

Dorfin Sp. z o.o.
87-100 Toruń, ul. Głowackiego 20,
REGON: 340457615, NIP: 956-22-23-402
Tel./fax (056) 622 14 22, tel. 056 657 55 91 (92),
e-mail: sekretariat@dorfin.pl

Zleceniodawca:

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
ul. Rzeźnicza 1, 59-300 Lubin

Stadium dokumentacji:

Studium wykonalności

Temat opracowania:

**„Studium wykonalności dla projektu pn.
budowa hali tenisowej w Lubinie”**

Wykonał:

mgr Michał Wałęcki

Michał Wałęcki

DORFIN Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 20, 87-100 Toruń
tel. 56 657 55 91, fax 56 475 45 47
NIP 956-22-23-402 REGON 340457615

Data opracowania: **26 maja 2014**

Nr opracowania: **I/05/2014**

Nr egzemplarza:

1

Spis treści

I. Streszczenie studium	3
II. Opis projektu.....	4
II.1 Przedmiot projektu	4
II.2 Beneficjent projektu	5
II.3 Lokalizacja inwestycji	5
II.4 Opis stanu istniejącego	6
II.5 Przyczyny realizacji projektu	6
II.6 Cel przedsięwzięcia	6
II.7 Opis stanu projektowanego	7
II.8 Planowany harmonogram prac inwestycyjnych	9
III. Wykonalność finansowo-ekonomiczna projektu	10
III.1 Założenia do analizy finansowej	10
III.2 Nakłady inwestycyjne na realizację projektu.....	10
III.3 Źródła finansowania inwestycji	11
III.4 Przychody ze sprzedaży i program sprzedaży	11
III.5 Koszty działalności operacyjnej.....	12
III.6 Bilans	12
III.7 Rachunek zysków i strat	17
III.8 Rachunek przepływów pieniężnych	19
III.9 Analiza ryzyka	23
III.10 Efektywność finansowa inwestycji	24

Spis tabel

Tabela 1. Podstawowe informacje o Wnioskodawcy	5
Tabela 2 Nakłady inwestycyjne.....	10
Tabela 3 Ceny usług tenisowych	11
Tabela 4 Prognoza bilansu	13
Tabela 5 Prognoza rachunku zysków i strat.....	17
Tabela 6 Prognoza rachunku przepływów pieniężnych	19
Tabela 7 Analiza ryzyka.....	23

Spis rysunków

Rysunek 1 Hala tenisowa w Lubinie	8
Rysunek 2 Hala tenisowa w Lubinie	8
Rysunek 3 Hala tenisowa w Lubinie	8
Rysunek 4 Hala tenisowa w Lubinie	9
Rysunek 5 Wykres Gantta.....	9

I. Streszczenie studium

W niniejszym opracowaniu przedstawiono Studium Wykonalności dla realizacji przedsięwzięcia pn. budowa hali kortów tenisowych z zapleczem sanitarnym w Lubinie.

W dzisiejszych czasach rośnie zainteresowanie sportem wśród ludzi, z tego też powodu zrodził się pomysł, aby zrealizować inwestycję. Obecnie w regionie nie ma hali kortów tenisowych, umożliwiającą uprawianie tenisa w okresie zimowym.

W przypadku prognoz dla danego projektu przyjęto ostrożne założenia dotyczące poziomu przychodów i kosztów ze świadczenia usług tenisowych w kolejnych latach. Tym samym sporządzone studium wykonalności zostało opracowane mając na uwadze zminimalizowania ryzyka przeszacowania wyników.

Wyniki przeprowadzonych analiz wskazują na korzystną prognozę dotyczącą realizacji danej inwestycji. Zaktualizowana wartość netto przepływów pieniężnych z inwestycji jest dodatnia, co wskazuje na zyskowność przedsięwzięcia, a więc powyższe relacje pozwalają uznać, że długookresowe zaangażowanie kapitału do sfinansowania podmiotowego przedsięwzięcia inwestycyjnego jest opłacalne.

Należy mieć również na uwadze, że opisywana inwestycja będzie miała dłuższy okres trwałości i tym samym jej opłacalność i wartość będzie wyższa przy uwzględnieniu dłuższego okresu wykorzystywania inwestycji. Projekt generuje dodatni stan środków pieniężnych przez cały okres prognozy, określony przez horyzont planowania, a tym samym zachowana jest długoterminowa wypłacalność finansowa. Inwestor posiada płynność finansową, a więc wystarczające zasoby finansowe do spłacania zobowiązań bieżących. Hala tenisowa po oddaniu do użytkowania od 2016 roku generuje zysk netto. Wskaźniki rentowności sprzedaży są na stabilnych, ponadprzeciętnych poziomach, z tendencją wzrostową. Analiza opłacalności inwestycji dowiodła, że projekt jest w pełni opłacalny, a okres zwrotu z inwestycji wynosi 13,5 roku.

II. Opis projektu

II.1 Przedmiot projektu

Przedmiotem inwestycji jest budowa hali kortów tenisowych z zapleczem sanitarnym w Lubinie. W hali będą znajdować się 3 pełnowymiarowe, profesjonalne korty tenisowe, z których będzie można korzystać przez cały rok.

W ramach realizacji inwestycji zostało przygotowane poniższe Studium Wykonalności, będące niezbędnym narzędziem planistycznym, które zostało wykorzystane do oceny opłacalności i wykonalności technicznej przedsięwzięcia. Studium Wykonalności pozwoliło Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lubinie usystematyzować zadania oraz koszty związane z projektowanym przedsięwzięciem. Na późniejszym etapie dokument ten pozwoli na weryfikację założonych celów inwestycji.

II.2 Beneficjent projektu

Wnioskodawcą projektu omawianego w niniejszym Studium Wykonalności jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lubinie.

Podstawowe informacje o Wnioskodawcy zawarte są w poniższej tabeli.

Tabela 1. Podstawowe informacje o Wnioskodawcy

Nazwa Wnioskodawcy	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
Adres	
➤ Województwo	dolnośląskie
➤ Powiat	lubiński
➤ Gmina	miejska Lubin
➤ Miejscowość	Lubin
➤ Ulica	Rzeźnicza
➤ Nr domu	1
➤ Nr lokalu	-
➤ Kod pocztowy	59-300
Numer telefonu	76 746 80 01
Numer faksu	76 746 80 05
Adres poczty elektronicznej	mpwik@mpwik.lubin.pl
NIP	692-02-12-117
REGON	390273655

II.3 Lokalizacja inwestycji

Inwestycja będzie realizowana na terenie ujętym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubin na cele sportowe, na działkach nr 327/1 i 327/3 w Lubinie. Działki te znajdują się w pobliżu ulicy Kolejowej w Lubinie. W sąsiedztwie inwestycji znajdują się otwarte korty tenisowe, budowana jest duża, nowoczesna hala sportowa, natomiast w przyszłości miasto planuje wybudować w okolicy kompleks basenowy.

II.4 Opis stanu istniejącego

Obecnie na terenie miasta Lubina nie ma miejsca, w którym możnaby grać w tenisa przez cały rok. Na tym terenie znajduje się 5 otwartych kortów ceglanych, nie ma natomiast profesjonalnej hali tenisowej. Młodzież i dzieci w okresach zimowych mają możliwość uprawiania tego sportu jedynie w salach gimnastycznych w szkołach – miejscach niedostosowanych do gry w tenisa, nieposiadających odpowiedniej nawierzchni. Zapotrzebowanie na halę tenisową jest więc szczególnie duże w okresie zimowym.

II.5 Przyczyny realizacji projektu

Potrzeba realizacji inwestycji wynika przede wszystkim z zapotrzebowania w mieście na tego typu obiekt oraz związana jest ze wzrostem popularności sportu. Według przeprowadzonego rozeznania rynkowego (rozmowy z lokalną ludnością, obserwacja innych centrów sportowych) wynika, iż na rynku dolnośląskim wzrasta zapotrzebowanie na zajęcia sportowe oraz poprawę tężyzny fizycznej. Jest to również tendencja ogólnokrajowa. Wyraźnie rośnie odsetek Polaków regularnie uprawiających sport – wynika z raportu przygotowanego przez TNS OBOP. Sondaż pokazał, że co piąty dorosły Polak ćwiczy każdego dnia, a 27% jest aktywnych 2-6 razy w tygodniu. W podobnych badaniach sprzed 15 lat aż trzy czwarte respondentów przyznało, że nie ćwiczy, a dekadę temu brak ruchu deklarowało 59% badanych. Sport staje się coraz bardziej powszechny. Jest coraz więcej klubów osiedlowych, powstają też Orliki. Ekspertki zgodnie wyciągają wnioski z raportu, że Polacy coraz częściej przypominają sobie o sporcie w wieku podeszłym. Codzienne ćwiczenia najczęściej deklarują osoby najstarsze (30% ankietowanych w wieku 65 i więcej lat).

II.6 Cel przedsięwzięcia

Powstała w wyniku realizacji projektu hala tenisowa pozwoli budować pozytywny wizerunek miasta aktywizującego mieszkańców, wspomagającego ich w procesach właściwego wychowywania dzieci i młodzieży, a także promującego zdrowy tryb życia. Wybudowanie hali tenisowej doprowadziłoby do poprawy zagospodarowania i estetyki terenów miasta oraz zwiększenia jego atrakcyjności na tle otoczenia. Podjęcie inwestycji przyczyni się do popularyzacji tenisa. Oferta tenisa w hali znacząco poszerzy możliwości spędzania wolnego czasu wśród mieszkańców miasta, jak i regionu.

II.7 Opis stanu projektowanego

Wybudowany obiekt przeznaczony będzie dla obsługi kortów tenisowych. W hali będą znajdowały się 3 korty tenisowe. Projektowane zaplecze przeznaczone będzie zarówno dla graczy, sędziów oraz pracowników klubu.

Na parterze w budynku zaplecza znajdować się będzie część sanitarna dla zawodników i gości oraz pomieszczenia biurowe i magazynowe. Na I piętrze natomiast zlokalizowana zostanie kawiarnia oraz taras widokowy. Główne wejście do obiektu hali kortów zlokalizowano od strony dojazdu – od południa.

Projektowany budynek zaplecza, jest obiektem dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, z dachem płaskim, pokrytym papą termozgrzewalną. Budynek zaprojektowany został w technologii tradycyjnej murowanej, z żelbetowymi elementami wylewanymi na mokro jak: ławy fundamentowe, wieńce, podciągi i płyty wylewane na mokro.

Projektowany budynek hali tenisowej, jest obiektem jednokondygnacyjnym, nie podpiwniczonym, z dachem łukowym, pokrytym blachą tytanowo-cynkową. Przekrycie dachu zaprojektowano z ram z drewna klejonego ze ścianami osłonowymi w konstrukcji tradycyjnej murowanej, z żelbetowymi elementami wylewanymi na mokro jak: stopy fundamentowe, wieńce, podciągi i trzpienie.

Zestawienie powierzchni i kubatur przedstawia się następująco:

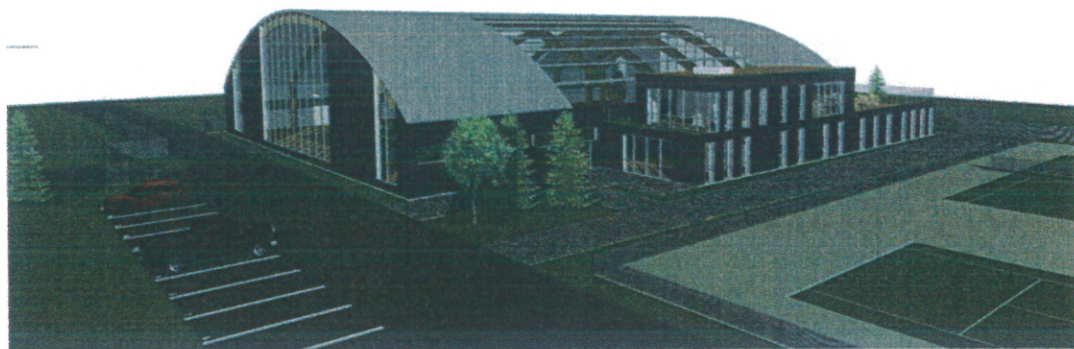
Powierzchnia użytkowa – 425,42 m² + hala tenisowa 1916,0 m²

Razem powierzchnia użytkowa – 2 341,42 m²

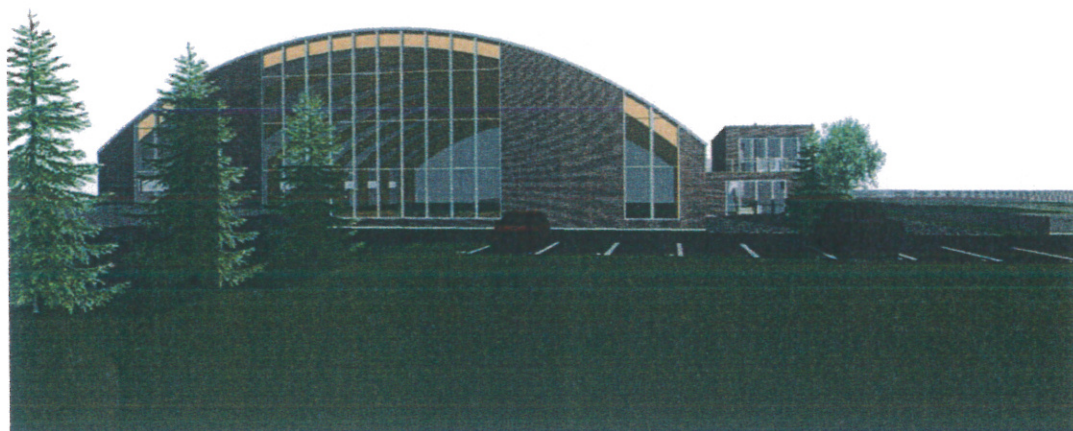
Kubatura – 1403,9 m³ + hala tenisowa 19 953,6 m³

Razem kubatura – 21 357,5 m³

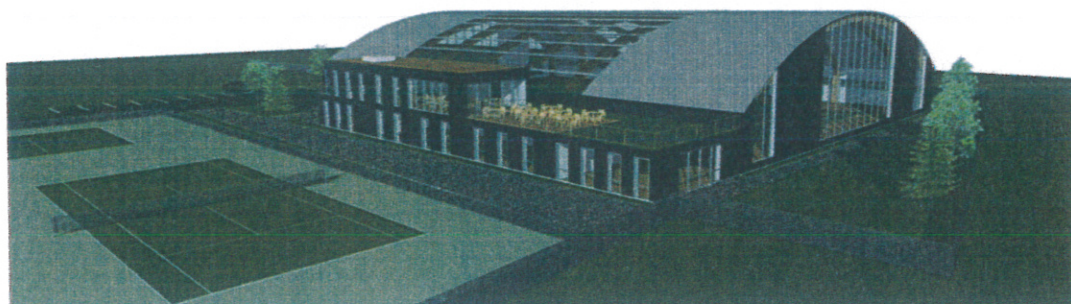
Rysunek 1 Hala tenisowa w Lubinie



Rysunek 2 Hala tenisowa w Lubinie



Rysunek 3 Hala tenisowa w Lubinie



Rysunek 4 Hala tenisowa w Lubinie



II.8 Planowany harmonogram prac inwestycyjnych

Realistyczny czasowy plan przygotowania i realizacji projektu przedstawia się następująco:

I etap - Zakup działek nr 327/1 i 327/3 w Lubinie: czerwiec 2014

II etap - Opracowanie projektu budowlanego: czerwiec 2014 – sierpień 2014

III etap – Przeprowadzenie przetargu na prace budowlane: wrzesień 2014

IV etap - Prace budowlane: październik 2014 – czerwiec 2015.

Termin oddania inwestycji do eksploatacji przewiduje się na lipiec 2015r.

Wariant optymistyczny zakłada ukończenie prac budowlanych na koniec I kwartału 2015 roku.

Wariant pesymistyczny zakłada natomiast wydłużenie procedur związanych z zakupem działek, opracowaniem projektu budowlanego, przeprowadzeniem przetargu na prace budowlane oraz przeprowadzeniem prac budowlanych.

Rysunek 5 Wykres Gantta

Zakres prac w ramach projektu	Wariant	2014			2015		
		II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zakup działek	Pesymistyczny						
	Realistyczny						
	Optymistyczny						
Opracowanie projektu budowlanego	Pesymistyczny						
	Realistyczny						
	Optymistyczny						
Przeprowadzenie przetargu na prace budowlane	Pesymistyczny						
	Realistyczny						
	Optymistyczny						

Prace budowlane	Pesymistyczny						
	Realistyczny						
	Optymistyczny						

III. Wykonalność finansowo-ekonomiczna projektu

III.1 Założenia do analizy finansowej

Analiza finansowa została sporządzona w cenach bieżących (nominalnych) z uwzględnieniem wartości pieniądza w czasie. Analizę finansową sporządzono w PLN. Uwzględniono rzeczywiste przepływy pieniężne, stanowiące faktyczne wpływy i wydatki, bez pozycji niebędących faktycznymi wydatkami (tu: amortyzacja). Przepływy pieniężne zostały uwzględnione w roku faktycznego ich wystąpienia.

W analizie finansowej uwzględniono wskaźniki makroekonomiczne takie jak: wskaźnik inflacji oraz stopa realnego wzrostu płac, czyli wskaźniki mające realny wpływ na prognozy sporządzone w cenach bieżących. Wartości tych wskaźników pozyskano z „Wariantów rozwoju gospodarczego Polski”.

III.2 Nakłady inwestycyjne na realizację projektu

W tabeli 2 przedstawiono planowane nakłady inwestycyjne związane z realizacją inwestycji będącej przedmiotem niniejszego opracowania.

Tabela 2 Nakłady inwestycyjne

Działanie	Koszt jednostkowy w PLN (netto)	Koszt jednostkowy w PLN (brutto)
Zakup działek	400 000,00	492 000,00
Projekt budowlany	125 000,00	153 750,00
Prace budowlane	4 300 000,00	5 289 000,00
Razem wartość inwestycji	4 825 000,00	5 934 750,00

III.3 Źródła finansowania inwestycji

Inwestycja zostanie sfinansowana w całości z kredytu inwestycyjnego w wysokości 4 825 000,00 PLN. Kredyt ten zostanie zaciągnięty na 15 lat, z rocznym oprocentowaniem 8,5%.

III.4 Przychody ze sprzedaży i program sprzedaży

Klientami korzystającymi z hali tenisowej będą zarówno osoby indywidualne (w różnej grupie wiekowej), jak i klienci biznesowi (firmy) oraz sportowcy. Planowane ceny usług będą na poziomach cen oferowanych przez konkurencję. Inwestor będzie dostosowywać cenę swoich usług do realiów panujących na rynku oraz oczekiwań i możliwości klientów.

Ceny usług tenisowych będą kształtować się następująco:

Tabela 3 Ceny usług tenisowych

Usługi tenisowe – sezon zimowy (październik – marzec)	
Cena biletu, karnetu za 1h do godz. 15.00	50,00 zł
Cena biletu, karnetu za 1h po godz. 15.00	80,00 zł
Usługi tenisowe – sezon letni (kwiecień – wrzesień)	
Cena biletu, karnetu za 1h do godz. 15.00	30,00 zł
Cena biletu, karnetu za 1h po godz. 15.00	40,00 zł

Ponadto będzie istniała możliwość całorocznej rezerwacji kortów (zarówno w sezonie zimowym, jak i letnim). Tacy klienci będą mieli specjalne zniżki oraz pierwszeństwo przy korzystaniu z hali kortów tenisowych. Taka rezerwacja będzie szczególnie istotna w sezonie zimowym, kiedy to spodziewane jest największe zainteresowanie usługami tenisowymi, ze względu na brak konkurencji w świadczeniu tego typu usług w regionie.

Hala kortów tenisowych czynna będzie codziennie w godzinach 10-22. Obłożenie kortów tenisowych planowane jest w okresie zimowym do godziny 15 na średnim poziomie około

70%, po godzinie 15 natomiast 90%. W okresie letnim spodziewane obłożenie kortów do godziny 15 wynosiłoby 60%, zaś po godzinie 15 – 80%.

III.5 Koszty działalności operacyjnej

Koszty operacyjne zostały oszacowane na podstawie kosztów funkcjonowania bardzo podobnej hali tenisowej Przy Skarpie w Toruniu. Projektowana hala w Lubinie będzie posiadać 3 korty tenisowe, hala w Toruniu ma natomiast 4 korty. Tym samym proporcjonalnie wyliczono szacunkowe koszty funkcjonowania hali tenisowej w Lubinie.

Koszty operacyjne związane z funkcjonowaniem hali tenisowej obejmują:

- amortyzację – dotyczy wybudowanej hali tenisowej, stawkę rocznej amortyzacji przyjęto na poziomie 2,5%,
- zużycie materiałów i energii – zużycie energii elektrycznej, ciepłej, wody, materiałów w związku z nową działalnością,
- usługi obce – usługi związane z naprawami, konserwacjami, ochroną obiektu,
- wynagrodzenia wraz z narzutami – zatrudnienie 2 pracowników pełniących obowiązki obsługi całej hali (w tym recepcji i kortów),
- pozostałe koszty rodzajowe.

III.6 Bilans

Tabela 4 Prognoza bilansu

Aktywa	Prognoza 2014	Prognoza 2015	Prognoza 2015	Prognoza 2017	Prognoza 2018	Prognoza 2019	Prognoza 2020	Prognoza 2021
A. Aktywa trwałe (I+II+III)	400 000,00	4 769 687,50	4 659 062,50	4 548 437,50	4 437 812,50	4 327 187,50	4 216 562,50	4 105 937,50
I. Wartości niem. i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	400 000,00	4 769 687,50	4 659 062,50	4 548 437,50	4 437 812,50	4 327 187,50	4 216 562,50	4 105 937,50
1. grunty	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
2. budynki i budowle	0,00	4 369 687,50	4 259 062,50	4 148 437,50	4 037 812,50	3 927 187,50	3 816 562,50	3 705 937,50
3. urządzenia techniczne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenie międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe (I+II+III+IV)	4 519 937,50	132 010,12	251 960,70	411 746,89	611 801,58	852 568,20	1 134 500,80	1 458 064,64
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 519 937,50	132 010,12	251 960,70	411 746,89	611 801,58	852 568,20	1 134 500,80	1 458 064,64

IV. Pozostałe aktywa obrot.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem (A+B)	4 919 937,50	4 901 697,62	4 911 023,20	4 960 184,39	5 049 614,08	5 179 755,70	5 351 063,30	5 564 002,14	5 351 063,30	5 564 002,14
Pasywa										
C. Kapitał (fundusz) własny	94 937,50	76 697,62	407 689,87	778 517,72	1 189 614,08	1 641 422,37	2 134 396,63	2 669 002,14	2 134 396,63	2 669 002,14
D. Zobowiązania i rezerwy	4 825 000,00	4 825 000,00	4 503 333,33	4 181 666,67	3 860 000,00	3 538 333,33	3 216 666,67	2 895 000,00	3 216 666,67	2 895 000,00
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoter.	4 825 000,00	4 503 333,33	4 181 666,67	3 860 000,00	3 538 333,33	3 216 666,67	2 895 000,00	2 573 333,33	2 895 000,00	2 573 333,33
1. kredyty i pożyczki	4 825 000,00	4 503 333,33	4 181 666,67	3 860 000,00	3 538 333,33	3 216 666,67	2 895 000,00	2 573 333,33	2 895 000,00	2 573 333,33
2. pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoter.	0,00	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67
1. z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. kredyty i pożyczki	0,00	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67
3. pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pasywa razem (C+D)	4 919 937,50	4 901 697,62	4 911 023,20	4 960 184,39	5 049 614,08	5 179 755,70	5 351 063,30	5 564 002,14	5 351 063,30	5 564 002,14

Актыва	Prognoza 2023	Prognoza 2023	Prognoza 2024	Prognoza 2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029
A. Актыва трвале (I+II+III)	3 995 312,50	3 884 687,50	3 774 062,50	3 663 437,50	3 552 812,50	3 442 187,50	3 331 562,50	3 220 937,50
I. Wartości niem.. i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe актыва трвале	3 995 312,50	3 884 687,50	3 774 062,50	3 663 437,50	3 552 812,50	3 442 187,50	3 331 562,50	3 220 937,50
1. grunty	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
2. budynki i budowle	3 595 312,50	3 484 687,50	3 374 062,50	3 263 437,50	3 152 812,50	3 042 187,50	2 931 562,50	2 820 937,50
3. urządzenia techniczne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. pozostałe środki трвале	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenie międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Актыва оборотowe (I+II+III+IV)	1 823 736,31	2 232 003,98	2 683 368,65	3 178 341,75	3 717 447,93	4 301 224,58	4 930 222,14	5 283 337,76
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 823 736,31	2 232 003,98	2 683 368,65	3 178 341,75	3 717 447,93	4 301 224,58	4 930 222,14	5 283 337,76
IV. Pozostałe актыва	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

obrot.												
Aktywa razem (A+B)	5 819 048,81	6 116 691,48	6 457 431,15	6 841 779,25	7 270 260,43	7 743 412,08	8 261 784,64	8 504 275,26				
<i>Pasywa</i>												
<i>Prognoza 2022</i>												
C. Kapitał (fundusz) własny	3 245 715,47	3 865 024,81	4 527 431,15	5 233 445,91	5 983 593,76	6 778 412,08	7 618 451,30	8 504 275,26				
<i>Prognoza 2023</i>												
D. Zobowiązania i rezerwy	2 573 333,33	2 251 666,67	1 930 000,00	1 608 333,33	1 286 666,67	965 000,00	643 333,33	0,00				
<i>Prognoza 2024</i>												
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
<i>Prognoza 2025</i>												
II. Zobowiązania długoter.	2 251 666,67	1 930 000,00	1 608 333,33	1 286 666,67	965 000,00	643 333,33	321 666,67	0,00				
<i>Prognoza 2026</i>												
1. kredyty i pożyczki	2 251 666,67	1 930 000,00	1 608 333,33	1 286 666,67	965 000,00	643 333,33	321 666,67	0,00				
<i>Prognoza 2027</i>												
2. pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
<i>Prognoza 2028</i>												
III. Zobowiązania krótkoter.	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	0,00				
<i>Prognoza 2029</i>												
I. z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
2. kredyty i pożyczki	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	321 666,67	0,00				
3. pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
IV. Rozliczenia międzyokr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
Pasywa razem (C+D)	5 819 048,81	6 116 691,48	6 457 431,15	6 841 779,25	7 270 260,43	7 743 412,08	8 261 784,64	8 504 275,26				

III.7 Rachunek zysków i strat

W celu uniknięcia ryzyka przeszacowania w przedstawionych prognozach Rachunku zysku i strat, uwzględniono planowane przychody z nowej działalności na umiarkowanym poziomie. Koszty działalności operacyjnej uwzględniają koszty wynikające z inwestycji. Koszty finansowe uwzględniają harmonogram spłat kredytu i odsetek.

Prognoza rachunku zysków i strat dla inwestycji przedstawia się następująco:

Tabela 5 Prognoza rachunku zysków i strat

Przychód	Prognoza 2015	Prognoza 2016	Prognoza 2017	Prognoza 2018	Prognoza 2019	Prognoza 2020	Prognoza 2021
A. Przychody netto ze sprzedaży	0,00	1 114 518,38	1 142 381,33	1 170 940,87	1 200 214,39	1 230 220,75	1 260 977,24
B. Koszty działalności operacyjnej	0,00	336 773,47	342 798,34	348 985,34	355 338,87	361 863,48	368 563,81
I. Amortyzacja	0,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	119 694,38	122 686,73	125 753,90	128 897,75	132 120,19	135 423,20
III. Usługi obce	0,00	39 206,25	40 186,41	41 191,07	42 220,84	43 276,36	44 358,27
IV. Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia wraz z narzutami	0,00	61 860,00	63 777,66	65 754,77	67 793,17	69 894,75	72 061,49
VI. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	5 387,84	5 522,54	5 660,60	5 802,12	5 947,17	6 095,85
VII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	0,00	777 744,91	799 583,00	821 955,53	844 875,52	868 357,27	892 413,43
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	0,00	378 214,29	777 744,91	799 583,00	821 955,53	844 875,52	868 357,27	892 413,43
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	0,00	378 214,29	777 744,91	799 583,00	821 955,53	844 875,52	868 357,27	892 413,43
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	205 062,50	396 454,17	369 112,50	341 770,83	314 429,17	287 087,50	259 745,83	232 404,17
I. Odsetki	205 062,50	396 454,17	369 112,50	341 770,83	314 429,17	287 087,50	259 745,83	232 404,17
L. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	-205 062,50	-18 239,88	408 632,41	457 812,16	507 526,36	557 788,02	608 611,44	660 009,27
J. Podatek dochodowy	0,00	0,00	77 640,16	86 984,31	96 430,01	105 979,72	115 636,17	125 401,76
L. Zysk (strata) netto (I+J-K)	-205 062,50	-18 239,88	330 992,25	370 827,85	411 096,36	451 808,29	492 974,26	534 605,51
Rentowność sprzedaży	-	-	29,70%	32,46%	35,11%	37,64%	40,07%	42,40%

pozycja	Prognoza 2022	Prognoza 2023	Prognoza 2024	Prognoza 2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029
A. Przychody netto ze sprzedaży	1 292 502,62	1 324 816,11	1 357 932,42	1 391 880,73	1 426 677,75	1 462 344,69	1 498 903,31	1 536 375,89
B. Koszty działalności operacyjnej	375 444,65	382 510,91	389 767,65	397 220,06	404 873,46	412 733,34	420 805,34	429 095,23
I. Amortyzacja	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00
II. Zużycie materiałów i energii	138 808,78	142 279,00	145 835,97	149 481,87	153 218,92	157 049,39	160 975,63	165 000,02
III. Usługi obce	45 467,23	46 603,91	47 769,01	48 963,23	50 187,31	51 442,00	52 728,05	54 046,25
IV. Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia wraz z narzutami	74 295,40	76 598,55	78 973,11	81 421,28	83 945,34	86 547,64	89 230,62	91 996,77
VI. Pozostałe koszty rodzajowe	6 248,24	6 404,45	6 564,56	6 728,67	6 896,89	7 069,31	7 246,05	7 427,20
VII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	917 057,97	942 305,20	968 164,77	994 660,67	1 021 804,28	1 049 611,35	1 078 097,97	1 107 280,66

D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	917 057,97	942 305,20	968 164,77	994 660,67	1 021 804,28	1 049 611,35	1 078 097,97	1 107 280,66				
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
H. Koszty finansowe	205 062,50	177 720,83	150 379,17	123 037,50	95 695,83	68 354,17	41 012,50	13 670,83				
I. Odsetki	205 062,50	177 720,83	150 379,17	123 037,50	95 695,83	68 354,17	41 012,50	13 670,83				
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	711 995,47	764 584,37	817 785,60	871 623,17	926 108,45	981 257,18	1 037 085,47	1 093 609,82				
J. Podatek dochodowy	135 279,14	145 271,03	155 379,26	165 608,40	175 960,61	186 438,86	197 046,24	207 785,87				
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	576 713,33	619 309,34	662 406,33	706 014,77	750 147,85	794 818,31	840 039,23	885 823,96				
Rentowność sprzedaży	44,62%	46,75%	48,78%	50,72%	52,58%	54,35%	56,04%	57,66%				

III.8 Rachunek przepływów pieniężnych

Tabela 6 Prognoza rachunku przepływów pieniężnych

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Prognoza 2014	Prognoza 2015	Prognoza 2016	Prognoza 2017	Prognoza 2018	Prognoza 2019	Prognoza 2020	Prognoza 2021
1. Zysk (strata) netto	-205 062,50	-18 239,88	330 992,25	370 827,85	411 096,36	451 808,29	492 974,26	534 605,51
2. Amortyzacja	0,00	55 312,50	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00
3. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	205 062,50	396 454,17	369 112,50	341 770,83	314 429,17	287 087,50	259 745,83	232 404,17
5. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

6. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zmiana stanu należności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Zmiana stanu zobowiązań (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Razem (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	0,00	433 526,79	810 729,75	823 223,69	836 150,52	849 520,79	863 345,10	877 634,67					
<i>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>													
1. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wydatki	400 000,00	4 425 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Razem (1+2)	-400 000,00	-4 425 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>													
1. Wpływy	4 825 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wydatki	205 062,50	396 454,17	690 779,17	663 437,50	636 095,83	608 754,17	581 412,50	554 070,83					
III. Razem (1+2)	4 619 937,50	-396 454,17	-690 779,17	-663 437,50	-636 095,83	-608 754,17	-581 412,50	-554 070,83					
<i>D. Przepływy pieniężne netto, razem (I-II+III)</i>													
	4 219 937,50	-4 387 927,38	119 950,58	159 786,19	200 054,69	240 766,63	281 932,60	323 563,84					
<i>F. Środki pieniężne na początek okresu</i>													
	300 000,00	4 519 937,50	132 010,12	251 960,70	411 746,89	611 801,58	852 568,20	1 134 500,80					
<i>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)</i>													
	4 519 937,50	132 010,12	251 960,70	411 746,89	611 801,58	852 568,20	1 134 500,80	1 458 064,64					

A. Przepływ środków pieniężnych z działalności operacyjnej		Prognoza 2022	Prognoza 2023	Prognoza 2024	Prognoza 2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029
1. Zysk (strata) netto		576 713,33	619 309,34	662 406,33	706 014,77	750 147,85	794 818,31	840 039,23	885 823,96
2. Amortyzacja		110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00	110 625,00
3. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)		205 062,50	177 720,83	150 379,17	123 037,50	95 695,83	68 354,17	41 012,50	13 670,83
5. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Zmiana stanu rezerw		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu zapasów		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zmiana stanu należności		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Zmiana stanu zobowiązań (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Inne korekty		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Razem (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		892 400,83	907 655,17	923 410,50	939 677,27	956 468,68	973 797,48	991 676,73	1 010 119,79
B. Przepływ środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		Prognoza 2022	Prognoza 2023	Prognoza 2024	Prognoza 2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029
1. Wpływy		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wydatki		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Razem (1+2)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		Prognoza 2022	Prognoza 2023	Prognoza 2024	Prognoza 2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029
1. Wpływy		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wydatki		526 729,17	499 387,50	472 045,83	444 704,17	417 362,50	390 020,83	362 679,17	657 004,17
III. Razem (1+2)		-526 729,17	-499 387,50	-472 045,83	-444 704,17	-417 362,50	-390 020,83	-362 679,17	-657 004,17
D. Przepływy pieniężne netto, razem (III+III)		365 671,67	408 267,67	451 364,67	494 973,10	539 106,18	583 776,65	628 997,56	353 115,62
F. Środki pieniężne na początek okresu		1 458 064,64	1 823 736,31	2 232 003,98	2 683 368,65	3 178 341,75	3 717 447,93	4 301 224,58	4 930 222,14
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)		1 823 736,31	2 232 003,98	2 683 368,65	3 178 341,75	3 717 447,93	4 301 224,58	4 930 222,14	5 283 337,76

III.9 Analiza ryzyka

Z każdym projektem inwestycyjnym, przewidzianym do realizacji w dłuższym okresie czasowym, wiąże się zjawisko ryzyka, które jest uzależnione od różnorodnych czynników zewnętrznych.

Najważniejsze zidentyfikowane kategorie ryzyka w przypadku danej inwestycji to:

- Ryzyko wydłużenia czasu realizacji inwestycji;
- Ryzyko przekroczenia kosztów inwestycji;
- Ryzyko przekroczenia zakładanych kosztów eksploatacji;
- Ryzyko zmniejszenia zakładanej liczby klientów, a tym samym spadku przychodów ze sprzedaży.

Tabela 7 Analiza ryzyka

<i>Kategoria ryzyka</i>	<i>Czynnik ryzyka</i>	<i>Prawdopodobieństwo Wystąpienia</i>	<i>Komentarz / Plan zmniejszenia ryzyka</i>
<i>Ryzyko wydłużenia czasu realizacji inwestycji</i>	Problemy techniczno-technologiczne	Niskie	Prace budowlane przeprowadzone będą przez firmę posiadającą odpowiednie doświadczenie w realizacji podobnych inwestycji, w związku z czym nie powinny wystąpić opóźnienia lub problemy związane z zastosowaniem nieodpowiedniego wyposażenia lub niewłaściwej technologii.
<i>Ryzyko przekroczenia kosztów inwestycji</i>	Wzrost cen wykonawstwa	Niskie	Inwestor ma dobre rozeznanie w kosztach związanych z realizacją inwestycji.
<i>Ryzyko przekroczenia zakładanych kosztów eksploatacji</i>	Wzrost cen	Średnie	Z dużym prawdopodobieństwem można założyć, że koszty eksploatacyjne będą na podobnym poziomie, jak przedstawione w studium wykonalności
<i>Ryzyko spadku przychodów ze sprzedaży</i>	Spadek liczby klientów, spadek cen	Średnie	Wartość przychodów ze sprzedaży została oszacowana na podstawie analizy rynku. Przeprowadzono rozpoznanie na rynku świadczenia usług tenisowych – analizowano potrzeby odbiorców, politykę cenową oraz realny wolumen sprzedaży poszczególnych usług.

III.10 Efektywność finansowa inwestycji

Stopa dyskontowa

Stopę dyskontową przyjęto jako średnioważony koszt kapitałów (Weighted Average Cost of Capital)

$$d=WACC = K_{kw} * W_{kw} / W_{kc} + (1-T) * K_d * W_d / W_{kc}, \quad \text{gdzie:}$$

d - stopa dyskontowa,

WACC – średnioważony koszt kapitału

K_{kw} – koszt kapitałów własnych

K_d – koszt długu*

W_{kw} – wartość kapitałów własnych

W_{kc} – wartość kapitału całkowitego

T – stopa podatku dochodowego**

*oprocentowanie kredytu: **8,50 %**

stopa podatku dochodowego od osób prawnych: **0,19

Koszt kapitałów własnych wyznaczono metodą stopy zwrotu z aktywów wolnych od ryzyka, powiększonych o premię za ryzyko.

$$K_{kw} = a + r = 4\% + 6,4\% = 10,4\%, \quad \text{gdzie:}$$

a - oprocentowanie długoterminowych aktywów o zerowym ryzyku, przyjęto na poziomie średniej rentowności na przetargach 10-letnich obligacji skarbowych, wynoszącej obecnie 4,00%;

r – premię za ryzyko inwestowania w branży, przyjęto na poziomie 6,4%.

W oparciu o powyższe założenia, wyliczono stopę dyskonta, która w okresie prognozy kształtuje się jak niżej

$$d=WACC=6,95\%$$

Wartość zaktualizowana netto (NPV):

Stopę dyskontową przyjęto jako średnioważony koszt kapitałów, na poziomie **6,95 %**.

Zaktualizowana wartość zdyskontowanych przepływów pieniężnych NPV dla przyjętego okresu prognozy:

NPV = 2 646 028,65 zł

Okres zwrotu = 13,5 roku

Zaktualizowana wartość netto przepływów pieniężnych z inwestycji jest dodatnia, co wskazuje na zyskowność przedsięwzięcia, a więc powyższe relacje pozwalają uznać, że długookresowe zaangażowanie kapitału do sfinansowania podmiotowego przedsięwzięcia inwestycyjnego jest opłacalne. Należy mieć również na uwadze, że opisywana inwestycja będzie miała dłuższy okres trwałości i tym samym jej opłacalność i wartość będzie wyższa przy uwzględnieniu dłuższego okresu wykorzystywania inwestycji.

Przeprowadzone analizy finansowe wskazują, że przy przyjętych założeniach Projekt zachowuje płynność finansową w czasie objętym analizą – jest opłacalny.

Dorfin sp. z o.o.
87-100 Toruń, ul. Głowackiego 20,
REGON: 340457615, NIP: 956-22-23-402
Tel./fax (056) 622 14 22, tel. 056 657 55 91,
e-mail: sekretariat@dorfin.pl

Zleceniodawca:

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
ul. Rzeźnicza 1, 59-300 Lubin

Stadium dokumentacji:

Studium wykonalności

Temat opracowania:

**Aneks do „Studium wykonalności dla
projektu pn. budowa hali tenisowej w
Lubinie”**

Wykonał:

mgr Michał Wałęcki

Michał Wałęcki

DORFIN Sp. z o.o.
ul. Głowackiego 20, 87-100 Toruń
tel. 56 657 55 91, fax 56 475 45 47
NIP 956-22-23-402 REGON 340457615

Data opracowania: **10 października 2014**

Nr opracowania: **I/10/2014**

Nr egzemplarza:

2

Spis treści

I. Streszczenie studium	3
II. Opis projektu.....	5
II.1 Przedmiot projektu.....	5
II.2 Beneficjent projektu.....	5
II.3 Lokalizacja inwestycji	6
II.4 Opis stanu istniejącego	6
II.5 Przyczyny realizacji projektu.....	6
II.6 Cel przedsięwzięcia	7
II.7 Opis stanu projektowanego.....	7
II.8 Planowany harmonogram prac inwestycyjnych	8
III. Wykonalność finansowo-ekonomiczna projektu.....	9
III.1 Założenia do analizy finansowej	9
III.2 Nakłady inwestycyjne na realizację projektu	9
III.3 Źródła finansowania inwestycji.....	10
III.4 Przychody ze sprzedaży i program sprzedaży	10
III.5 Koszty działalności operacyjnej	11
III.6 Bilans.....	11
III.7 Rachunek zysków i strat.....	18
III.8 Rachunek przepływów pieniężnych	22
III.9 Analiza ryzyka.....	27
III.10 Efektywność finansowa inwestycji.....	28

Spis tabel

Tabela 1. Podstawowe informacje o Wnioskodawcy	5
Tabela 2 Nakłady inwestycyjne.....	10
Tabela 3 Ceny usług tenisowych.....	10
Tabela 4 Prognoza bilansu.....	12
Tabela 5 Prognoza rachunku zysków i strat	18
Tabela 6 Prognoza rachunku przepływów pieniężnych	22
Tabela 7 Analiza ryzyka	27

Spis rysunków

Rysunek 1 Hala tenisowa w Lubinie	8
Rysunek 2 Wykres Gantta	9

I. Streszczenie studium

W związku ze zmianą kwoty przewidzianej na realizację inwestycji w niniejszym opracowaniu przedstawiono aneks do Studium Wykonalności dla realizacji przedsięwzięcia pn. budowa hali kortów tenisowych z zapleczem sanitarnym w Lubinie. Wartość prac budowlanych zmieniła się z 4 300 000,00 zł na 6 000 000,00 zł. Zmiana kwoty wynika z opracowania przez biuro projektowe kosztorysów inwestorskich przedmiotowego zadania na wyższą niż prognozowano wartość.

W dzisiejszych czasach rośnie zainteresowanie sportem wśród ludzi, z tego też powodu zrodził się pomysł, aby zrealizować inwestycję. Obecnie w regionie nie ma hali kortów tenisowych, umożliwiającej uprawianie tenisa w okresie zimowym.

W przypadku prognoz dla danego projektu przyjęto ostrożne założenia dotyczące poziomu przychodów i kosztów ze świadczenia usług tenisowych w kolejnych latach. Tym samym sporządzone studium wykonalności zostało opracowane mając na uwadze zminimalizowania ryzyka przeszacowania wyników.

Wyniki przeprowadzonych analiz wskazują na korzystną prognozę dotyczącą realizacji danej inwestycji. Zaktualizowana wartość netto przepływów pieniężnych z inwestycji jest dodatnia, co wskazuje na zyskowność przedsięwzięcia, a więc powyższe relacje pozwalają uznać, że długookresowe zaangażowanie kapitału do sfinansowania podmiotowego przedsięwzięcia inwestycyjnego jest opłacalne.

Należy mieć również na uwadze, że opisywana inwestycja będzie miała dłuższy okres trwałości i tym samym jej opłacalność i wartość będzie wyższa przy uwzględnieniu dłuższego okresu wykorzystywania inwestycji. Projekt generuje dodatni stan środków pieniężnych przez cały okres prognozy, określony przez horyzont planowania, a tym samym zachowana jest długoterminowa wypłacalność finansowa. Inwestor posiada płynność finansową, a więc wystarczające zasoby finansowe do spłacania zobowiązań bieżących. Hala tenisowa po oddaniu do użytkowania od 2016 roku generuje zysk netto. Wskaźniki rentowności sprzedaży są na stabilnych, ponadprzeciętnych poziomach, z tendencją wzrostową. Analiza opłacalności inwestycji dowiodła, że projekt jest w pełni opłacalny, a okres zwrotu z inwestycji wynosi 18 lat.

II. Opis projektu

II.1 Przedmiot projektu

Przedmiotem inwestycji jest budowa hali kortów tenisowych z zapleczem sanitarnym w Lubinie. W hali będą znajdować się 3 pełnowymiarowe, profesjonalne korty tenisowe, z których będzie można korzystać przez cały rok.

W ramach realizacji inwestycji zostało przygotowane poniższe Studium Wykonalności, będące niezbędnym narzędziem planistycznym, które zostało wykorzystane do oceny opłacalności i wykonalności technicznej przedsięwzięcia. Studium Wykonalności pozwoliło Miejskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lubinie usystematyzować zadania oraz koszty związane z projektowanym przedsięwzięciem. Na późniejszym etapie dokument ten pozwoli na weryfikację założonych celów inwestycji.

II.2 Beneficjent projektu

Wnioskodawcą projektu omawianego w niniejszym Studium Wykonalności jest Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lubinie.

Podstawowe informacje o Wnioskodawcy zawarte są w poniższej tabeli.

Tabela 1. Podstawowe informacje o Wnioskodawcy

Nazwa Wnioskodawcy	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
Adres	
➤ Województwo	dolnośląskie
➤ Powiat	lubiński
➤ Gmina	miejska Lubin
➤ Miejscowość	Lubin
➤ Ulica	Rzeźnicza
➤ Nr domu	1
➤ Nr lokalu	-
➤ Kod pocztowy	59-300
Numer telefonu	76 746 80 01
Numer faksu	76 746 80 05
Adres poczty elektronicznej	mpwik@mpwik.lubin.pl
NIP	692-02-12-117
REGON	390273655

II.3 Lokalizacja inwestycji

Inwestycja będzie realizowana na terenie ujętym w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Lubin na cele sportowe, na działkach nr 327/1, 327/3 oraz części działki 327/4 w Lubinie. Działki te znajdują się w pobliżu ulicy Kolejowej w Lubinie. W sąsiedztwie inwestycji znajdują się otwarte korty tenisowe, budowana jest duża, nowoczesna hala sportowa, natomiast w przyszłości miasto planuje wybudować w okolicy kompleks basenowy.

II.4 Opis stanu istniejącego

Obecnie na terenie miasta Lubina nie ma miejsca, w którym można grać w tenisa przez cały rok. Na tym terenie znajduje się 5 otwartych kortów ceglanych, nie ma natomiast profesjonalnej hali tenisowej. Młodzież i dzieci w okresach zimowych mają możliwość uprawiania tego sportu jedynie w salach gimnastycznych w szkołach – miejscach niedostosowanych do gry w tenisa, nieposiadających odpowiedniej nawierzchni. Zapotrzebowanie na halę tenisową jest więc szczególnie duże w okresie zimowym.

II.5 Przyczyny realizacji projektu

Potrzeba realizacji inwestycji wynika przede wszystkim z zapotrzebowania w mieście na tego typu obiekt oraz związana jest ze wzrostem popularności sportu. Według przeprowadzonego rozeznania rynkowego (rozmowy z lokalną ludnością, obserwacja innych centrów sportowych) wynika, iż na rynku dolnośląskim wzrasta zapotrzebowanie na zajęcia sportowe oraz poprawę tężyzny fizycznej. Jest to również tendencja ogólnokrajowa. Wyraźnie rośnie odsetek Polaków regularnie uprawiających sport – wynika z raportu przygotowanego przez TNS OBOP. Sondaż pokazał, że co piąty dorosły Polak ćwiczy każdego dnia, a 27% jest aktywnych 2-6 razy w tygodniu. W podobnych badaniach sprzed 15 lat aż trzy czwarte respondentów przyznało, że nie ćwiczy, a dekadę temu brak ruchu deklarowało 59% badanych Sport staje się coraz bardziej powszechny. Jest coraz więcej klubów osiedlowych, powstają też Orliki. Eksperti zgodnie wyciągają wnioski z raportu, że Polacy coraz częściej przypominają sobie o sporcie w wieku podeszłym. Codzienne ćwiczenia najczęściej deklarują osoby najstarsze (30% ankietowanych w wieku 65 i więcej lat).

II.6 Cel przedsięwzięcia

Powstała w wyniku realizacji projektu hala tenisowa pozwoli budować pozytywny wizerunek miasta aktywizującego mieszkańców, wspomagającego ich w procesach właściwego wychowywania dzieci i młodzieży, a także promującego zdrowy tryb życia. Wybudowanie hali tenisowej doprowadziłoby do poprawy zagospodarowania i estetyki terenów miasta oraz zwiększenia jego atrakcyjności na tle otoczenia. Podjęcie inwestycji przyczyni się do popularyzacji tenisa. Oferta tenisa w hali znacząco poszerzy możliwości spędzania wolnego czasu wśród mieszkańców miasta, jak i regionu.

II.7 Opis stanu projektowanego

Wybudowany obiekt przeznaczony będzie dla obsługi kortów tenisowych. W hali będą znajdowały się 3 korty tenisowe. Projektowane zaplecze przeznaczone będzie zarówno dla graczy, sędziów oraz pracowników klubu.

Na parterze w budynku zaplecza znajdować się będzie część sanitarna dla zawodników i gości oraz pomieszczenia biurowe i magazynowe. Na I piętrze natomiast zlokalizowana zostanie kawiarnia oraz taras widokowy. Główne wejście do obiektu hali kortów zlokalizowano od strony dojazdu – od południa.

Projektowany budynek zaplecza, jest obiektem dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, z dachem płaskim, pokrytym papą termozgrzewalną. Budynek zaprojektowany został w technologii tradycyjnej murowanej, z żelbetowymi elementami wylewanymi na mokro jak: ławy fundamentowe, wieńce, podciągi i płyty wylewane na mokro.

Projektowany budynek hali tenisowej, jest obiektem jednokondygnacyjnym, nie podpiwniczonym, z dachem łukowym, pokrytym blachą tytanowo-cynkową. Przekrycie dachu zaprojektowano z ram z drewna klejonego ze ścianami osłonowymi w konstrukcji tradycyjnej murowanej, z żelbetowymi elementami wylewanymi na mokro jak: stopy fundamentowe, wieńce, podciągi i trzpienie.

Zestawienie powierzchni i kubatur przedstawia się następująco:

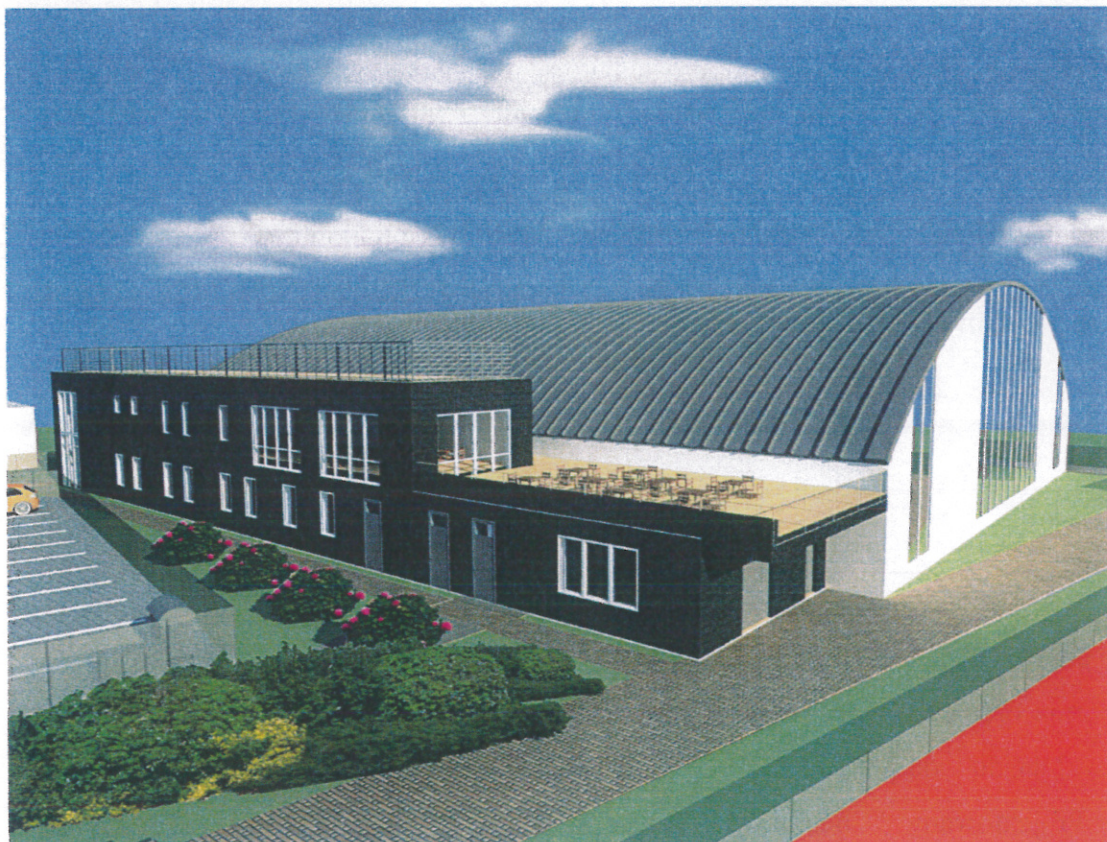
Powierzchnia użytkowa – 425,42 m² + hala tenisowa 1916,0 m²

Razem powierzchnia użytkowa – 2 341,42 m²

Kubatura – 1403,9 m³ + hala tenisowa 19 953,6 m³

Razem kubatura – 21 357,5 m³

Rysunek 1 Hala tenisowa w Lubinie



II.8 Planowany harmonogram prac inwestycyjnych

Realistyczny czasowy plan przygotowania i realizacji projektu przedstawia się następująco:

I etap - Zakup działek nr 327/1 i 327/3 w Lubinie: czerwiec 2014

II etap - Opracowanie projektu budowlanego: czerwiec 2014 – sierpień 2014

III etap – Przeprowadzenie przetargu na prace budowlane: wrzesień 2014

IV etap - Prace budowlane: październik 2014 – czerwiec 2015.

Termin oddania inwestycji do eksploatacji przewiduje się na lipiec 2015r.

Wariant optymistyczny zakłada ukończenie prac budowlanych na koniec I kwartału 2015 roku.

Wariant pesymistyczny zakłada natomiast wydłużenie procedur związanych z zakupem działek, opracowaniem projektu budowlanego, przeprowadzeniem przetargu na prace budowlane oraz przeprowadzeniem prac budowlanych.

Rysunek 2 Wykres Gantta

Zakres prac w ramach projektu	Wariant	2014			2015		
		II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.
Zakup działek	Pesymistyczny						
	Realistyczny						
	Optymistyczny						
Opracowanie projektu budowlanego	Pesymistyczny						
	Realistyczny						
	Optymistyczny						
Przeprowadzenie przetargu na prace budowlane	Pesymistyczny						
	Realistyczny						
	Optymistyczny						
Prace budowlane	Pesymistyczny						
	Realistyczny						
	Optymistyczny						

III. Wykonalność finansowo-ekonomiczna projektu

III.1 Założenia do analizy finansowej

Analiza finansowa została sporządzona w cenach bieżących (nominalnych) z uwzględnieniem wartości pieniądza w czasie. Analizę finansową sporządzono w PLN. Okres analizy obejmuje 20 lat. Uwzględniono rzeczywiste przepływy pieniężne, stanowiące faktyczne wpływy i wydatki, bez pozycji niebędących faktycznymi wydatkami (tu: amortyzacja). Przepływy pieniężne zostały uwzględnione w roku faktycznego ich wystąpienia.

W analizie finansowej uwzględniono wskaźniki makroekonomiczne takie jak: wskaźnik inflacji oraz stopa realnego wzrostu płac, czyli wskaźniki mające realny wpływ na prognozy sporządzone w cenach bieżących. Wartości tych wskaźników pozyskano z „Wariantów rozwoju gospodarczego Polski”.

III.2 Nakłady inwestycyjne na realizację projektu

W związku ze zmianą kwoty przewidzianej na realizację prac budowlanych z 4 300 000,00 zł na 6 000 000,00 zł w tabeli 2 przedstawiono aktualnie planowane nakłady inwestycyjne związane z realizacją inwestycji będącej przedmiotem niniejszego opracowania. Zmiana wartości wynika z opracowania przez biuro projektowe kosztorysów inwestorskich przedmiotowego zadania na wyższą niż poprzednio prognozowano wartość.

Tabela 2 Nakłady inwestycyjne

Działanie	Koszt jednostkowy w PLN (netto)	Koszt jednostkowy w PLN (brutto)
Zakup działek	400 000,00	492 000,00
Projekt budowlany	125 000,00	153 750,00
Prace budowlane	6 000 000,00	7 380 000,00
Razem wartość inwestycji	6 525 000,00	8 025 750,00

III.3 Źródła finansowania inwestycji

Inwestycja zostanie sfinansowana w całości z kredytu inwestycyjnego w wysokości 6 525 000,00 PLN. Kredyt ten zostanie zaciągnięty na 15 lat, z rocznym oprocentowaniem 8,5%.

III.4 Przychody ze sprzedaży i program sprzedaży

Klientami korzystającymi z hali tenisowej będą zarówno osoby indywidualne (w różnej grupie wiekowej), jak i klienci biznesowi (firmy) oraz sportowcy. Planowane ceny usług będą na poziomach cen oferowanych przez konkurencję. Inwestor będzie dostosowywać cenę swoich usług do realiów panujących na rynku oraz oczekiwań i możliwości klientów.

Ceny usług tenisowych będą kształtować się następująco:

Tabela 3 Ceny usług tenisowych

Usługi tenisowe – sezon zimowy (październik – marzec)	
Cena biletu, karnetu za 1h do godz. 15.00	50,00 zł
Cena biletu, karnetu za 1h po godz. 15.00	80,00 zł
Usługi tenisowe – sezon letni (kwiecień – wrzesień)	
Cena biletu, karnetu za 1h do godz. 15.00	30,00 zł

Cena biletu, karnetu za 1h po godz. 15.00	40,00 zł
---	----------

Ponadto będzie istniała możliwość całorocznej rezerwacji kortów (zarówno w sezonie zimowym, jak i letnim). Tacy klienci będą mieli specjalne zniżki oraz pierwszeństwo przy korzystaniu z hali kortów tenisowych. Taka rezerwacja będzie szczególnie istotna w sezonie zimowym, kiedy to spodziewane jest największe zainteresowanie usługami tenisowymi, ze względu na brak konkurencji w świadczeniu tego typu usług w regionie.

Hala kortów tenisowych czynna będzie codziennie w godzinach 10-22. Obłożenie kortów tenisowych planowane jest w okresie zimowym do godziny 15 na średnim poziomie około 70%, po godzinie 15 natomiast 90%. W okresie letnim spodziewane obłożenie kortów do godziny 15 wynosiłoby 60%, zaś po godzinie 15 – 80%.

III.5 Koszty działalności operacyjnej

Koszty operacyjne zostały oszacowane na podstawie kosztów funkcjonowania bardzo podobnej hali tenisowej Przy Skarpie w Toruniu. Projektowana hala w Lubinie będzie posiadać 3 korty tenisowe, hala w Toruniu ma natomiast 4 korty. Tym samym proporcjonalnie wyliczono szacunkowe koszty funkcjonowania hali tenisowej w Lubinie.

Koszty operacyjne związane z funkcjonowaniem hali tenisowej obejmują:

- amortyzację – dotyczy wybudowanej hali tenisowej, stawkę rocznej amortyzacji przyjęto na poziomie 2,5%,
- zużycie materiałów i energii – zużycie energii elektrycznej, ciepłej, wody, materiałów w związku z nową działalnością,
- usługi obce – usługi związane z naprawami, konserwacjami, ochroną obiektu,
- wynagrodzenia wraz z narzutami – zatrudnienie 2 pracowników pełniących obowiązki obsługi całej hali (w tym recepcji i kortów),
- pozostałe koszty rodzajowe.

III.6 Bilans

Tabela 4 Prognoza bilansu

Aktywa	Prognoza 2014	Prognoza 2015	Prognoza 2016	Prognoza 2017	Prognoza 2018	Prognoza 2019	Prognoza 2020	Prognoza 2021
A. Aktywa trwałe (I+II+III)	400 000,00	6 448 437,50	6 295 312,50	6 142 187,50	5 989 062,50	5 835 937,50	5 682 812,50	5 529 687,50
I. Wartości niem..i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	400 000,00	6 448 437,50	6 295 312,50	6 142 187,50	5 989 062,50	5 835 937,50	5 682 812,50	5 529 687,50
1. grunty	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
2. budynki i budowle	0,00	6 048 437,50	5 895 312,50	5 742 187,50	5 589 062,50	5 435 937,50	5 282 812,50	5 129 687,50
3. urządzenia techniczne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenie międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe (I+II+III+IV)	6 367 687,50	140 076,79	49 428,54	6 418,89	11 480,74	65 057,54	167 603,30	319 583,31
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 367 687,50	140 076,79	49 428,54	6 418,89	11 480,74	65 057,54	167 603,30	319 583,31

Aktywa	Prognoza 2022	Prognoza 2023	Prognoza 2024	Prognoza 2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029
A. Aktywa trwałe (I+II+III)	5 376 562,50	5 223 437,50	5 070 312,50	4 917 187,50	4 764 062,50	4 610 937,50	4 457 812,50	4 304 687,50
I. Wartości niem., i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	5 376 562,50	5 223 437,50	5 070 312,50	4 917 187,50	4 764 062,50	4 610 937,50	4 457 812,50	4 304 687,50
1. grunty	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
2. budynki i budowle	4 976 562,50	4 823 437,50	4 670 312,50	4 517 187,50	4 364 062,50	4 210 937,50	4 057 812,50	3 904 687,50
3. urządzenia techniczne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenie międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe (I+II+III+IV)	521 474,14	773 763,98	1 076 953,81	1 431 555,08	1 838 092,43	2 297 103,24	2 809 137,97	2 939 760,43
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	521 474,14	773 763,98	1 076 953,81	1 431 555,08	1 838 092,43	2 297 103,24	2 809 137,97	2 939 760,43
IV. Pozostałe aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

obrot.													
Aktywa razem (A+B)	5 898 036,64	5 997 201,48	6 147 266,31	6 348 742,58	6 602 154,93	6 908 040,74	7 266 950,47	7 244 447,93					
<i>Pasywa</i>	<i>Prognoza 2022</i>	<i>Prognoza 2023</i>	<i>Prognoza 2024</i>	<i>Prognoza 2025</i>	<i>Prognoza 2026</i>	<i>Prognoza 2027</i>	<i>Prognoza 2028</i>	<i>Prognoza 2029</i>					
C. Kapitał (fundusz) własny	2 418 036,64	2 952 201,48	3 537 266,31	4 173 742,58	4 862 154,93	5 603 040,74	6 396 950,47	7 244 447,93					
D. Zobowiązania i rezerwy	3 480 000,00	3 045 000,00	2 610 000,00	2 175 000,00	1 740 000,00	1 305 000,00	870 000,00	0,00					
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
II. Zobowiązania długoter.	3 045 000,00	2 610 000,00	2 175 000,00	1 740 000,00	1 305 000,00	870 000,00	435 000,00	0,00					
1. kredyty i pożyczki	3 045 000,00	2 610 000,00	2 175 000,00	1 740 000,00	1 305 000,00	870 000,00	435 000,00	0,00					
2. pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
III. Zobowiązania krótkoter.	435 000,00	435 000,00	435 000,00	435 000,00	435 000,00	435 000,00	435 000,00	0,00					
1. z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
2. kredyty i pożyczki	435 000,00	435 000,00	435 000,00	435 000,00	435 000,00	435 000,00	435 000,00	0,00					
3. pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
IV. Rozliczenia międzyokr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Pasywa razem (C+D)	5 898 036,64	5 997 201,48	6 147 266,31	6 348 742,58	6 602 154,93	6 908 040,74	7 266 950,47	7 244 447,93					

Aktywa	Prognoza 2030	Prognoza 2031	Prognoza 2032	Prognoza 2033	Prognoza 2034
A. Aktywa trwałe (I+II+III)	4 151 562,50	3 998 437,50	3 845 312,50	3 692 187,50	3 539 062,50
I. Wartości niem. i prawne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	4 151 562,50	3 998 437,50	3 845 312,50	3 692 187,50	3 539 062,50
1. grunty	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
2. budynki i budowle	3 751 562,50	3 598 437,50	3 445 312,50	3 292 187,50	3 139 062,50
3. urządzenia techniczne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. pozostałe środki trwałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenie międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe (I+II+III+IV)	3 979 573,25	5 044 193,08	6 134 225,81	7 250 292,02	8 393 027,37
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	3 979 573,25	5 044 193,08	6 134 225,81	7 250 292,02	8 393 027,37
IV. Pozostałe aktywa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

obrot.	8 131 135,75 <i>Prognoza 2030</i>	9 042 630,58 <i>Prognoza 2031</i>	9 979 538,31 <i>Prognoza 2032</i>	10 942 479,52 <i>Prognoza 2033</i>	11 932 089,87 <i>Prognoza 2034</i>
Aktywa razem (A+B)	8 131 135,75	9 042 630,58	9 979 538,31	10 942 479,52	11 932 089,87
<i>Pasywa</i>					
C. Kapitał (fundusz) własny	8 131 135,75	9 042 630,58	9 979 538,31	10 942 479,52	11 932 089,87
D. Zobowiązania i rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoter.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoter.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pasywa razem (C+D)	8 131 135,75	9 042 630,58	9 979 538,31	10 942 479,52	11 932 089,87

III.7 Rachunek zysków i strat

W celu uniknięcia ryzyka przeszacowania w przedstawionych prognozach Rachunku zysku i strat, uwzględniono planowane przychody z nowej działalności na umiarkowanym poziomie. Koszty działalności operacyjnej uwzględniają koszty wynikające z inwestycji. Koszty finansowe uwzględniają harmonogram spłat kredytu i odsetek.

Prognoza rachunku zysków i strat dla inwestycji przedstawia się następująco:

Tabela 5 Prognoza rachunku zysków i strat

Przebieg	Prognoza 2014	Prognoza 2015	Prognoza 2016	Prognoza 2017	Prognoza 2018	Prognoza 2019	Prognoza 2020	Prognoza 2021
A. Przychody netto ze sprzedaży	0,00	543 667,50	1 114 518,38	1 142 381,33	1 170 940,87	1 200 214,39	1 230 220,75	1 260 977,24
B. Koszty działalności operacyjnej	0,00	186 703,22	379 273,47	385 298,34	391 485,34	397 838,87	404 363,48	411 063,81
I. Amortyzacja	0,00	76 562,50	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	58 387,50	119 694,38	122 686,73	125 753,90	128 897,75	132 120,19	135 423,20
III. Usługi obce	0,00	19 125,00	39 206,25	40 186,41	41 191,07	42 220,84	43 276,36	44 358,27
IV. Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia wraz z narzutami	0,00	30 000,00	61 860,00	63 777,66	65 754,77	67 793,17	69 894,75	72 061,49
VI. Pozostałe koszty rodzajowe	0,00	2 628,22	5 387,84	5 522,54	5 660,60	5 802,12	5 947,17	6 095,85
VII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	0,00	356 964,29	735 244,91	757 083,00	779 455,53	802 375,52	825 857,27	849 913,43
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	0,00	356 964,29	735 244,91	757 083,00	779 455,53	802 375,52	825 857,27	849 913,43
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	277 312,50	536 137,50	499 162,50	462 187,50	425 212,50	388 237,50	351 262,50	314 287,50
I. Odsetki	277 312,50	536 137,50	499 162,50	462 187,50	425 212,50	388 237,50	351 262,50	314 287,50
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-277 312,50	-179 173,22	236 082,41	294 895,50	354 243,03	414 138,02	474 594,77	535 625,93
K. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
L. Zysk (strata) brutto (+/- J)	-277 312,50	-179 173,22	236 082,41	294 895,50	354 243,03	414 138,02	474 594,77	535 625,93
M. Podatek dochodowy	0,00	0,00	44 855,66	56 030,14	67 306,18	78 686,22	90 173,01	101 768,93
N. Zysk (strata) netto (K-L)	-277 312,50	-179 173,22	191 226,75	238 865,35	286 936,86	335 451,79	384 420,76	433 855,01
O. Rentowność sprzedaży	-	-	17,16%	20,91%	24,50%	27,95%	31,25%	34,41%

Parcja	Prognoza 2022	Prognoza 2023	Prognoza 2024	Prognoza 2025	Prognoza 2026	Prognoza 2027	Prognoza 2028	Prognoza 2029
A. Przychody netto ze sprzedaży	1 292 502,62	1 324 816,11	1 357 932,42	1 391 880,73	1 426 677,75	1 462 344,69	1 498 903,31	1 536 375,89
B. Koszty działalności operacyjnej	417 944,65	425 010,91	432 267,65	439 720,06	447 373,46	455 233,34	463 305,34	471 595,23
I. Amortyzacja	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00
II. Zużycie materiałów i energii	138 808,78	142 279,00	145 835,97	149 481,87	153 218,92	157 049,39	160 975,63	165 000,02
III. Usługi obce	45 467,23	46 603,91	47 769,01	48 963,23	50 187,31	51 442,00	52 728,05	54 046,25
IV. Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia wraz z narzutami	74 295,40	76 598,55	78 973,11	81 421,28	83 945,34	86 547,64	89 230,62	91 996,77
VI. Pozostałe koszty rodzajowe	6 248,24	6 404,45	6 564,56	6 728,67	6 896,89	7 069,31	7 246,05	7 427,20

VII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	874 557,97	899 805,20	925 664,77	952 160,67	979 304,28	1 007 111,35	1 035 597,97	1 064 780,66	1 035 597,97	1 007 111,35	0,00	0,00	0,00
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	874 557,97	899 805,20	925 664,77	952 160,67	979 304,28	1 007 111,35	1 035 597,97	1 064 780,66	1 035 597,97	1 007 111,35	0,00	0,00	0,00
G. Przychody finansowe	277 312,50	240 337,50	203 362,50	166 387,50	129 412,50	92 437,50	55 462,50	18 487,50	55 462,50	92 437,50	55 462,50	18 487,50	18 487,50
H. Koszty finansowe	277 312,50	240 337,50	203 362,50	166 387,50	129 412,50	92 437,50	55 462,50	18 487,50	55 462,50	92 437,50	55 462,50	18 487,50	18 487,50
I. Odsetki													
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	597 245,47	659 467,70	722 302,27	785 773,17	849 891,78	914 673,85	980 135,47	1 046 293,16	980 135,47	914 673,85	0,00	0,00	0,00
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K. Zysk (strata) brutto (+/- I)	597 245,47	659 467,70	722 302,27	785 773,17	849 891,78	914 673,85	980 135,47	1 046 293,16	980 135,47	914 673,85	0,00	0,00	0,00
L. Podatek dochodowy	113 476,64	125 298,86	137 237,43	149 296,90	161 479,44	173 788,03	186 225,74	198 795,70	186 225,74	173 788,03	186 225,74	198 795,70	198 795,70
M. Zysk (strata) netto (K-L)	483 765,83	534 164,84	585 064,83	636 476,27	688 412,35	740 885,81	793 909,73	847 497,46	793 909,73	740 885,81	50,66%	52,97%	55,16%
Rentowność sprzedaży	37,43%	40,32%	43,08%	45,73%	48,25%	50,66%	52,97%	55,16%	52,97%	50,66%			

Kategoria	Prognoza 2020-2023			
	Prognoza 2020	Prognoza 2021	Prognoza 2022	Prognoza 2023
A. Przychody netto ze sprzedaży	1 574 785,29	1 614 154,92	1 654 508,79	1 695 871,51
B. Koszty działalności operacyjnej	480 108,97	488 852,66	497 832,58	507 055,20
I. Amortyzacja	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00
II. Zużycie materiałów i energii	169 125,02	173 353,14	177 686,97	182 129,15
				186 682,38
				516 527,13
				1 738 268,30

III. Usługi obce	55 397,40	56 782,34	58 201,90	59 656,95	61 148,37
IV. Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia wraz z narzutami	94 848,67	97 788,98	100 820,43	103 945,87	107 168,19
VI. Pozostałe koszty rodzajowe	7 612,88	7 803,20	7 998,28	8 198,24	8 403,19
VII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 094 676,32	1 125 302,26	1 156 676,21	1 188 816,32	1 221 741,17
D. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 094 676,32	1 125 302,26	1 156 676,21	1 188 816,32	1 221 741,17
G. Przychody finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	1 094 676,32	1 125 302,26	1 156 676,21	1 188 816,32	1 221 741,17
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K. Zysk (strata) brutto (+/- J)	1 094 676,32	1 125 302,26	1 156 676,21	1 188 816,32	1 221 741,17
L. Podatek dochodowy	207 988,50	213 807,43	219 768,48	225 875,10	232 130,82
M. Zysk (strata) netto (K-L)	886 687,82	911 494,83	936 907,73	962 941,22	989 610,35
Rentowność sprzedaży	56,31%	56,47%	56,63%	56,78%	56,93%

III.8 Rachunek przepływów pieniężnych

Tabela 6 Prognoza rachunku przepływów pieniężnych

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Prognoza 2014	Prognoza 2015	Prognoza 2016	Prognoza 2017	Prognoza 2018	Prognoza 2019	Prognoza 2020	Prognoza 2021
1. Zysk (strata) netto	-277 312,50	-179 173,22	191 226,75	238 865,35	286 936,86	335 451,79	384 420,76	433 855,01
2. Amortyzacja	0,00	76 562,50	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00
3. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	277 312,50	536 137,50	499 162,50	462 187,50	425 212,50	388 237,50	351 262,50	314 287,50
5. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zmiana stanu należności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Zmiana stanu zobowiązań (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Razem (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	0,00	433 526,79	843 514,25	854 177,85	865 274,36	876 814,29	888 808,26	901 267,51
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej								
1. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wydatki	400 000,00	6 125 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

II. Razem (1+2)	-400 000,00	-6 125 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej										
1. Wpływy	6 525 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wydatki	277 312,50	536 137,50	934 162,50	897 187,50	860 212,50	823 237,50	786 262,50	749 287,50	786 262,50	749 287,50
III. Razem (1+2)	6 247 687,50	-536 137,50	-934 162,50	-897 187,50	-860 212,50	-823 237,50	-786 262,50	-749 287,50	-786 262,50	-749 287,50
D. Przepływy pieniężne netto, razem (I+II+III)										
	5 847 687,50	-6 227 610,72	-90 648,25	-43 009,65	5 061,86	53 576,79	102 545,76	151 980,01	102 545,76	151 980,01
F. Środki pieniężne na początek okresu										
	520 000,00	6 367 687,50	140 076,79	49 428,54	6 418,89	11 480,74	65 057,54	167 603,30	65 057,54	167 603,30
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+D)										
	6 367 687,50	140 076,79	49 428,54	6 418,89	11 480,74	65 057,54	167 603,30	319 583,31	167 603,30	319 583,31

A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	Pragnia 2022	Pragnia 2023	Pragnia 2024	Pragnia 2025	Pragnia 2026	Pragnia 2027	Pragnia 2028	Pragnia 2029
1. Zysk (strata) netto	483 765,83	534 164,84	585 064,83	636 476,27	688 412,35	740 885,81	793 909,73	847 497,46
2. Amortyzacja	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00
3. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	277 312,50	240 337,50	203 362,50	166 387,50	129 412,50	92 437,50	55 462,50	18 487,50
5. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zmiana stanu należności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

9. Zmiana stanu zobowiązań (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Razem (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	914 203,33	927 627,34	941 552,33	955 988,77	970 949,85	986 448,31	1 002 497,23	1 019 109,96				
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej												
1. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Razem (1+2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej												
1. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wydatki	712 312,50	675 337,50	638 362,50	601 387,50	564 412,50	527 437,50	490 462,50	490 462,50	490 462,50	490 462,50	490 462,50	888 487,50
III. Razem (1+2)	-712 312,50	-675 337,50	-638 362,50	-601 387,50	-564 412,50	-527 437,50	-490 462,50	-490 462,50	-490 462,50	-490 462,50	-490 462,50	-888 487,50
D. Przepływy pieniężne netto, razem (I+II+III)	201 890,83	252 289,84	303 189,83	354 601,27	406 537,35	459 010,81	512 034,73	512 034,73	512 034,73	512 034,73	512 034,73	130 622,46
F. Środki pieniężne na początek okresu	319 583,31	521 474,14	773 763,98	1 076 953,81	1 431 555,08	1 838 092,43	2 297 103,24	2 809 137,97	2 297 103,24	2 297 103,24	2 297 103,24	2 809 137,97
G. Środki pieniężne na koniec okresu (FID)	521 474,14	773 763,98	1 076 953,81	1 431 555,08	1 838 092,43	2 297 103,24	2 809 137,97	2 809 137,97	2 809 137,97	2 809 137,97	2 809 137,97	2 939 760,43

	Prognoza 2030	Prognoza 2031	Prognoza 2032	Prognoza 2033	Prognoza 2034
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
1. Zysk (strata) netto	886 687,82	911 494,83	936 907,73	962 941,22	989 610,35
2. Amortyzacja	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00	153 125,00
3. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Zmiana stanu należności	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Zmiana stanu zobowiązań (z wyjątkiem pożyczek i kredytów)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Razem (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	1 039 812,82	1 064 619,83	1 090 032,73	1 116 066,22	1 142 735,35
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
1. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Razem (1+2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					

1. Wpływy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wydatki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Razem (1+2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przepływy pieniężne netto, razem [(1)-(2)]	1 039 812,82	1 064 619,83	1 090 032,73	1 116 065,22	1 142 735,35		
F. Środki pieniężne na początek okresu	2 939 760,43	3 979 573,25	5 044 193,08	6 134 225,81	7 250 292,02		
G. Środki pieniężne na koniec okresu [(F)+(D)]	3 979 573,25	5 044 193,08	6 134 225,81	7 250 292,02	8 393 027,37		

III.9 Analiza ryzyka

Z każdym projektem inwestycyjnym, przewidzianym do realizacji w dłuższym okresie czasowym, wiąże się zjawisko ryzyka, które jest uzależnione od różnorodnych czynników zewnętrznych.

Najważniejsze zidentyfikowane kategorie ryzyka w przypadku danej inwestycji to:

- Ryzyko wydłużenia czasu realizacji inwestycji;
- Ryzyko przekroczenia kosztów inwestycji;
- Ryzyko przekroczenia zakładanych kosztów eksploatacji;
- Ryzyko zmniejszenia zakładanej liczby klientów, a tym samym spadku przychodów ze sprzedaży.

Tabela 7 Analiza ryzyka

<i>Kategoria ryzyka</i>	<i>Czynnik ryzyka</i>	<i>Prawdopodobieństwo Wystąpienia</i>	<i>Komentarz / Plan zmniejszenia ryzyka</i>
<i>Ryzyko wydłużenia czasu realizacji inwestycji</i>	Problemy techniczno-technologiczne	Niskie	Prace budowlane przeprowadzone będą przez firmę posiadającą odpowiednie doświadczenie w realizacji podobnych inwestycji, w związku z czym nie powinny wystąpić opóźnienia lub problemy związane z zastosowaniem nieodpowiedniego wyposażenia lub niewłaściwej technologii.
<i>Ryzyko przekroczenia kosztów inwestycji</i>	Wzrost cen wykonawstwa	Niskie	Inwestor ma dobre rozeznanie w kosztach związanych z realizacją inwestycji.
<i>Ryzyko przekroczenia zakładanych kosztów eksploatacji</i>	Wzrost cen	Średnie	Z dużym prawdopodobieństwem można założyć, że koszty eksploatacyjne będą na podobnym poziomie, jak przedstawione w studium wykonalności
<i>Ryzyko spadku przychodów ze sprzedaży</i>	Spadek liczby klientów, spadek cen	Średnie	Wartość przychodów ze sprzedaży została oszacowana na podstawie analizy rynku. Przeprowadzono rozpoznanie na rynku świadczenia usług tenisowych – analizowano potrzeby odbiorców, politykę cenową oraz realny wolumen sprzedaży poszczególnych usług.

III.10 Efektywność finansowa inwestycji

Stopa dyskontowa

Stopę dyskontową przyjęto jako średnioważony koszt kapitałów (Weighted Average Cost of Capital)

$$d = WACC = K_{kw} * W_{kw} / W_{kc} + (1-T) * K_d * W_d / W_{kc}, \quad \text{gdzie:}$$

d - stopa dyskontowa,

WACC – średnioważony koszt kapitału

K_{kw} – koszt kapitałów własnych

K_d – koszt długu*

W_{kw} – wartość kapitałów własnych

W_{kc} – wartość kapitału całkowitego

W_d – wartość długu

T – stopa podatku dochodowego**

*oprocentowanie kredytu: **8,50 %**

stopa podatku dochodowego od osób prawnych: **0,19

Koszt kapitałów własnych wyznaczono metodą stopy zwrotu z aktywów wolnych od ryzyka, powiększonych o premię za ryzyko.

$$K_{kw} = a + r = 4,26\% + 6,4\% = 10,66\%, \quad \text{gdzie:}$$

a - oprocentowanie długoterminowych aktywów o zerowym ryzyku, przyjęto na poziomie średniej rentowności na przetargach 10-letnich obligacji skarbowych, wynoszącej obecnie 4,26%;

r – premię za ryzyko inwestowania w branży, przyjęto na poziomie 6,4%.

W oparciu o powyższe założenia, wyliczono stopę dyskonta, która w okresie prognozy kształtuje się jak niżej

$$d=WACC=7,02\%$$

Wartość zaktualizowana netto (NPV):

Stopę dyskontową przyjęto jako średnioważony koszt kapitałów, na poziomie **7,02 %**.

Zaktualizowana wartość zdyskontowanych przepływów pieniężnych NPV dla przyjętego okresu prognozy:

$$NPV = 2\,729\,329,84 \text{ zł}$$

Okres zwrotu = 18 lat

Zaktualizowana wartość netto przepływów pieniężnych z inwestycji jest dodatnia, co wskazuje na zyskowność przedsięwzięcia, a więc powyższe relacje pozwalają uznać, że długookresowe zaangażowanie kapitału do sfinansowania podmiotowego przedsięwzięcia inwestycyjnego jest opłacalne. Należy mieć również na uwadze, że opisywana inwestycja będzie miała dłuższy okres trwałości i tym samym jej opłacalność i wartość będzie wyższa przy uwzględnieniu dłuższego okresu wykorzystywania inwestycji.

Przeprowadzone analizy finansowe wskazują, że przy przyjętych założeniach Projekt zachowuje płynność finansową w czasie objętym analizą – jest opłacalny.

