komt. Dat ziet de directie van Blue Bouw niet als risico omdat in de voorbereidingsfase maar zeer beperkt kosten worden gemaakt. De directie besluit het project volledig met eigen vermogen te financieren en uit te voeren met het **aangepaste facturatieschema**. De realisatie van bovenstaande forecast wordt tijdens het project bewaakt met de **Monitor Module** van Kasplan waarin de forecast wordt vergeleken met de werkelijke cash flow.

SAMENVATTING

- Blue Bouw wil haar volgende project volledig met eigen vermogen financieren
- Op basis van de **oorspronkelijke forecast** en scenario analyses blijkt dit **niet haalbaar**
- Met de **forecast** van Kasplan is een **aangepaste forecast opgesteld** en blijkt het project met een aangepast facturatieschema toch **HAALBAAR**
- Tijdens het project wordt de werkelijke cash flow bewaakt met de **Monitor Module** van Kasplan, waardoor tijdig kan worden ingespeeld op afwijkende cash flows

In overleg met haar klanten heeft Kasplan de bedrijfsgegevens in de klantcases geanonimiseerd.
Voor vragen kan contact worden opgenomen via info@kasplan.nl