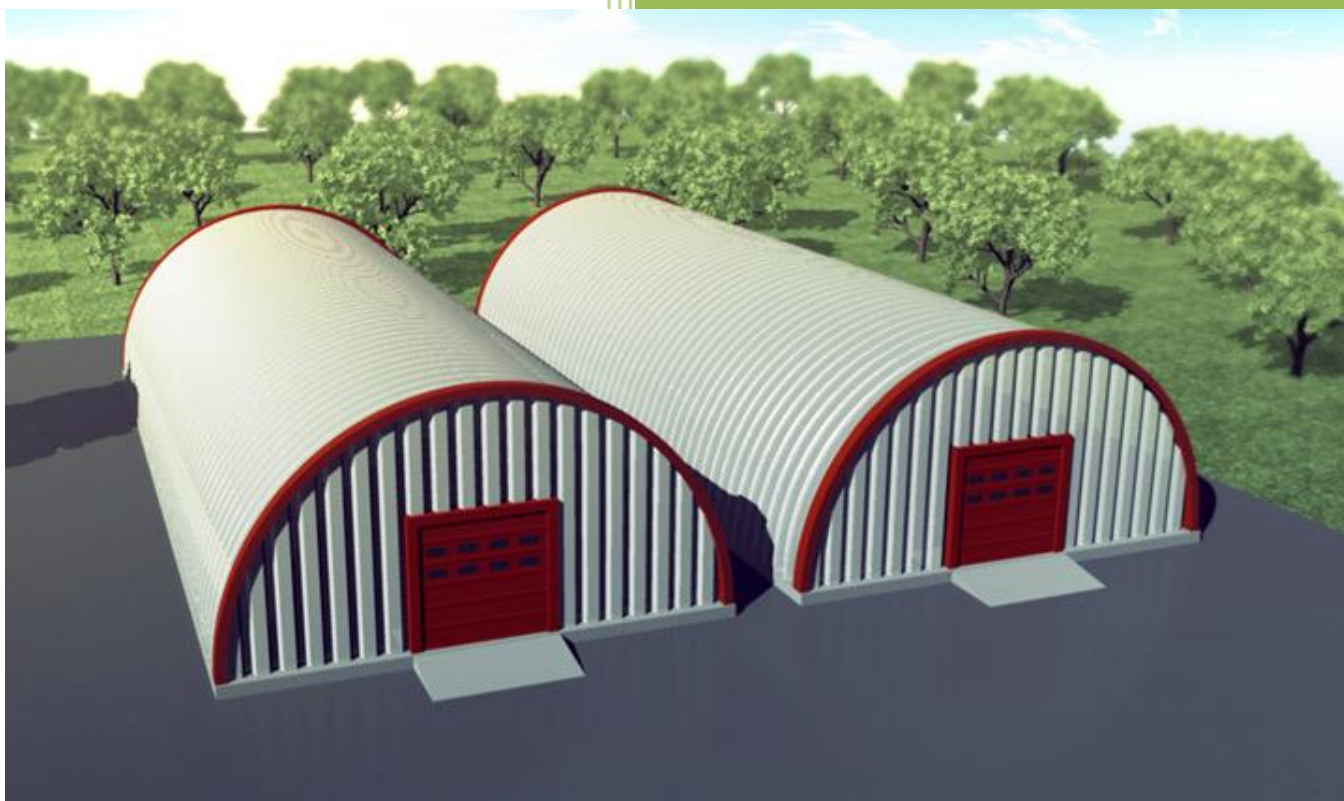




**Енютин &
Партнёры**

Консалтинговая компания
«Енютин и партнеры»



**БИЗНЕС-ПЛАН
складского комплекса
общей площадью 8 000 кв.м.**

Контакты разработчика

Скачать другие бизнес-планы и заказать индивидуальную разработку под Ваш проект можно по ссылке: <https://bzplan.ru>

Email: enjutin@yandex.ru

Телефон: 8 (908) 124-17-86 (WhatsApp, Viber, Telegram)

НАПИСАТЬ РАЗРАБОТЧИКУ

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
1.РЕЗЮМЕ.....	4
2.ИНИЦИАТОР ПРОЕКТА.....	6
2.1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.....	6
2.2. ВИДЫ И ОБЪЕМЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
3.СУЩЕСТВО ПРЕДЛАГАЕМОГО ПРОЕКТА.....	7
3.1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА.....	7
3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ХОЛОДИЛЬНЫХ СКЛАДОВ.....	7
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ВЛОЖЕНИЙ В ПРОЕКТ.....	7
3.4. ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ПРОИЗВОДСТВА.....	8
4.АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ.....	9
4.1. ОБЪЕМ РЫНКА.....	9
4.2. ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ.....	10
4.3. СПРОС НА РЫНКЕ.....	11
5. ВНЕШНЕЕ ОКРУЖЕНИЕ И МАРКЕТИНГ.....	13
5.1. РЫНОК СЫРЬЯ, МАТЕРИАЛОВ И КОМПЛЕКТУЮЩИХ.....	13
5.2. КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКЕ СБЫТА.....	13
5.3. МАРКЕТИНГОВАЯ СТРАТЕГИЯ ПРОЕКТА.....	13
6.ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ ПЛАН.....	16
6.1. ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВАЯ ФОРМА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.....	16
6.2. ОСНОВНЫЕ ПАРТНЕРЫ.....	16
6.3. ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.....	17
6.4. ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТА.....	17
7. ФИНАНСОВЫЙ ПЛАН.....	18
7.1. УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА.....	18
7.2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ.....	18
7.2.1. НАЛОГОВОЕ ОКРУЖЕНИЕ.....	18
7.2.2. НОМЕНКЛАТУРА И ЦЕНЫ ПРОДУКЦИИ/УСЛУГ.....	20
7.2.3. ПЛАН ОКАЗАНИЯ УСЛУГ.....	20
7.2.4. КАЛЬКУЛЯЦИЯ ПРЯМЫХ МАТЕРИАЛЬНЫХ ЗАТРАТ.....	21
7.2.5. ЧИСЛЕННОСТЬ ПЕРСОНАЛА И ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА.....	21
7.2.6. НАКЛАДНЫЕ РАСХОДЫ.....	21
7.3. КАЛЬКУЛЯЦИЯ СЕБЕСТОИМОСТИ ПРОДУКЦИИ (УСЛУГ).....	22
7.4. РАСЧЕТ ВЫРУЧКИ.....	22
7.5. ПОТРЕБНОСТЬ В ПЕРВОНАЧАЛЬНЫХ ОБОРОТНЫХ СРЕДСТВАХ.....	22
7.6. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ.....	23
7.7. РАСЧЕТ ПРИБЫЛЕЙ, УБЫТКОВ И ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ.....	25
7.8. ИСТОЧНИКИ, ФОРМЫ И УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА.....	26
7.9. ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА.....	28

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86



8. ОЦЕНКА РИСКОВ.....	31
8.1. АНАЛИЗ ЧУВСТВИТЕЛЬНОСТИ.....	31
8.2. УРОВЕНЬ БЕЗУБЫТОЧНОСТИ.....	32
8.3. ОЦЕНКА ПРОЕКТНЫХ РИСКОВ.....	32
ПРИЛОЖЕНИЯ	34

1.Резюме

Настоящий проект рассчитан на инвестирование в **строительство производственно-складского комплекса общей площадью 8 000 кв.м.**

Инициатор проекта: Общество с ограниченной ответственностью «Инициатор проекта».

Местонахождение проекта: 111111, г. Город, ул. Улица, д. 1

Цель настоящего проекта: строительство современного производственно-складского комплекса, что позволит укрепить и расширить производственную базу, произвести внедрение новых технологических решений, завоевать существенную рыночную нишу и повысить конкурентоспособность инициатора проекта.

Преимуществом реализуемого проекта является:

- наличие складов, оснащенных современным технологическим оборудованием;
- выгодное месторасположение складского комплекса в черте города и хорошие подъездные пути к нему;
- наличие у инициатора проекта большого опыта работы и деловых связей в этой нише.

Сроки реализации проекта: с 01.01.2019г. по 31.12.2026г.

Этапы реализации проекта:




- с 01.01.2019г. по 31.03.2020г. – привлечение финансирования и строительство складского комплекса;
- с 01.04.2020г. по 31.12.2026г. – ввод складов в эксплуатацию и стабильная работа складского комплекса.

Необходимый объем вложений в строительство складского комплекса – 52 000 000руб.

Финансирование проекта планируется за счет банковского кредита в сумме 40 000 000 руб., привлеченного на 8 лет под 12% годовых, и средств инициатора проекта в сумме 12 000 000 руб.

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Оценка экономической эффективности проекта:

Показатель	Рубли
Ставка дисконтирования, %	7,75
Период окупаемости - РВ, мес.	68
Дисконтированный период окупаемости - DPВ, мес.	80
Средняя норма рентабельности - ARR, %	21,25
Чистый приведенный доход - NPV	12 402 558
Индекс прибыльности - PI	1,25
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %	14,28
Модифицированная внутренняя норма рентабельности - MIRR, %	10,75

Период расчета интегральных показателей - 96 мес.

В течение периода реализации проекта отсутствуют серьезные риски, способные повлиять на эффективность указанного проекта. Возможные незначительные риски Общество предполагает нивелировать путем страхования деятельности и с использованием прочих приемов.

2.Инициатор проекта

2.1. Общие данные

Инициатор проекта: Общество с ограниченной ответственностью «Инициатор проекта».

Юридический адрес: XXXX.

Реквизиты юридического лица: ИНН 1111111111 КПП 1111111111 ОГРН 1111111111111.

Руководитель: Директор – Иванов Иван Иванович.

Сфера деятельности: Сдача в аренду коммерческой недвижимости.

Филиалы и дочерние предприятия: отсутствуют.

2.2. Виды и объемы деятельности

В настоящее время ООО «Инициатор проекта» работает в сфере сдачи в аренду коммерческой недвижимости и располагает на территории региона несколькими складскими и одним офисным комплексом.

В целях расширения деятельности инициатором проекта принято решение о строительстве нового складского комплекса общей площадью 8 000 кв.м.

Предполагается, что при выходе на заложенные проектом объемы оказания услуг выручка от сдачи складов в аренду составит около 1,8 млн. руб. в месяц.

Для реализации указанного проекта предусмотрен штат сотрудников в количестве 9 человек.



3. Существо предлагаемого проекта

3.1. Местонахождение объекта



Складской комплекс будет расположен на земельном участке общей площадью 15 000 кв.м., находящемся по адресу: г. Город, ул. Улица, д. 1.

Складской комплекс будет находиться на объездной дороге в черте города. К территории комплекса планируется подвести асфальтированные подъездные пути. Все необходимые коммуникации

(электроснабжение, водоснабжение и водоотведение) к земельному участку уже подведены.

3.2. Характеристика холодильных складов



Инициатор проекта планирует оказывать услуги по предоставлению в аренду складов.

Для этого будут построены:

- 4 холодных склада общей площадью 4 000 кв.м.;
- 4 теплых склада общей площадью 4 000 кв.м.

3.3. Характеристика вложений в проект

В период инвестиционной фазы инициатор проекта планирует сделать следующие вложения в реализацию проекта:

№ п/п	Статья затрат	Стоимость, руб.
1	Проектная документация и подготовительная работа	5 000 000,00
2	Строительство забора	1 500 000,00

3	Строительство дорог, стоянок, площадок	12 000 000,00
4	Строительство складов	25 000 000,00
5	Подвод коммуникация	1 500 000,00
6	Устройство гигиенических зон	500 000,00
7	Монтаж видеонаблюдения и Интернета	200 000,00
8	Пополнение оборотных средств	6 300 000,00
ИТОГО		52 000 000,00

3.4. Экологические вопросы

Осуществление указанной деятельности не требует специальных экологических разрешений. Реализация проекта не приводит к существенному загрязнению окружающей среды. Единственным фактором, влияющим на экологическое состояние, является наличие бытового мусора. Общество планирует встать на учет в службе по экологическому надзору и регулярно контролировать воздействие технических средств на экологическое состояние и при необходимости уплачивать взносы за выбросы на окружающую среду.

4. Анализ рынка аренды складской недвижимости в регионе

4.1. Объем рынка

Рынок производственно-складской недвижимости в регионе имеет специфические черты, которые отличают его от прочих сегментов коммерческой недвижимости. Большое количество низкокачественных предложений создают иллюзию затоваренности и длительной экспозиции, но на самом деле качественные объекты на рынке появляются редко и уходят очень быстро.

Вторым существенным моментом является качество площадей. Довольно редко появляются специализированные площади, складские комплексы с хорошей логистикой, или производственные корпуса новой постройки. Вот почему производственные предприятия, заинтересованные в расширении, до сих пор предпочитают строительство покупке новых производственных мощностей.

Рынок аренды недвижимости производственно-складского назначения в регионе развит средне. Основная масса предложений сконцентрирована в районах Северный, Южный, Западный, что говорит о слабой диверсификации. Количество предложений уступает сегментам офисной и торговой недвижимости в три раза.

Количество предложений в разбивке по районам расположения представлено далее:

Таблица 4.1 - Распределение объема предложений по районам города

Район	Количество предложений	Доля предложений в общем объеме, %
Северный	58	32
Западный	50	28
Северо-Западный	6	3
Восточный	5	3
Центральный	10	6
Юго-Западный	29	16
Южный	22	12
Всего	180	100

Совокупный объем предложения рынка аренды производственно-складской недвижимости в г. Город составил 136 тыс. кв.м.

Объем сделок на рынке не представляется возможным выяснить ввиду непрозрачности операций с объектами недвижимости. Суммарная емкость рынка по ценам предложения составляет 34 млн. руб.

Таблица 4.2 - Распределение предложений по площади помещений

Площадь	Количество	Доля предложений в общем объеме, %
менее 50	11	9
50-100	6	5
100-200	22	17
200-500	31	24
более 500	59	45
Всего	129	100

Большая часть предложений представлена объектами площадью более 500 кв.м. Ощущается недостаток площадей в сегменте небольших помещений для малого бизнеса.

4.2. Ценовая ситуация на рынке

Наименьшая средняя ставка аренды зафиксирована в районе Восточный, (177 руб./кв.м./мес.), наибольшая – в Центральном (313,3 руб./кв.м./мес.).

Таблица 4.3 - Средний, минимальный и максимальный размер аренды

Район	Количество предложений	Средняя ставка аренды руб./кв.м./мес.	Ставка аренды руб./кв.м./мес.	
			минимум	максимум
Северный	58	151,55	44,00	478,00
Западный	50	123,16	89,00	400,00
Северо-Западный	6	165,33	88,00	410,00
Восточный	5	283,30	100,00	340,00
Центральный	10	313,30	100,00	440,00

Юго-Западный	29	143,50	44,00	800,00
Южный	22	103,16	89,00	300,00
Всего	180	183	79	450

Минимальные ставки присущи объектам, которые обладают невостребованными покупателями ценообразующими характеристиками: расположены вдали от крупных транспортных магистралей, находятся в плохом состоянии, в подвальных помещениях, неотапливаемые.

Максимальные ставки присущи специализированным объектам, высококлассным (класс А) складским комплексам, объектам комплексного характера (магазин-склад, с долей офисных площадей, с холодильниками и т.д.), удачно расположенным.

Помимо вышеперечисленных факторов на ценовую ситуацию оказывает влияние также эффект масштаба, влияние которого на рынке аренды представлено в таблице далее.

Таблица 4.4 - Средняя ставка аренды в зависимости от площади помещений

Площадь	Количество	Средняя ставка аренды руб./кв.м./мес.
менее 50	11	327,27
50-100	6	278,83
100-200	22	249,73
200-500	31	220,65
более 500	59	233,07

Таким образом, очевидно, что эффект масштаба оказывает существенное влияние на ценообразование на рынке.

Недостаточность информации в объявлениях и узость рынка аренды производственно-складских помещений не позволяют вычислить пределы влияния прочих ценообразующих факторов на ставку аренды и ликвидность путем анализа рынка.

4.3. Спрос на рынке

Объявления, декларирующие спрос на рынке коммерческой недвижимости, единичны. На дату оценки зафиксировано всего 12 объявлений в категории аренды, все они относятся к сегментам торгово-офисной и специализированной недвижимости. Основные требования потенциального арендатора (приводятся справочно):

- 1) расположение в центральном районе (7 объявлений из 12);
- 2) преимущественно помещение свободного назначения (5 объявлений из 12);
- 3) большое количество запросов по недвижимости специального назначения (банк, общепит, автомойка, всего 6 объявлений из 12).

Требования к площади не стандартизированы, подбираются индивидуально в зависимости от потребностей бизнеса.

5. Внешнее окружение и маркетинг

5.1. Рынок сырья, материалов и комплектующих

Для организации работы складского комплекса потребуется приобретать различные расходные и другие материалы. Закупать их планируется у различных поставщиков, руководствуясь принципом наиболее низкой цены и высокого качества.

5.2. Конкуренция на рынке сбыта

Сегодня спрос в регионе на складские площади несколько превышает предложение, что позволит инициатору проекта сдать в аренду новые площади в кратчайшие сроки и за приемлемую цену.

Основными конкурентами инициатора проекта на сегодня являются складские комплексы компаний «Конкурент 1» и «Конкурент 2», расположенные в непосредственной близости от возводимого объекта и похожие на него по своим характеристикам.

Преимуществами реализуемого проекта является:

- наличие складов, оснащенных современным технологическим оборудованием;
- выгодное месторасположение складского комплекса в черте города и хорошие подъездные пути к нему;
- наличие у инициатора проекта большого опыта работы и деловых связей в этой нише.

Для расчета финансового плана выручка рассчитывалась исходя из планируемых минимальных объемов реализации, что позволяет исключить риск возможных ценовых колебаний на рынке.

5.3. Маркетинговая стратегия проекта

Маркетинговый план реализации бизнес плана состоит из следующих компонентов:

1. Ценообразование
2. Схема взаимодействия с заказчиками
3. Реклама и иные способы продвижения продукции
4. Методы стимулирования продаж
5. Формирование имиджа предприятия (PR)

1. Ценообразование – важнейшая составляющая маркетингового плана. Почти так же важны и предусмотренные методы стимулирования продаж. Расходы на эти мероприятия не

считаются издержками – это, скорее, внутренние инвестиции. Однако классифицируют их именно как постоянные издержки.

Будут использованы следующие методы ценообразования.

- Метод следования за конкурентом. Смысл данного метода: пристроившись «в хвост», крупному конкуренту завоевать свою долю рынка за счет каких-нибудь дополнительных преимуществ или системой скидок.

- Реальное ценообразование, учитывающее также политику скидок, и механизм корректировки цен с учетом спроса.

Все эти методы преследуют одну цель – привлечение клиента.

2. Схема взаимодействия с заказчиками.

Организация будет специализироваться на оказании услуг по предоставлению в аренду теплых и холодных складов. Для установления прочных устойчивых связей с постоянными заказчиками организация предполагает делать определенные скидки крупным постоянным клиентам.

3. Реклама и иные способы продвижения продукции.

Проведение какой-то специальной рекламной компании при реализации проекта не требуется. Перед вводом объектов в эксплуатацию предполагается арендовать баннеры и рекламные щиты рядом со строящимся складским комплексом.

Руководство компании будет находиться в постоянном деловом контакте с основными потенциальными арендаторами и сможет оперативно доносить любые изменения маркетинговой стратегии компании.

4. Методы стимулирования продаж.

- Предоставление скидок покупателям
- Предоставление льгот при оплате
- Предоставление комплексных услуг клиентам

Разработанная инициатором проекта система скидок и льгот ориентирована на долговременное сотрудничество с крупными арендаторами, учитывая их интересы и задачи бизнеса.

Значительные удобства и экономию оборотных средств обеспечивает возможность расчётов с предоставлением отсрочки.

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86



5. Формирование имиджа инициатора проекта (PR)

За счет предложенного высокого сервиса будет формироваться положительный имидж складского комплекса.

6. Организационный план

6.1. Организационно-правовая форма реализации проекта

Инициатор проекта: ООО «Инициатор проекта».

Во главе Общества стоит директор, осуществляющий текущее руководство компанией. Директор подотчетен общему собранию учредителей ООО, принимающему решение по основным вопросам руководства Обществом, оговоренным Уставом Общества с ограниченной ответственностью.

Планируется, что штат сотрудников предприятия для реализации данного проекта должен составить 9 человек. Штатное расписание бизнес-проекта после выхода на проектные объемы приведено в таблице №6.1.

Таблица №6.1 – Штатное расписание проекта.

Наименование должности	Фонд оплаты труда в период инвестиционной фазы реализации проекта с 01.2019г. по 03.2020г. включительно, руб. в месяц	Фонд оплаты труда в период эксплуатации складского комплекса с 04.2020г. по 12.2026г. включительно, руб. в месяц
Директор	50 000,00	50 000,00
Бухгалтер	20 000,00	20 000,00
Управляющий - кладовщик		40 000,00
Грузчик - 2 ед.		40 000,00
Охранник - 4 ед.		80 000,00
ИТОГО	70 000,00	230 000,00

6.2. Основные партнеры

В настоящий момент все основные партнеры компании определены.

Финансирование проекта планируется за счет банковского кредита в сумме 40 000 000 руб., привлеченного на 8 лет под 12% годовых, и средств инициатора проекта в сумме 12 000 000 руб.

Якорные арендаторы складского комплекса будут подобраны из числа клиентов, арендующих в настоящее время складскую недвижимость на других объектах компании. В настоящее время у ООО «Инициатор проекта» уже имеются предварительные договоренности с компаниями «Арендатор 1», «Арендатор 2» и «Арендатор 3».

Для организации работы складского комплекса потребуется приобретать различные расходные и другие материалы. Закупать их планируется у различных поставщиков, руководствуясь принципом наиболее низкой цены и высокого качества.

6.3. График реализации проекта

Сроки реализации проекта: с 01.01.2019г. по 31.12.2026г.

Этапы реализации проекта:

- с 01.01.2019г. по 31.03.2020г. – привлечение финансирования и строительство складского комплекса;
- с 01.04.2020г. по 31.12.2026г. – ввод складов в эксплуатацию и стабильная работа складского комплекса.

6.4. Правовые вопросы осуществления проекта

Оформление специальной разрешительной документации для реализации проекта производится в соответствии с законодательством Российской Федерации и субъекта РФ.

7. Финансовый план

7.1. Условия и допущения, принятые для расчета

Финансово-экономическая оценка проекта выполнена с применением программы Project Expert 7.21.

При проведении расчетов мы ориентировались на следующие требования:

- расчет выполняется в постоянных ценах на момент разработки бизнес плана без учета инфляции;
- расчет выполняется на период, превышающий срок окупаемости проекта и возврата заемных средств;
- расчеты производятся с ежемесячной периодичностью;
- значения всех исходных и расчетных данных приводятся в валюте платежа и пересчитываются в рубли по единому курсу ЦБ РФ на момент выполнения расчетов;
- остаточная стоимость активов проекта на конец расчетного периода не учитывается при анализе показателей его эффективности (не предполагается их продажа и закрытие предприятия).

Расчеты экономической эффективности проекта выполняются с учетом официального издания Методических рекомендаций по оценке эффективности инвестиционных проектов (Утверждены: Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике № ВК 477 от 21.06.1999), вторая редакция, рук. авт. кол.: Коссов В.В., Лившиц В.Н., Шахназаров А.Г. - М.: ОАО «НПО «Издательство «Экономика», 2000. – 421 с. Электронная версия данного документа приведена в базе «Консультант Плюс» под приведенным выше номером.

В связи с этим в бизнес-плане не приводится полная методика расчетов и формы расчетных таблиц.

7.2. Исходные данные

Данные для расчета получены из следующих источников: отчет об исследовании рынка, коммерческие предложения поставщиков, законодательные акты РФ и субъекта РФ.

7.2.1. Налоговое окружение

В период реализации проекта организация планирует применять УСН с объектом налогообложения «доходы».

В целом, весь объем уплачиваемых организацией налогов, будет выглядеть следующим образом:

Название налога	База	Период	Ставка
Единый налог при УСН	Доходы	Квартал	6 %
Страховые взносы	Зарплата	Месяц	30.6 %

В цифровом выражении за период реализации проекта будет уплачено налогов и сборов на следующие суммы:

Строка	1.2019	2.2019	3.2019	4.2019	5.2019	6.2019	7.2019	8.2019
Страховые взносы с ФОТ	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00
Единый налог при УСН								
ИТОГО	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00

Строка	9.2019	10.2019	11.2019	12.2019	1.2020	2.2020	3.2020	4.2020
Страховые взносы с ФОТ	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	70 380,00
Единый налог при УСН								
ИТОГО	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	70 380,00

Строка	5.2020	6.2020	7.2020	8.2020	9.2020	10.2020	11.2020	12.2020
Страховые взносы с ФОТ	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00
Единый налог при УСН			162 000,00			324 000,00		
ИТОГО	70 380,00	70 380,00	232 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00

Строка	1.2021	2.2021	3.2021	4.2021	5.2021	6.2021	7.2021	8.2021
Страховые взносы с ФОТ	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00
Единый налог при УСН	324 000,00			324 000,00			324 000,00	
ИТОГО	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00

Строка	9.2021	10.2021	11.2021	12.2021	1.2022	2.2022	3.2022	4.2022
Страховые взносы с ФОТ	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00
Единый налог при УСН		324 000,00			324 000,00			324 000,00
ИТОГО	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00

Строка	5.2022	6.2022	7.2022	8.2022	9.2022	10.2022	11.2022	12.2022
Страховые взносы с ФОТ	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00
Единый налог при УСН			324 000,00			324 000,00		
ИТОГО	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00

Строка	1.2023	2.2023	3.2023	4.2023	5.2023	6.2023	7.2023	8.2023
Страховые взносы с ФОТ	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00

Единый налог при УСН	324 000,00			324 000,00			324 000,00	
ИТОГО	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00

Строка	9.2023	10.2023	11.2023	12.2023	1.2024	2.2024	3.2024	4.2024
Страховые взносы с ФОТ	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00
Единый налог при УСН		324 000,00			324 000,00			324 000,00
ИТОГО	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00

Строка	5.2024	6.2024	7.2024	8.2024	9.2024	10.2024	11.2024	12.2024
Страховые взносы с ФОТ	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00
Единый налог при УСН			324 000,00			324 000,00		
ИТОГО	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00

Строка	1.2025	2.2025	3.2025	4.2025	5.2025	6.2025	7.2025	8.2025
Страховые взносы с ФОТ	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00
Единый налог при УСН	324 000,00			324 000,00			324 000,00	
ИТОГО	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00

Строка	9.2025	10.2025	11.2025	12.2025	1.2026	2.2026	3.2026	4.2026
Страховые взносы с ФОТ	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00
Единый налог при УСН		324 000,00			324 000,00			324 000,00
ИТОГО	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00

Строка	5.2026	6.2026	7.2026	8.2026	9.2026	10.2026	11.2026	12.2026
Страховые взносы с ФОТ	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00	70 380,00
Единый налог при УСН			324 000,00			324 000,00		
ИТОГО	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00

7.2.2. Номенклатура и цены продукции/услуг

Организация планирует предложить на рынке услуги по аренде складских площадей.

Цены на оказываемые услуги приведены ниже:

Услуга	Цена, руб. за кв.м.
Аренда холодных складов	180,00
Аренда теплых складов	270,00

Предполагается, что цена аренды не будет подвержена сезонности.

7.2.3. План оказания услуг

Предполагается, что первые два склада будут сданы арендаторам в апреле 2020г. Далее ежемесячно планируется сдавать по два склада, завершив этот процесс к июлю 2020г.

План сдачи площадей в аренду приведен ниже:

Строка	4.2020	5.2020	6.2020	7.2020 и последующие месяца
Аренда холодных складов(кв.м.)	1 000,00	2 000,00	3 000,00	4 000,00
Аренда теплых складов(кв.м.)	1 000,00	2 000,00	3 000,00	4 000,00

7.2.4. Калькуляция прямых материальных затрат

Для данного проекта отсутствуют материальные расходы, размер которых пропорционален объему оказываемых услуг.

7.2.5. Численность персонала и заработная плата

Планируется, что штат сотрудников предприятия для реализации данного проекта должен составить 9 человек. Совокупные затраты труда на реализацию проекта без учета страховых взносов приведены ниже:

Наименование должности	Фонд оплаты труда в период инвестиционной фазы реализации проекта с 01.2019г. по 03.2020г. включительно, руб. в месяц	Фонд оплаты труда в период эксплуатации складского комплекса с 04.2020г. по 12.2026г. включительно, руб. в месяц
Директор	50 000,00	50 000,00
Бухгалтер	20 000,00	20 000,00
Управляющий - кладовщик		40 000,00
Грузчик - 2 ед.		40 000,00
Охранник - 4 ед.		80 000,00
ИТОГО	70 000,00	230 000,00

7.2.6. Накладные расходы

При реализации данного бизнес проекта инициатор проекта будет иметь накладные расходы. Размер указанных накладных расходов с разбивкой по видам и месяцам приведен ниже:

Строка	1.2019	2.2019	3.2019	4.2019	5.2019	6.2019	7.2019	8.2019
Реклама								
Прочие расходы								
Административные расходы	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Электроэнергия								
ИТОГО	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00

Строка	9.2019	10.2019	11.2019	12.2019	1.2020	2.2020	3.2020	4.2020
Реклама					30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Прочие расходы								50 000,00
Административные расходы	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Электроэнергия								20 000,00
ИТОГО	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	115 000,00

Строка	5.2020	6.2020	7.2020 и последующие месяца
Реклама	30 000,00	30 000,00	
Прочие расходы	50 000,00	50 000,00	50 000,00
Административные расходы	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Электроэнергия	20 000,00	20 000,00	20 000,00
ИТОГО	115 000,00	115 000,00	85 000,00

7.3. Калькуляция себестоимости продукции (услуг)

Калькуляция себестоимости продукции выполнена, исходя из оценки затрат предприятия при производстве на основе данных, приведенных в пунктах 7.2.4 – 7.2.6.

Таким образом, предполагается, что затраты при реализации указанного проекта составят около 40% выручки от оказания услуг, что обеспечит приемлемую норму прибыли при реализации проекта.

7.4. Расчет выручки

Расчет выручки выполнен на основе исходных данных, приведенных в пунктах 7.2.2 – 7.2.3, для каждого интервала планирования. Предполагается, что первые два склада будут сданы арендаторам в апреле 2020г. Далее ежемесячно планируется сдавать по два склада, завершив этот процесс к июлю 2020г.

Размер получаемой выручки в период реализации проекта приведен ниже:

Строка	4.2020	5.2020	6.2020	7.2020 и последующие месяца
Аренда холодных складов	180 000,00	360 000,00	540 000,00	720 000,00
Аренда теплых складов	270 000,00	540 000,00	810 000,00	1 080 000,00
ИТОГО	450 000,00	900 000,00	1 350 000,00	1 800 000,00

7.5. Потребность в первоначальных оборотных средствах




На начало реализации проекта размер оборотных средств составит 6,3 млн. руб., этой величины будет достаточно, чтобы закрыть все текущие потребности проекта до момента ввода складского комплекса в эксплуатацию. Предполагается, что поступлений от текущей деятельности будет достаточно, чтобы обеспечить все потребности проекта в оборотных средствах. Учитывая, что изъятия оборотных денежных средств в течение всего периода реализации проекта не предполагается, можно сделать вывод о достаточности оборотных средств для реализации проекта.

7.6. Инвестиционные издержки

Инвестиционные затраты будут осуществляться лишь в период старта проекта с января 2019г. по март 2020г. включительно и составят 45 700 000руб. Состав инвестиционных затрат и периоды их осуществления приведены ниже:

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Инвестиционный план

№	Наименование этапа	Длит-ть	Дата начала	Дата окончания	Стоимость (руб.)
1	📁 Строительство производственно-складского комплекса	456	01.01.2019	31.03.2020	45 700 000,00
2	— • Проектная документация и подготовительная работа	90	01.01.2019	31.03.2019	5 000 000,00
3	— • Строительство забора	30	01.04.2019	30.04.2019	1 500 000,00
4	— • Строительство дорог, стоянок, площадок	336	01.05.2019	31.03.2020	12 000 000,00
5	— • Строительство складов	336	01.05.2019	31.03.2020	25 000 000,00
6	— • Подвод коммуникация	336	01.05.2019	31.03.2020	1 500 000,00
7	— • Устройство гигиенических зон	91	01.01.2020	31.03.2020	500 000,00
8	— • Монтаж видеонаблюдения и Интернета	91	01.01.2020	31.03.2020	200 000,00

7.7. Расчет прибылей, убытков и денежных потоков

Отчет о прибылях и убытках.

Представляет собой самую привычную форму финансовой оценки (форма №2 приложения к балансу предприятия). Назначение этой формы – анализ на каждом интервале планирования соотношения доходов предприятия (проекта), относимых в соответствии с учетной политикой предприятия к данному периоду, со связанными с ними расходами, а также налоговыми выплатами и дивидендами.

Отчет о прибылях и убытках необходим для оценки эффективности текущей (хозяйственной) деятельности. Его анализ позволяет также оценить размер чистой прибыли, являющейся наряду с амортизацией одним из основных источников денежных средств, для возврата займов, привлеченных на финансирование инвестиционных издержек проекта. Однако наличие и размер чистой прибыли не является единственным критерием успешности реализации инвестиционного проекта, так как используемые в отчете о прибылях и убытках «доходы» и «расходы», как правило, не отражают действительного движения денежных средств в данном интервале планирования. В частности, оплата сырья обычно происходит в интервалах планирования, предшествующих периоду их использования в производстве, а поступление средств за готовую продукцию, произведенную в данном периоде, – в последующих интервалах планирования.

Отчет о прибылях и убытка в разрезе каждого месяца реализации проекта приведен в приложении к настоящему бизнес плану.

Отчет о движении денежных средств

Предназначен для расчета денежного потока проекта и оценки его финансовой реализуемости.

Денежный поток проекта рассчитывается на каждом интервале планирования проекта как сальдо притока и оттока денежных средств:

- приток: поступления от реализации продукции (услуг), внереализационные доходы (продажа основных средств и пр.), увеличение акционерного (уставного) капитала за счет денежных взносов акционеров (учредителей), привлечение заемных средств (кредиты, ссуды, облигации);
- отток: инвестиционные издержки, текущие затраты (без амортизации), налоги и отчисления, погашение займов и выплата процентов, выплата дивидендов.

Основным условием финансовой реализуемости проекта является положительное значение накопленного денежного потока (рассчитанного нарастающим итогом) на каждом интервале планирования проекта. Выполнение данного условия обеспечивается подбором соответствующих источников финансирования, покрывающих дефицит денежных средств на этапе осуществления капитальных затрат и формирования первоначальных оборотных средств. Нехватка наличности в каком-либо из последующих интервалов планирования, как правило, означает «банкротство» проекта, то есть его финансовую несостоятельность при данных условиях финансирования. При этом расчет других показателей эффективности проекта теряет смысл.

Отчет о движении денежных средств (кэш-фло) в разрезе каждого месяца реализации проекта приведен в приложении к настоящему бизнес плану.

7.8. Источники, формы и условия финансирования проекта

Финансирование проекта планируется за счет банковского кредита в сумме 40 000 000 руб., привлеченного на 8 лет под 12% годовых, и средств инициатора проекта в сумме 12 000 000 руб.

Банковское финансирование будет привлекаться в виде кредитной линии в период строительства складского комплекса. График привлечения заемных средств приведен ниже:

Строка	1.2019	4.2019	7.2019	10.2019	1.2020
Кредит банка	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00
ИТОГО	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00	8 000 000,00

Планируется, что погашение кредита будет производиться равными долями с отсрочкой первой выплаты на 18 месяцев. График погашения основного долга по кредиту приведен ниже:

Строка	7.2020	8.2020	9.2020	10.2020	11.2020	12.2020	1.2021	2.2021
Кредит банка	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51
ИТОГО	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51




Строка	3.2021	4.2021	5.2021	6.2021	7.2021	8.2021	9.2021	10.2021
Кредит банка	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51
ИТОГО	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51

Строка	11.2021	12.2021	1.2022	2.2022	3.2022	4.2022	5.2022	6.2022
Кредит банка	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51
ИТОГО	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51

Строка	7.2022	8.2022	9.2022	10.2022	11.2022	12.2022	1.2023	2.2023
Кредит банка	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51
ИТОГО	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Строка	3.2023	4.2023	5.2023	6.2023	7.2023	8.2023	9.2023	10.2023
Кредит банка	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51
ИТОГО	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51

Строка	11.2023	12.2023	1.2024	2.2024	3.2024	4.2024	5.2024	6.2024
Кредит банка	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51
ИТОГО	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51

Строка	7.2024	8.2024	9.2024	10.2024	11.2024	12.2024	1.2025	2.2025
Кредит банка	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51
ИТОГО	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51

Строка	3.2025	4.2025	5.2025	6.2025	7.2025	8.2025	9.2025	10.2025
Кредит банка	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51
ИТОГО	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51

Строка	11.2025	12.2025	1.2026	2.2026	3.2026	4.2026	5.2026	6.2026
Кредит банка	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51
ИТОГО	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51

Строка	7.2026	8.2026	9.2026	10.2026	11.2026	12.2026
Кредит банка	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51
ИТОГО	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51

График уплаты процентов по кредиту приведен ниже:

Строка	1.2019	2.2019	3.2019	4.2019	5.2019	6.2019	7.2019	8.2019
Кредит банка	80 000,00	80 000,00	80 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	240 000,00	240 000,00
ИТОГО	80 000,00	80 000,00	80 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	240 000,00	240 000,00

Строка	9.2019	10.2019	11.2019	12.2019	1.2020	2.2020	3.2020	4.2020
Кредит банка	240 000,00	320 000,00	320 000,00	320 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
ИТОГО	240 000,00	320 000,00	320 000,00	320 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00

Строка	5.2020	6.2020	7.2020	8.2020	9.2020	10.2020	11.2020	12.2020
Кредит банка	400 000,00	400 000,00	394 871,79	389 743,59	384 615,38	379 487,18	374 358,97	369 230,77
ИТОГО	400 000,00	400 000,00	394 871,79	389 743,59	384 615,38	379 487,18	374 358,97	369 230,77

Строка	1.2021	2.2021	3.2021	4.2021	5.2021	6.2021	7.2021	8.2021
Кредит банка	364 102,56	358 974,36	353 846,15	348 717,95	343 589,74	338 461,54	333 333,33	328 205,13
ИТОГО	364 102,56	358 974,36	353 846,15	348 717,95	343 589,74	338 461,54	333 333,33	328 205,13

Строка	9.2021	10.2021	11.2021	12.2021	1.2022	2.2022	3.2022	4.2022
Кредит банка	323 076,92	317 948,72	312 820,51	307 692,31	302 564,10	297 435,90	292 307,69	287 179,49
ИТОГО	323 076,92	317 948,72	312 820,51	307 692,31	302 564,10	297 435,90	292 307,69	287 179,49

Строка	5.2022	6.2022	7.2022	8.2022	9.2022	10.2022	11.2022	12.2022
Кредит банка	282 051,28	276 923,08	271 794,87	266 666,67	261 538,46	256 410,26	251 282,05	246 153,85
ИТОГО	282 051,28	276 923,08	271 794,87	266 666,67	261 538,46	256 410,26	251 282,05	246 153,85

Строка	1.2023	2.2023	3.2023	4.2023	5.2023	6.2023	7.2023	8.2023
Кредит банка	241 025,64	235 897,44	230 769,23	225 641,03	220 512,82	215 384,62	210 256,41	205 128,21
ИТОГО	241 025,64	235 897,44	230 769,23	225 641,03	220 512,82	215 384,62	210 256,41	205 128,21

Строка	9.2023	10.2023	11.2023	12.2023	1.2024	2.2024	3.2024	4.2024
Кредит банка	200 000,00	194 871,79	189 743,59	184 615,38	179 487,18	174 358,97	169 230,77	164 102,56
ИТОГО	200 000,00	194 871,79	189 743,59	184 615,38	179 487,18	174 358,97	169 230,77	164 102,56

Строка	5.2024	6.2024	7.2024	8.2024	9.2024	10.2024	11.2024	12.2024
Кредит банка	158 974,36	153 846,15	148 717,95	143 589,74	138 461,54	133 333,33	128 205,13	123 076,92
ИТОГО	158 974,36	153 846,15	148 717,95	143 589,74	138 461,54	133 333,33	128 205,13	123 076,92

Строка	1.2025	2.2025	3.2025	4.2025	5.2025	6.2025	7.2025	8.2025
Кредит банка	117 948,72	112 820,51	107 692,31	102 564,10	97 435,90	92 307,69	87 179,49	82 051,28
ИТОГО	117 948,72	112 820,51	107 692,31	102 564,10	97 435,90	92 307,69	87 179,49	82 051,28

Строка	9.2025	10.2025	11.2025	12.2025	1.2026	2.2026	3.2026	4.2026
Кредит банка	76 923,08	71 794,87	66 666,67	61 538,46	56 410,26	51 282,05	46 153,85	41 025,64
ИТОГО	76 923,08	71 794,87	66 666,67	61 538,46	56 410,26	51 282,05	46 153,85	41 025,64

Строка	5.2026	6.2026	7.2026	8.2026	9.2026	10.2026	11.2026
Кредит банка	35 897,44	30 769,23	25 641,03	20 512,82	15 384,62	10 256,41	5 128,21
ИТОГО	35 897,44	30 769,23	25 641,03	20 512,82	15 384,62	10 256,41	5 128,21

7.9. Оценка экономической эффективности проекта

При оценке эффективности проекта были рассчитаны:

Срок окупаемости (PBP)

Сроком окупаемости ("простым") называется продолжительность периода от начала расчета до наиболее раннего интервала планирования, после которого чистый доход проекта становится и в дальнейшем остается положительным.

Чистый доход проекта рассчитывается нарастающим итогом на основе следующего денежного потока:

- приток: поступления от реализации продукции (услуг), внереализационные доходы;
- отток: инвестиционные издержки, текущие затраты (без амортизации), налоги и отчисления.

Дисконтированный срок окупаемости (DPBP)

Дисконтированный срок окупаемости определяется аналогично «простому», но на основе чистого дисконтированного дохода и, соответственно, дисконтированного денежного потока проекта.

При этом значения денежного потока приводятся к начальному интервалу планирования (дисконтируются) путем умножения на соответствующий коэффициент дисконтирования:

$$dt = 1 / (1 + Dt)^{t-1} ,$$

где: t - номер интервала планирования ($t = 1, 2, \dots$);

Dt – зависит от длительности t -го интервала планирования и равна: $\sqrt[12]{D}$ для месяца; $\sqrt[4]{D}$ для квартала; $\sqrt[2]{D}$ для полугодия; D для годового интервала;

D – принятая ставка дисконтирования проекта (ее обоснование приводится ниже).

Чистая приведенная стоимость (NPV)

Важнейшим показателем эффективности проекта является чистая приведенная стоимость, которая равна значению чистого дисконтированного дохода на последнем интервале планирования (накопленный дисконтированный эффект, рассчитанный нарастающим итогом за период расчета проекта).

Чистая приведенная стоимость характеризует превышение суммарных денежных поступлений над суммарными затратами для данного проекта с учетом в составе ставки дисконтирования: темпа инфляции, минимальной нормы прибыли кредитора и поправки на риск проекта.

Необходимо, чтобы чистая приведенная стоимость проекта была положительна.

Внутренняя норма доходности (IRR)

Внутренней нормой доходности называется ставка дисконтирования, при которой чистая приведенная стоимость проекта обращается в ноль. Соответствующая ставка определяется

итерационным подбором при расчетах чистой приведенной стоимости, либо с использованием финансового калькулятора или табличного процессора Excel, содержащих встроенную функцию для расчета IRR.

Для оценки эффективности проекта значение внутренней нормы доходности необходимо сопоставлять с годовой ставкой процента по инвестиционным кредитам.

Конкретное значение поправки принимается по нижней, средней или верхней границе интервала типового риска в зависимости от приведенной в бизнес-плане соответствующей оценки величины специфических рисков и чувствительности к ним проекта.

Ставка дисконтирования, учитывающая риски проекта, (D) определяется в процентах по формуле:

$$D = d \times 100 + P,$$

где: P - поправка на риск.

Рассчитанные показатели экономической эффективности проекта приведены ниже:

Показатель	Рубли
Ставка дисконтирования, %	7,75
Период окупаемости - PВ, мес.	68
Дисконтированный период окупаемости - DPВ, мес.	80
Средняя норма рентабельности - ARR, %	21,25
Чистый приведенный доход - NPV	12 402 558
Индекс прибыльности - PI	1,25
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %	14,28
Модифицированная внутренняя норма рентабельности - MIRR, %	10,75

Период расчета интегральных показателей - 96 мес.

График окупаемости проекта приведен в приложении к настоящему бизнес-плану.

8. Оценка рисков

8.1. Анализ чувствительности

При разработке проекта проводится однопараметрический анализ чувствительности NPV к изменению каждого из основных параметров проекта на 2, 4, 6, 8 и 10% как в сторону увеличения, так и уменьшения их значений.

Анализ чувствительности проекта призван показать, как изменится чистый приведенный доход при некотором снижении (увеличении) ряда факторов, оказывающих на нее прямое влияние.

Для указанного проекта рассмотрено влияние на изменение чистого приведенного дохода таких его составляющих, как объем инвестиций, цена сбыта, прямые издержки и фонд оплаты труда. Влияние изменения указанных факторов на чистый приведенный доход раскрыто в нижеследующей таблице:

№ п/п	Фактор влияния	-10	-8	-6	-4	-2	0	2	4	6	8	10
1	Объем инвестиций	16 752 346,63	15 882 388,82	15 012 431,02	14 142 473,21	13 272 515,40	12 402 557,59	11 532 599,79	10 662 641,98	9 792 684,17	8 922 726,36	8 052 768,56
2	Цена сбыта	2 769 793,65	4 696 346,44	6 622 899,23	8 549 452,02	10 476 004,81	12 402 557,59	14 329 110,38	16 255 663,17	18 182 215,96	20 108 768,75	22 035 321,53
3	Прямые издержки	12 934 761,29	12 828 320,55	12 721 879,81	12 615 439,07	12 508 998,33	12 402 557,59	12 296 116,85	12 189 676,12	12 083 235,38	11 976 794,64	11 870 353,90
4	Фонд заработной платы	14 280 358,41	13 904 798,25	13 529 238,08	13 153 677,92	12 778 117,76	12 402 557,59	12 026 997,43	11 651 437,27	11 275 877,10	10 900 316,94	10 524 756,78

Графики чувствительности проекта к указанным факторам приведены в приложении к настоящему бизнес-плану.

8.2. Уровень безубыточности

Одним из наиболее распространенных методов расчета критических точек проекта является определение точки безубыточности проекта. Его смысл заключается в определении уровня производства (продаж), при котором проект остается безубыточным.

Для расчета точки безубыточности мы использовали отчет о прибылях и убытках (пункт 7.7). На интервале планирования после выхода на проектную мощность методом итераций подбирается значение объема производства (обычно в натуральном выражении), при котором проект не приносит ни прибыли, ни убытка.

Данный проект будет безубыточен, если складской комплекс будет приносить около 800 тыс. руб. выручки в месяц. График безубыточности проекта приведен в приложении к настоящему бизнес-плану.

8.3. Оценка проектных рисков

В данном разделе бизнес-плана, в отличие от пунктов 8.1 - 8.2, проводится качественный анализ рисков проекта, не поддающихся формальному анализу.

Нами оценивается вероятность возникновения рисков при реализации проекта, а также устойчивость проекта по отношению к рискам, отнесенным к категории вероятных.

Указанный проект является очень конкурентным и жизнеспособным. В перспективе инвестор предполагает получать стабильную прибыль от реализации проекта. К сильным сторонам проекта и его конкурентным преимуществам можно отнести:

- наличие складов, оснащенных современным технологическим оборудованием;
- выгодное месторасположение складского комплекса в черте города и хорошие подъездные пути к нему;
- наличие у инициатора проекта большого опыта работы и деловых связей в этой нише.

Но в тоже время для работы проекта имеются определенные риски, которые также необходимо отразить в настоящем проекте. Все риски, которые могут возникнуть у инвестора при реализации указанного проекта можно условно подразделить на следующие группы:

1. Технологические (производственные);
2. Организационные;
3. Финансовые;
4. Политические.

Под технологическими рисками инвестор подразумевает перебои с поставками сырья и материалов. Предупредить и минимизировать указанные риски можно, установив прочные партнерские отношения с несколькими поставщиками.

Под организационными рисками инвестор подразумевает возможные сложности с набором квалифицированного персонала, которые могут возникнуть у предпринимателя в будущем. Предупредить и минимизировать указанные риски можно, воспользовавшись услугами профессиональных кадровых агентств.




Под финансовыми рисками инвестор подразумевает возможное увеличение налоговой нагрузки. Предупредить и минимизировать указанные риски можно, увеличив стоимость продукции.

Под политическими рисками инвестор подразумевает возможную смену политического режима и дестабилизацию в стране. Предупредить и минимизировать указанные риски инвестор возможности не имеет.

Определить в какую стоимость обойдется возможное предупреждение и минимизация рисков не представляется возможным в связи с множеством факторов и рисков, могущих повлиять на начинаемый бизнес.

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   




Приложения

Таблица 9.1 Отчет о прибылях и убытках

Строка	1.2019	2.2019	3.2019	4.2019	5.2019	6.2019	7.2019	8.2019
Валовый объем продаж								
Налог при УСН (6% с дохода)								
Чистый объем продаж								
Валовая прибыль								
Производственные издержки	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Маркетинговые издержки								
Зарплата производственного персонала	91 420,00	91 420,00	91 420,00	91 420,00	91 420,00	91 420,00	91 420,00	91 420,00
Суммарные постоянные издержки	106 420,00	106 420,00	106 420,00	106 420,00	106 420,00	106 420,00	106 420,00	106 420,00
Проценты по кредитам	80 000,00	80 000,00	80 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	240 000,00	240 000,00
Суммарные непроизводственные издержки	80 000,00	80 000,00	80 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	240 000,00	240 000,00
Другие издержки	1 666 666,67	1 666 666,67	1 666 666,67	1 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00
Убытки предыдущих периодов								
Чистая прибыль	-1 853 086,67	-1 853 086,67	-1 853 086,67	-1 766 420,00	-3 766 420,00	-3 766 420,00	-3 846 420,00	-3 846 420,00

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП




ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Строка	9.2019	10.2019	11.2019	12.2019	1.2020	2.2020	3.2020	4.2020
Валовый объем продаж								450 000,00
Налог при УСН (6% с дохода)								27 000,00
Чистый объем продаж								423 000,00
Валовая прибыль								423 000,00
Производственные издержки	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	85 000,00
Маркетинговые издержки					30 000,00	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Зарплата производственного персонала	91 420,00	91 420,00	91 420,00	91 420,00	91 420,00	91 420,00	91 420,00	300 380,00
Суммарные постоянные издержки	106 420,00	106 420,00	106 420,00	106 420,00	136 420,00	136 420,00	136 420,00	415 380,00
Проценты по кредитам	240 000,00	320 000,00	320 000,00	320 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
Суммарные непроизводственные издержки	240 000,00	320 000,00	320 000,00	320 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
Другие издержки	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 733 333,33	3 733 333,33	3 733 333,33	
Убытки предыдущих периодов					318 142,00	318 142,00	318 142,00	318 142,00
Чистая прибыль	-3 846 420,00	-3 926 420,00	-3 926 420,00	-3 926 420,00	-4 269 753,33	-4 269 753,33	-4 269 753,33	-392 380,00

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП




ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Строка	5.2020	6.2020	7.2020	8.2020	9.2020	10.2020	11.2020	12.2020	1 кв. 2021г.
Валовый объем продаж	900 000,00	1 350 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00	5 400 000,00
Налог при УСН (6% с дохода)	54 000,00	81 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	108 000,00	324 000,00
Чистый объем продаж	846 000,00	1 269 000,00	1 692 000,00	1 692 000,00	1 692 000,00	1 692 000,00	1 692 000,00	1 692 000,00	5 076 000,00
Валовая прибыль	846 000,00	1 269 000,00	1 692 000,00	1 692 000,00	1 692 000,00	1 692 000,00	1 692 000,00	1 692 000,00	5 076 000,00
Производственные издержки	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	255 000,00
Маркетинговые издержки	30 000,00	30 000,00							
Зарплата производственного персонала	300 380,00	300 380,00	300 380,00	300 380,00	300 380,00	300 380,00	300 380,00	300 380,00	901 140,00
Суммарные постоянные издержки	415 380,00	415 380,00	385 380,00	385 380,00	385 380,00	385 380,00	385 380,00	385 380,00	1 156 140,00
Проценты по кредитам	400 000,00	400 000,00	394 871,79	389 743,59	384 615,38	379 487,18	374 358,97	369 230,77	1 076 923,08
Суммарные непроизводственные издержки	400 000,00	400 000,00	394 871,79	389 743,59	384 615,38	379 487,18	374 358,97	369 230,77	1 076 923,08
Другие издержки									
Убытки предыдущих периодов	318 142,00	318 142,00	318 142,00	318 142,00	318 142,00	318 142,00	318 142,00	318 142,00	1 133 675,69
Чистая прибыль	30 620,00	453 620,00	911 748,21	916 876,41	922 004,62	927 132,82	932 261,03	937 389,23	2 842 936,92

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП




ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Строка	2кв. 2021г.	3кв. 2021г.	4кв. 2021г.	1кв. 2022г.	2кв. 2022г.	3кв. 2022г.	4кв. 2022г.	1кв. 2023г.	2кв. 2023г.
Валовый объем продаж	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00
Налог при УСН (6% с дохода)	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00
Чистый объем продаж	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00
Валовая прибыль	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00
Производственные издержки	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00
Маркетинговые издержки									
Зарплата производственного персонала	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00
Суммарные постоянные издержки	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00
Проценты по кредитам	1 030 769,23	984 615,38	938 461,54	892 307,69	846 153,85	800 000,00	753 846,15	707 692,31	661 538,46
Суммарные непроизводственные издержки	1 030 769,23	984 615,38	938 461,54	892 307,69	846 153,85	800 000,00	753 846,15	707 692,31	661 538,46
Другие издержки									
Убытки предыдущих периодов	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69
Чистая прибыль	2 889 090,77	2 935 244,62	2 981 398,46	3 027 552,31	3 073 706,15	3 119 860,00	3 166 013,85	3 212 167,69	3 258 321,54

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП




ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Строка	3кв. 2023г.	4кв. 2023г.	1кв. 2024г.	2кв. 2024г.	3кв. 2024г.	4кв. 2024г.	1кв. 2025г.	2кв. 2025г.	3кв. 2025г.
Валовый объем продаж	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00
Налог при УСН (6% с дохода)	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00
Чистый объем продаж	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00
Валовая прибыль	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00
Производственные издержки	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00
Маркетинговые издержки									
Зарплата производственного персонала	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00
Суммарные постоянные издержки	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00
Проценты по кредитам	615 384,62	569 230,77	523 076,92	476 923,08	430 769,23	384 615,38	338 461,54	292 307,69	246 153,85
Суммарные непроизводственные издержки	615 384,62	569 230,77	523 076,92	476 923,08	430 769,23	384 615,38	338 461,54	292 307,69	246 153,85
Другие издержки									
Убытки предыдущих периодов	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69
Чистая прибыль	3 304 475,38	3 350 629,23	3 396 783,08	3 442 936,92	3 489 090,77	3 535 244,62	3 581 398,46	3 627 552,31	3 673 706,15

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Строка	4кв. 2025г.	1кв. 2026г.	2кв. 2026г.	3кв. 2026г.	4кв. 2026г.
Валовый объем продаж	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00
Налог при УСН (6% с дохода)	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00	324 000,00
Чистый объем продаж	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00
Валовая прибыль	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00	5 076 000,00
Производственные издержки	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00
Маркетинговые издержки					
Зарплата производственного персонала	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00	901 140,00
Суммарные постоянные издержки	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00	1 156 140,00
Проценты по кредитам	200 000,00	153 846,15	107 692,31	61 538,46	15 384,62
Суммарные непроизводственные издержки	200 000,00	153 846,15	107 692,31	61 538,46	15 384,62
Другие издержки					
Убытки предыдущих периодов	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69	1 133 675,69
Чистая прибыль	3 719 860,00	3 766 013,85	3 812 167,69	3 858 321,54	3 904 475,38

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ







+7(908)124-17-86   

Таблица 9.2. Кэш-фло

Строка	1.2019	2.2019	3.2019	4.2019	5.2019	6.2019	7.2019	8.2019
Поступления от продаж								
Общие издержки	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00
Затраты на персонал	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00
Суммарные постоянные издержки	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00
Налоги	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00
Кэш-фло от операционной деятельности	-106 420,00	-106 420,00	-106 420,00	-106 420,00	-106 420,00	-106 420,00	-106 420,00	-106 420,00
Другие издержки подготовительного периода	1 666 666,67	1 666 666,67	1 666 666,67	1 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-1 666 666,67	-1 666 666,67	-1 666 666,67	-1 500 000,00	-3 500 000,00	-3 500 000,00	-3 500 000,00	-3 500 000,00
Займы	8 000 000,00			8 000 000,00			8 000 000,00	
Выплаты в погашение займов								
Выплаты процентов по займам	80 000,00	80 000,00	80 000,00	160 000,00	160 000,00	160 000,00	240 000,00	240 000,00
Кэш-фло от финансовой деятельности	7 920 000,00	-80 000,00	-80 000,00	7 840 000,00	-160 000,00	-160 000,00	7 760 000,00	-240 000,00
Баланс наличности на начало периода	12 000 000,00	18 146 913,33	16 293 826,67	14 440 740,00	20 674 320,00	16 907 900,00	13 141 480,00	17 295 060,00
Баланс наличности на конец периода	18 146 913,33	16 293 826,67	14 440 740,00	20 674 320,00	16 907 900,00	13 141 480,00	17 295 060,00	13 448 640,00

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП




ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Строка	9.2019	10.2019	11.2019	12.2019	1.2020	2.2020	3.2020	4.2020
Поступления от продаж								450 000,00
Общие издержки	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	115 000,00
Затраты на персонал	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	70 000,00	230 000,00
Суммарные постоянные издержки	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	115 000,00	115 000,00	115 000,00	345 000,00
Налоги	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	21 420,00	70 380,00
Кэш-фло от операционной деятельности	-106 420,00	-106 420,00	-106 420,00	-106 420,00	-136 420,00	-136 420,00	-136 420,00	34 620,00
Другие издержки подготовительного периода	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 500 000,00	3 733 333,33	3 733 333,33	3 733 333,33	
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-3 500 000,00	-3 500 000,00	-3 500 000,00	-3 500 000,00	-3 733 333,33	-3 733 333,33	-3 733 333,33	
Займы		8 000 000,00			8 000 000,00			
Выплаты в погашение займов								
Выплаты процентов по займам	240 000,00	320 000,00	320 000,00	320 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00	400 000,00
Кэш-фло от финансовой деятельности	-240 000,00	7 680 000,00	-320 000,00	-320 000,00	7 600 000,00	-400 000,00	-400 000,00	-400 000,00
Баланс наличности на начало периода	13 448 640,00	9 602 220,00	13 675 800,00	9 749 380,00	5 822 960,00	9 553 206,67	5 283 453,33	1 013 700,00
Баланс наличности на конец периода	9 602 220,00	13 675 800,00	9 749 380,00	5 822 960,00	9 553 206,67	5 283 453,33	1 013 700,00	648 320,00

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП




ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Строка	5.2020	6.2020	7.2020	8.2020	9.2020	10.2020	11.2020	12.2020
Поступления от продаж	900 000,00	1 350 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00
Общие издержки	115 000,00	115 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00	85 000,00
Затраты на персонал	230 000,00	230 000,00	230 000,00	230 000,00	230 000,00	230 000,00	230 000,00	230 000,00
Суммарные постоянные издержки	345 000,00	345 000,00	315 000,00	315 000,00	315 000,00	315 000,00	315 000,00	315 000,00
Налоги	70 380,00	70 380,00	232 380,00	70 380,00	70 380,00	394 380,00	70 380,00	70 380,00
Кэш-фло от операционной деятельности	484 620,00	934 620,00	1 252 620,00	1 414 620,00	1 414 620,00	1 090 620,00	1 414 620,00	1 414 620,00
Другие издержки подготовительного периода								
Кэш-фло от инвестиционной деятельности								
Займы								
Выплаты в погашение займов			512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51	512 820,51
Выплаты процентов по займам	400 000,00	400 000,00	394 871,79	389 743,59	384 615,38	379 487,18	374 358,97	369 230,77
Кэш-фло от финансовой деятельности	-400 000,00	-400 000,00	-907 692,31	-902 564,10	-897 435,90	-892 307,69	-887 179,49	-882 051,28
Баланс наличности на начало периода	648 320,00	732 940,00	1 267 560,00	1 612 487,69	2 124 543,59	2 641 727,69	2 840 040,00	3 367 480,51
Баланс наличности на конец периода	732 940,00	1 267 560,00	1 612 487,69	2 124 543,59	2 641 727,69	2 840 040,00	3 367 480,51	3 900 049,23

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП




ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Строка	1кв. 2021г.	2кв. 2021г.	3кв. 2021г.	4кв. 2021г.	1кв. 2022г.	2кв. 2022г.	3кв. 2022г.	4кв. 2022г.
Поступления от продаж	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00
Общие издержки	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00
Затраты на персонал	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00
Суммарные постоянные издержки	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00
Налоги	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00
Кэш-фло от операционной деятельности	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00
Другие издержки подготовительного периода								
Кэш-фло от инвестиционной деятельности								
Займы								
Выплаты в погашение займов	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54
Выплаты процентов по займам	1 076 923,08	1 030 769,23	984 615,38	938 461,54	892 307,69	846 153,85	800 000,00	753 846,15
Кэш-фло от финансовой деятельности	-2 615 384,62	-2 569 230,77	-2 523 076,92	-2 476 923,08	-2 430 769,23	-2 384 615,38	-2 338 461,54	-2 292 307,69
Баланс наличности на начало периода	3 900 049,23	5 204 524,62	6 555 153,85	7 951 936,92	9 394 873,85	10 883 964,62	12 419 209,23	14 000 607,69
Баланс наличности на конец периода	5 204 524,62	6 555 153,85	7 951 936,92	9 394 873,85	10 883 964,62	12 419 209,23	14 000 607,69	15 628 160,00

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП




ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Строка	1кв. 2023г.	2кв. 2023г.	3кв. 2023г.	4кв. 2023г.	1кв. 2024г.	2кв. 2024г.	3кв. 2024г.	4кв. 2024г.
Поступления от продаж	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00
Общие издержки	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00
Затраты на персонал	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00
Суммарные постоянные издержки	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00
Налоги	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00
Кэш-фло от операционной деятельности	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00
Другие издержки подготовительного периода								
Кэш-фло от инвестиционной деятельности								
Займы								
Выплаты в погашение займов	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54
Выплаты процентов по займам	707 692,31	661 538,46	615 384,62	569 230,77	523 076,92	476 923,08	430 769,23	384 615,38
Кэш-фло от финансовой деятельности	-2 246 153,85	-2 200 000,00	-2 153 846,15	-2 107 692,31	-2 061 538,46	-2 015 384,62	-1 969 230,77	-1 923 076,92
Баланс наличности на начало периода	15 628 160,00	17 301 866,15	19 021 726,15	20 787 740,00	22 599 907,69	24 458 229,23	26 362 704,62	28 313 333,85
Баланс наличности на конец периода	17 301 866,15	19 021 726,15	20 787 740,00	22 599 907,69	24 458 229,23	26 362 704,62	28 313 333,85	30 310 116,92

ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86   

Строка	1 кв. 2025г.	2 кв. 2025г.	3 кв. 2025г.	4 кв. 2025г.	1 кв. 2026г.	2 кв. 2026г.	3 кв. 2026г.	4 кв. 2026г.
Поступления от продаж	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00	5 400 000,00
Общие издержки	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00	255 000,00
Затраты на персонал	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00	690 000,00
Суммарные постоянные издержки	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00	945 000,00
Налоги	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00	535 140,00
Кэш-фло от операционной деятельности	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00	3 919 860,00
Другие издержки подготовительного периода								
Кэш-фло от инвестиционной деятельности								
Займы								
Выплаты в погашение займов	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54	1 538 461,54
Выплаты процентов по займам	338 461,54	292 307,69	246 153,85	200 000,00	153 846,15	107 692,31	61 538,46	15 384,62
Кэш-фло от финансовой деятельности	-1 876 923,08	-1 830 769,23	-1 784 615,38	-1 738 461,54	-1 692 307,69	-1 646 153,85	-1 600 000,00	-1 553 846,15
Баланс наличности на начало периода	30 310 116,92	32 353 053,85	34 442 144,62	36 577 389,23	38 758 787,69	40 986 340,00	43 260 046,15	45 579 906,15
Баланс наличности на конец периода	32 353 053,85	34 442 144,62	36 577 389,23	38 758 787,69	40 986 340,00	43 260 046,15	45 579 906,15	47 945 920,00

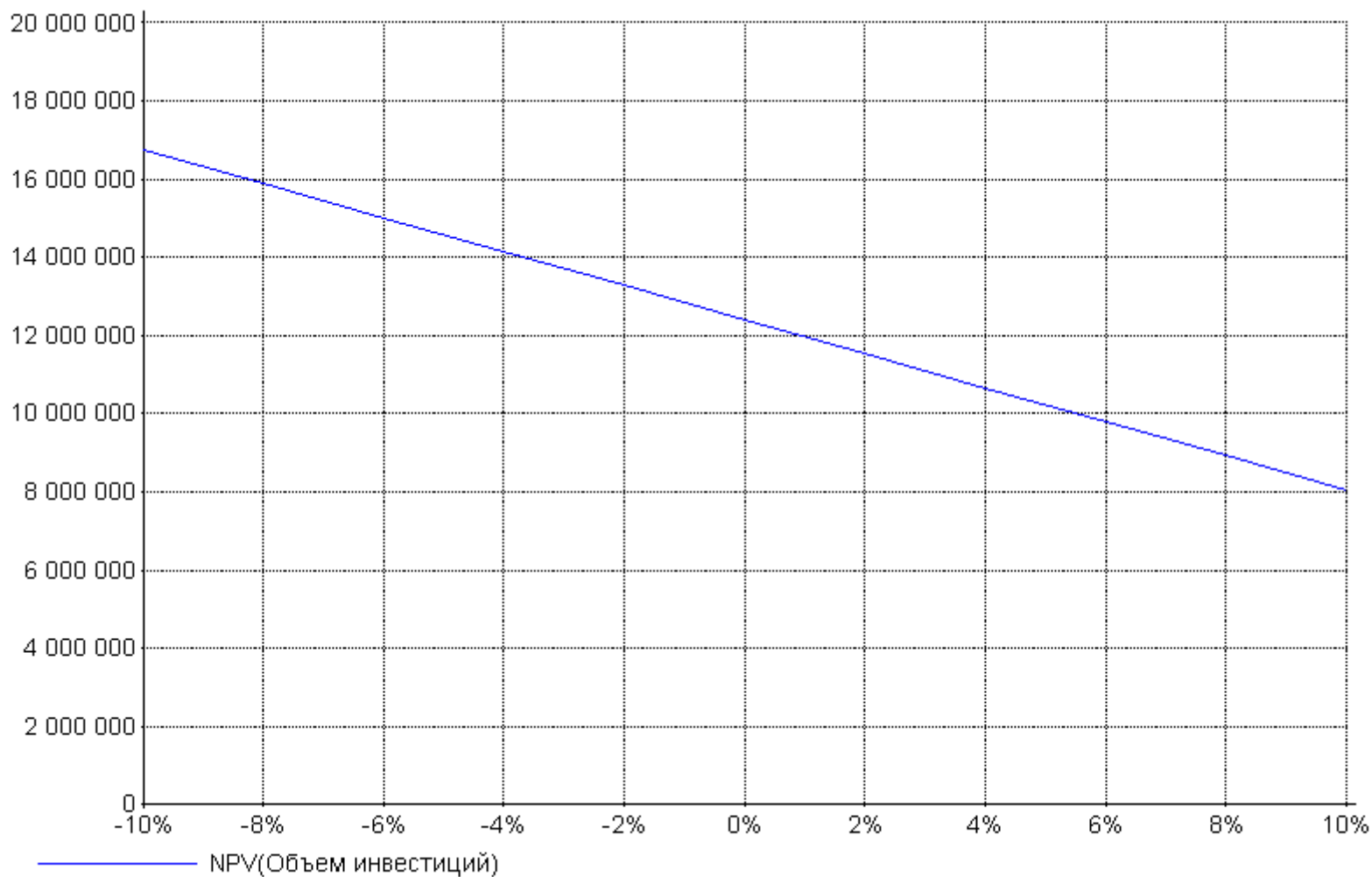
ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86



Анализ чувствительности (NPV - руб.)



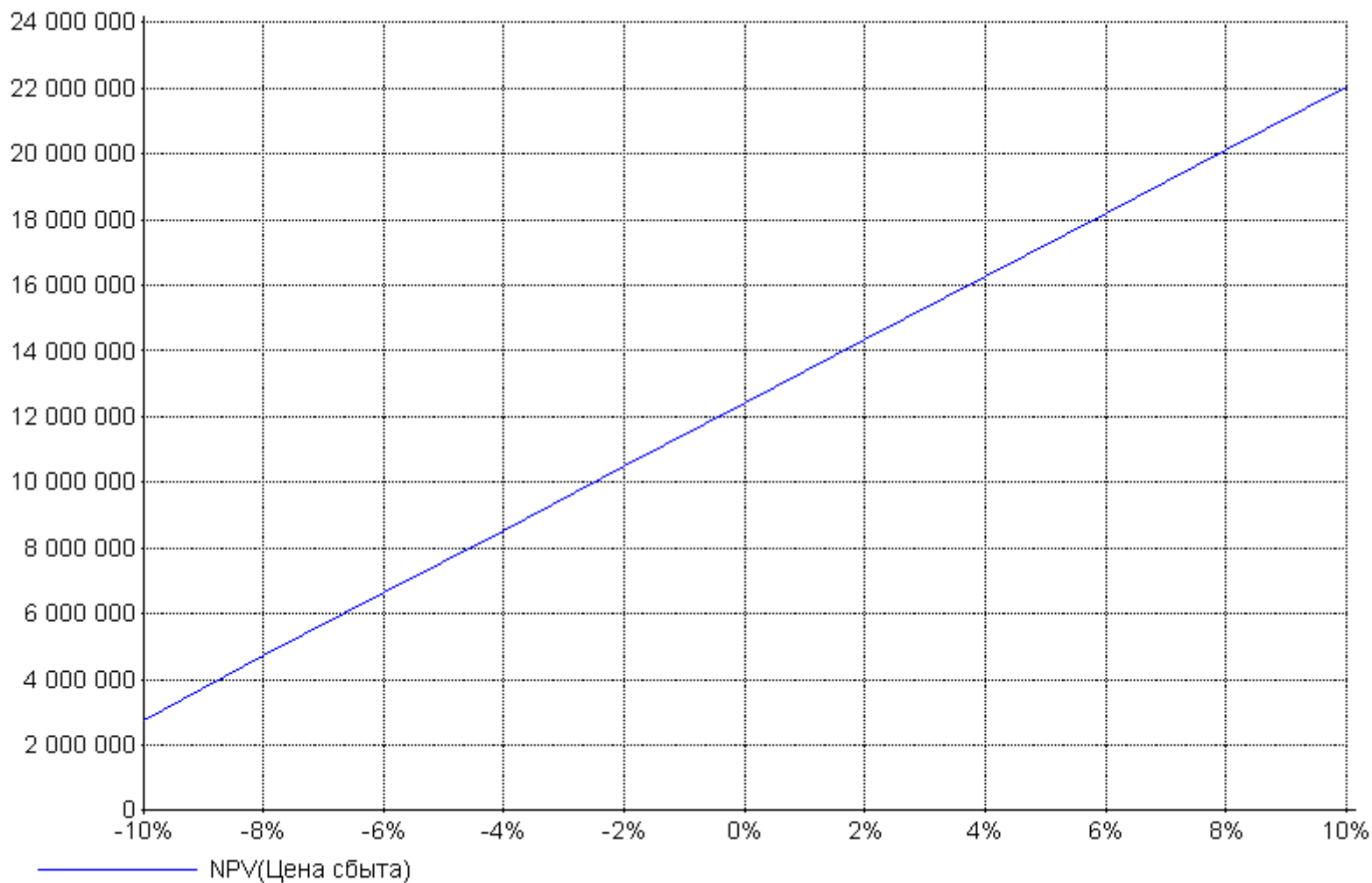
ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86



Анализ чувствительности (NPV - руб.)



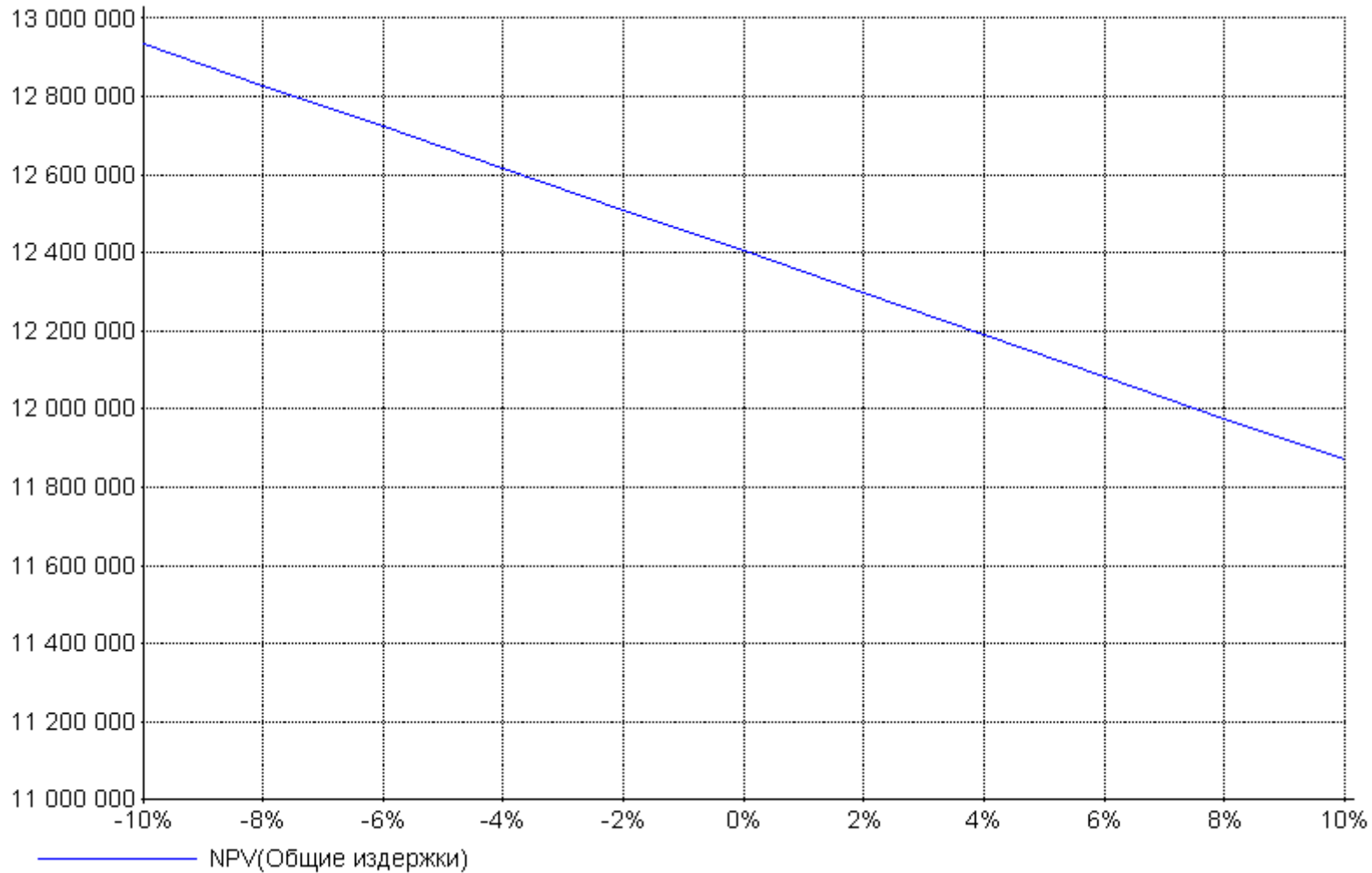
ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86



Анализ чувствительности (NPV - руб.)



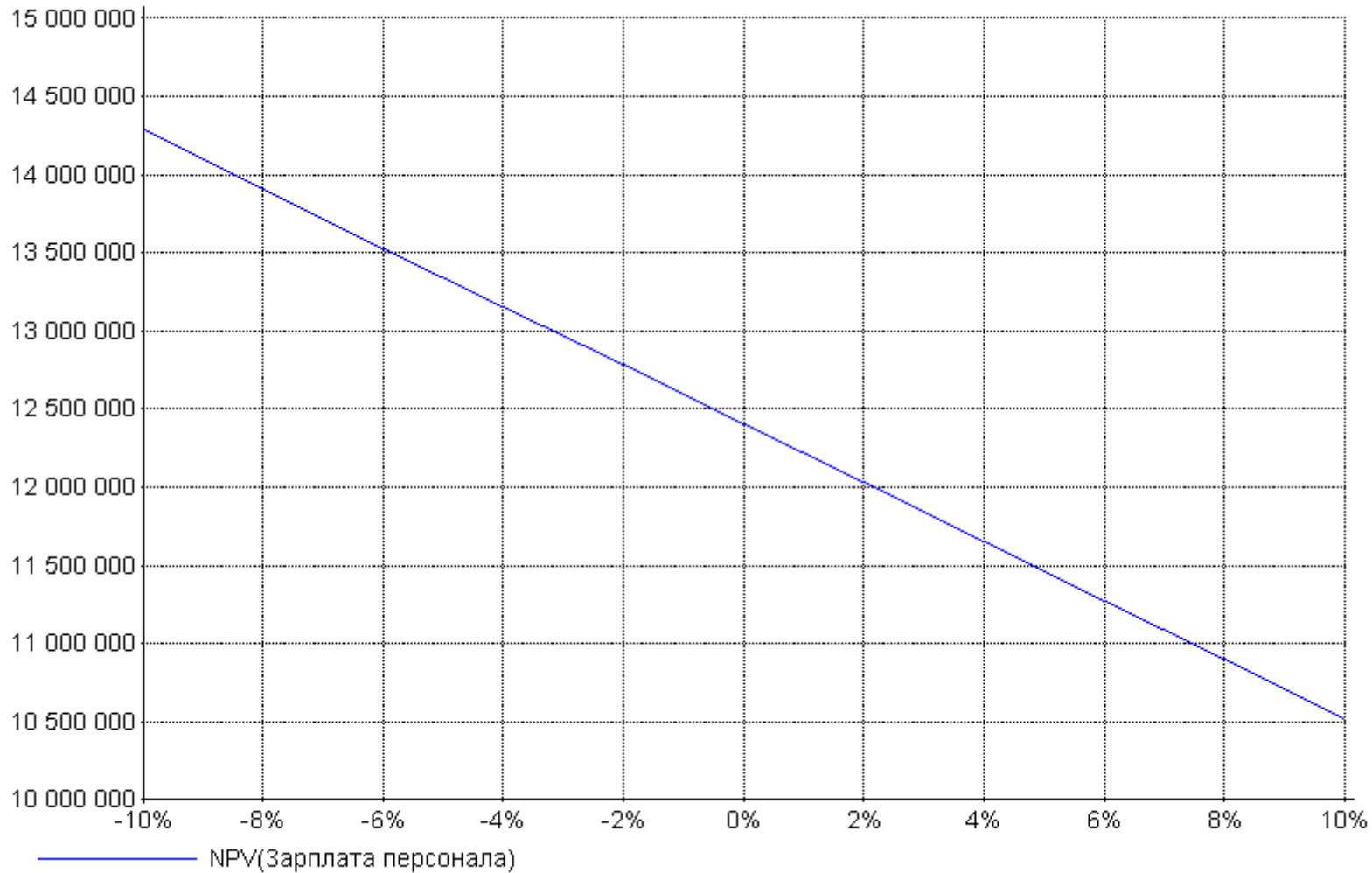
ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86



Анализ чувствительности (NPV - руб.)



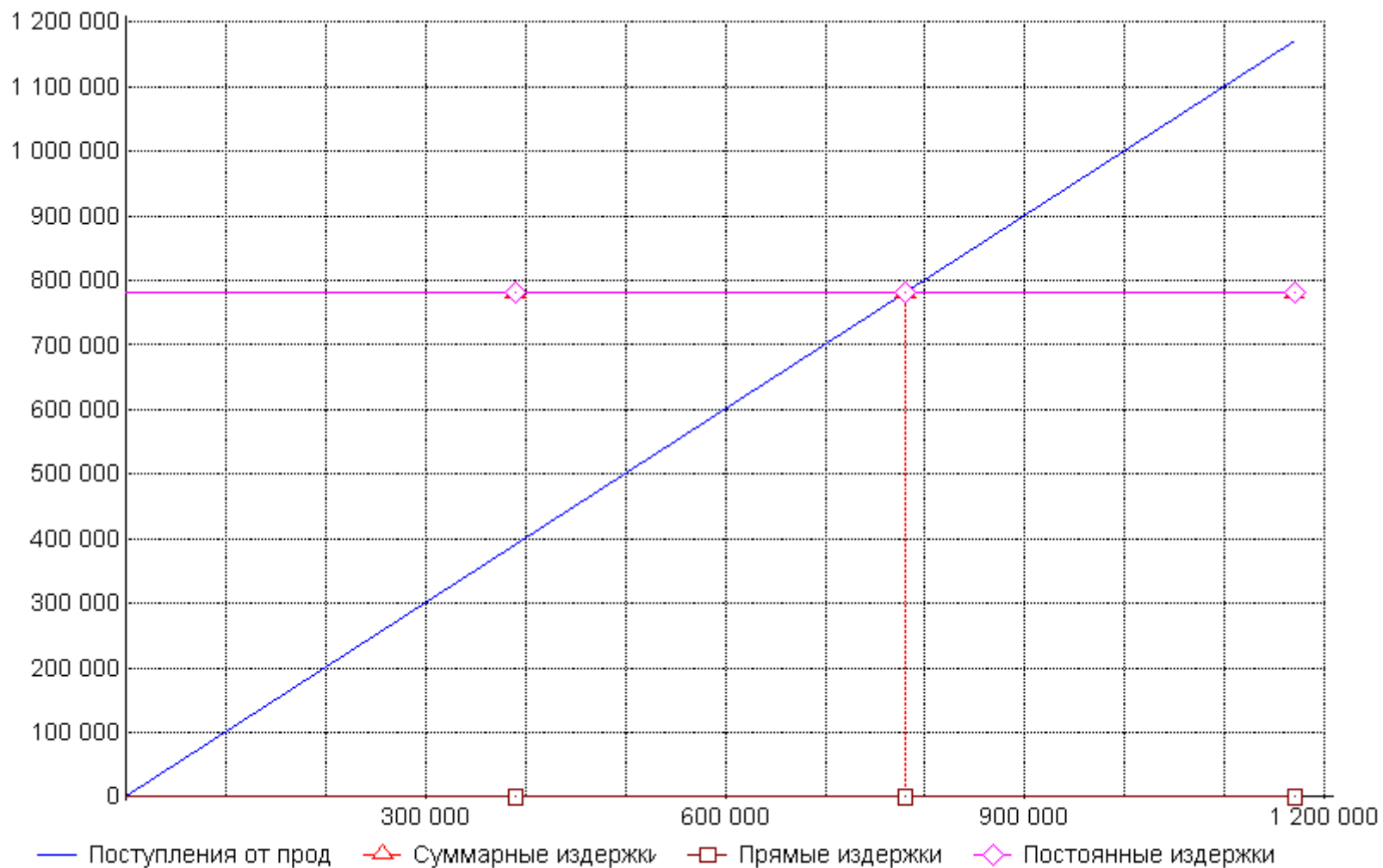
ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86



Точка безубыточности ("Компания", 7.2020)



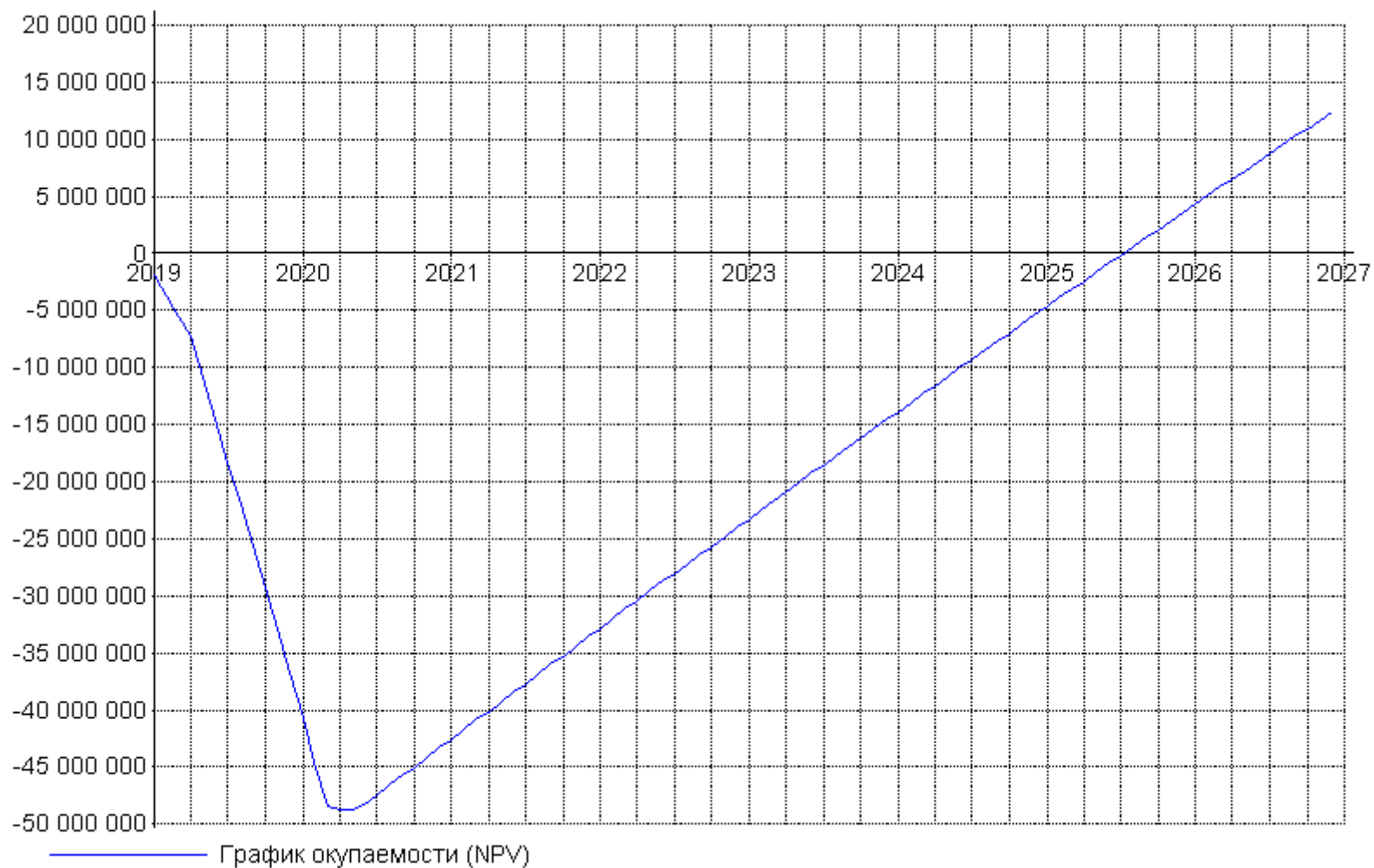
ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86



График окупаемости (NPV) в основной валюте



ЕЩЁ 1000 ГОТОВЫХ БП

ЗАКАЖИТЕ БП ПОД СЕБЯ

+7(908)124-17-86



Аккумуляированные инв.затраты в основной валюте

