

Уважаемые господа!

Ниже представлен примерный перечень и внешний вид таблиц, которые мы создаем в рамках разработки финансовой модели бизнес-плана.

Обращаем Ваше внимание, что данный перечень приблизительный, поскольку мы разрабатываем модель с учетом Ваших требований и пожеланий и базируемся на специфике каждого проекта, что делает нашу финансовую часть наиболее приемлемой для Вас и Вашего бизнеса.

Данные расчетов будут предоставлены Вам с открытыми формулами, что даст Вам возможность самостоятельно корректировать параметры и показатели, при возникновении такой необходимости.

Описание и примеры таблиц:

Приложение 1. Данная таблица показывает результирующие показатели по Проекту

Сводные показатели по Проекту

№ п/п	Показатель	Значение
1	Длительность проекта	
1.1	Расчетный период Проекта	
2	Бюджет Проекта	
2.1	Стоимость проекта	
	В том числе:	
	<i>Собственные средства</i>	
	<i>Заемные средства</i>	
2.2	Коэффициент автономии	
2.3	Коэффициент долга к EBITDA	
2.4	DSCR	
3	Показатели прибыльности Проекта	
3.1	Валовой доход	
3.2	Капитализированная чистая прибыль	
3.3	Совокупный денежный поток	
4	Условия привлечения заемного капитала	
4.1	Размер кредита	
4.2	Капитализированные проценты	
4.3	Период привлечения	
4.4	Процентная ставка	
5	Показатели инвестиционной привлекательности Проекта	
5.1	Ставка дисконта	
5.2	Дисконтированный период окупаемости (DPP), лет	
5.3	Чистая текущая стоимость Проекта (NPV)	
5.4	Внутренняя ставка дохода (IRR)	
5.5	Индекс прибыльности вложений (PI)	

Приложение 2. В данной таблице задаются основные вводные параметры по Проекту (мы представили Вам возможный перечень)

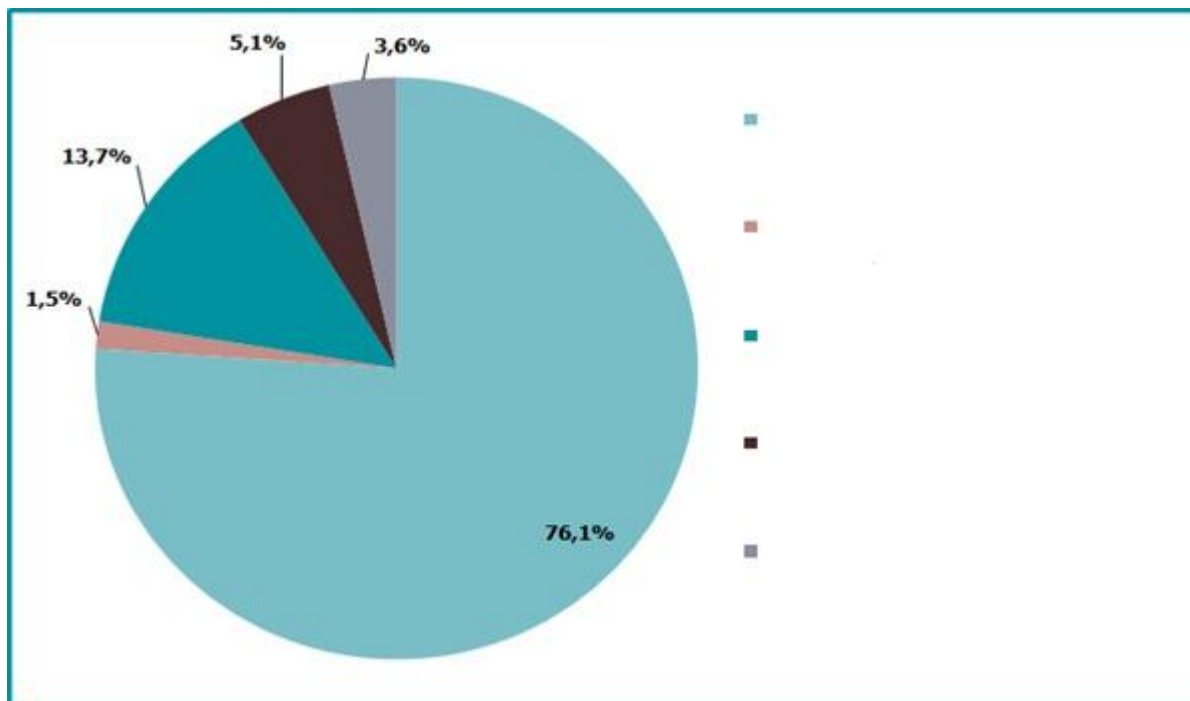
Параметры по Проекту

№ п/п	Параметр	Допущения
1.	Общие параметры	
1.1	Расчетный период Проекта, лет	
1.2	Валютный курс (EUR / UAH)	
1.3	Валютный курс (USD / UAH)	
1.4	Валютный курс (EUR / USD)	
1.5	Расчетная процентная ставка по кредиту в USD, % годовых	
1.6	Расчетная процентная ставка по депозиту в USD, % годовых	
1.7	Ставка дисконтирования, % годовых	
2.	Параметры характеризующие деятельность предприятия	
2.1	Период строительства и ввода в эксплуатацию логистического комплекса	
2.3	Площадь складских помещений, кв.м	
	Доля складских помещений под стеллажи, %	
2.4	Стоимость аренды складских помещений	
	Стоимость аренды складских помещений под стеллажи, долл. США/кв. м	
2.8	Уровень вакантности, %	
2.11	Операционные затраты в месяц, % от чистого дохода	
2.12	Размер коммунальных расходов в месяц, % от чистого дохода	
2.13	Другие операционные доходы в месяц, % от валового арендного дохода	
2.14	Другие операционные затраты в месяц, % от других операционных доходов	
2.15	Размер административных-хозяйственных расходов, в месяц	
3.	Налогообложение	
3.1	Налог на прибыль	
	с 01.01.2013	
	с 01.01.2014	
3.2	НДС	
	НДС с 01.01.2014	
3.3	Единый социальный взнос, %	

Приложение 3. Указываются первоначальные вложения в реализацию Проекта

ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ И ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА

Статьи затрат	Собственные средства	Заемные средства	Всего	Заметки
Строительство здания логистического комплекса				
Инженерное обеспечение				
Другие необходимые работы				
Необходимая разрешительная документация				
Оборудование				
Грузо-транспортные средства				
Прочие расходы				
СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА				
Процентное соотношение				





Приложение 4. Раскрывают структуру необходимых капиталовложений по Проекту

КАПИТАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ ПО ПРОЕКТУ

№ п/п	Наименование затрат	Цена, \$	Всего, \$
1.	Строительство здания логистического комплекса		
1.1			
2.	Инженерное обеспечение		
2.1			
3.	Другие необходимые работы		
3.1			
4.	Необходимая разрешительная документация		
4.1			
5.	Оборудование		
5.1			
6.	Грузо-транспортные средства		
6.1			
7.	Прочие расходы		
7.1			
ВСЕГО:			

Приложение 5. Показывает сетевой график реализации Проекта и источники финансирования

ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА И ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ

№ п/п	Статьи и затраты	1 мес.	2 мес.	3 мес.	... мес.	Собственные средства	Заемные средства	Всего
1	Строительство здания							
2	Инженерное обеспечение							
3	Другие работы							
...	Оборудование							
	Всего капиталовложений							
	Собственные средства							
	Заемные средства							
	Доля собственных средств							
	Доля заемных средств							

Также прилагается иллюстрированный график реализации Проекта и источники финансирования.

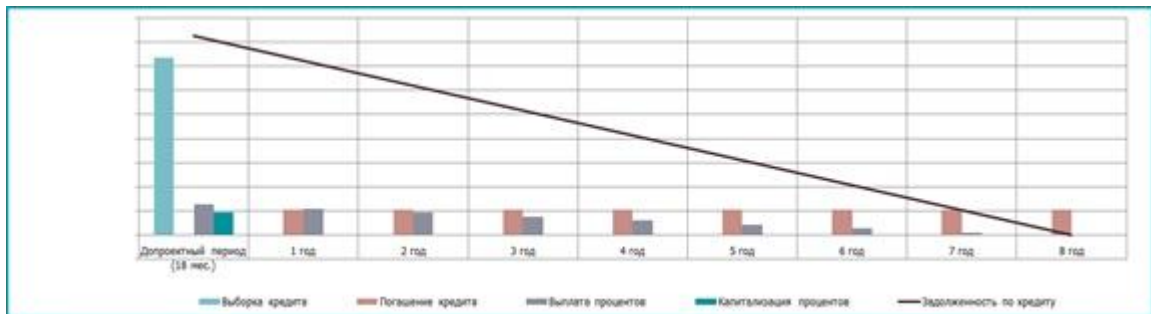
Приложение 6. Составляется график выборки и погашения кредита

**ПОГАШЕНИЕ ТЕЛА КРЕДИТА И
 ВЫПЛАТА ПРОЦЕНТОВ**

Мес. п/п	Выбранная сумма	Итого выбрано	Капитализация процентов	Проценты ежемесячно	Возврат кредита	Итого к уплате	Осталось к погашению
Допроектный период							
1							
2							
3							
...							

Приложения 7. Визуализация графика погашения кредита

**ГРАФИК ОБСЛУЖИВАНИЯ КРЕДИТА
 ПО ПРОЕКТУ**



Показатель	Допроектный период	1 год	2 год	3 год	... год	Итого
Выборка кредита						
Капитализация процентов						
Погашение кредита						
Выплата процентов						
Задолженность по кредиту						



Приложение 8. Проводится расчет амортизационных отчислений.

РАСЧЕТ АМОРТИЗАЦИОННЫХ ОТЧИСЛЕНИЙ ПО ПРОЕКТУ

(Расчет проводится для всех групп основных средств и нематериальных активов, которые будут использованы в Проекте, согласно Налогового законодательства)

Группа III основные средства - здания (не меньше 20 лет)

Год	Первоначальная стоимость	Износ	Балансовая стоимость	1-й кв.	2-й кв.	3-й кв.	4-й кв.	ВСЕГО
1								
2								
3								
...								
Остаточная стоимость группы III								

По Проекту в целом

Год	Первоначальная стоимость	Износ	Балансовая стоимость	1-й кв.	2-й кв.	3-й кв.	4-й кв.	ВСЕГО
1								
2								
3								
...								
Остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов, приобретаемых по Проекту								

Приложение 9. Составляется штатное расписание по Проекту с указанием должности, оклада и количества сотрудников

ШТАТНОЕ РАССПИСАНИЕ

№ п/п	Должность	Количество штатных сотрудников	Месячный оклад на 1 человека	Фонд оплаты труда	Единый социальный взнос	Общие расходы по оплате труда
1	Генеральный директор	1	\$1 100	\$1 100	\$404	\$1 504
2	Коммерческий директор	1	\$900	\$900	\$331	\$1 231
3	Главный инженер	1	\$800	\$800	\$294	\$1 094
...						
Всего						



Приложение 10.1. Проводится составление плана продаж по Проекту с ежемесячной разбивкой и годовыми итогами на весь Проектный период* (мы представили Вам вид таблицы на 1 год)

**Размер проектного периода может быть рассчитан как период окупаемости Проекта плюс 1 год, или как срок на, который привлекаются кредитные средства для финансирования Проекта плюс 1 - 2 года.*

ПЛАН ПРОДАЖ

(структура данного плана может изменяться в зависимости от количества номенклатуры)

Реализация	1 мес.	2 мес.	3 мес.	...	12 мес.	ИТОГО
Площадь складских помещений, кв. м						
Аренда складских помещений, \$/кв. м						
Арендная площадь, кв. м						
Арендная ставка, \$/кв. м						
Всего арендных доходов, \$						
ВСЕГО РЕАЛИЗАЦИЯ						



Приложение 11.1. Проводится составление отчета о прибылях и убытках с ежемесячной разбивкой и годовыми итогами на весь Проектный период (мы представили Вам вид таблицы на 1 год). Кроме того, для случая привлечения кредитных средств рассчитывается коэффициент обслуживания долга (покрытия).

ПРОГНОЗНЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

Месяца Проекта	1 мес.	2 мес.	3 мес.	...	12 мес.	ИТОГО
Sales (Валовой доход)						
НДС						
Чистый валовой доход						
Себестоимость реализованных услуг						
Зарботная плата персонала						
Единый социальный взнос						
Коммунальные расходы						
Операционные затраты						
Gross Profit (Валовая прибыль (убыток))						
Другие операционные доходы						
Другие операционные затраты						
Административно-хозяйственные расходы						
ЕБИТДА						
Амортизация						
ЕБИТ						
Доход от участия в капитале						
Финансовые доходы						
Финансовые расходы						
Другие затраты						
Прибыль до налогообложения						
Налог на прибыль (расчетный)						
нарастающий итог						
Налог на прибыль (итоговый)						
Net Profit / Loss (Чистая прибыль / убыток)						

Приложение 12. Приводится расчет коэффициента обслуживания долга

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОЛГА

Месяца Проекта	1 год	2 год	3 год	... год	ИТОГО
Амортизация					
Чистая прибыль за период					
Оплата процентов и комиссий по кредиту					
Погашение основной суммы долга по кредиту					
Всего покрытие выплат за период					
Всего выплат за период					
Коэффициент обслуживания долга					



Приложение 13. Проводится составление отчета о движении денежных средств с помесечной разбивкой и годовыми итогами на весь Проектный период (мы представили Вам вид таблицы на 1 год)

ПРОГНОЗНЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ПРОЕКТУ

Периоды Проекта	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	...	12 мес.	ИТОГО
ПОСТУПЛЕНИЯ							
Заемные средства							
Собственные средства							
Арендные доходы							
Другие операционные доходы							
ВЫПЛАТЫ							
Операционные расходы							
Операционные затраты							
Зарботная плата персонала							
Коммунальные расходы							
Другие операционные затраты							
Административно-хозяйственные расходы							
Налоговые платежи							
<i>Единый социальный взнос</i>							
<i>НДС оплата</i>							
<i>для расчета (нарастающий итог)</i>							
<i>НДС обязательства</i>							
<i>НДС кредит</i>							
<i>Налог на прибыль</i>							
Финансовые расходы							
Оплата процентов по кредиту							
Погашение тела кредита							
Остаток по кредиту							
Сарех (Капитальные расходы)							
Строительство здания логистического комплекса							
Инженерное обеспечение							
Другие необходимые работы							
Необходимая разрешительная документация							
Оборудование							
Грузо-транспортные средства							
Прочие расходы							
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА:							
На начало периода							
На конец периода							

Приложение 14. Таблица аккумулирует данные о размере операционных затрат и доходов за весь период Проекта, а также рассчитывает долю операционных затрат и доходов в чистой выручке предприятия.

СХЕМА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ПРОЕКТУ

Расходы по Проекту	Всего за ... лет	Удельный вес в общих расходах	Удельный вес в чистом валовом доходе
Операционные затраты			
Зарботная плата персонала			
Коммунальные расходы			
Другие операционные затраты			
Административно-хозяйственные расходы			
Всего операционных расходов			

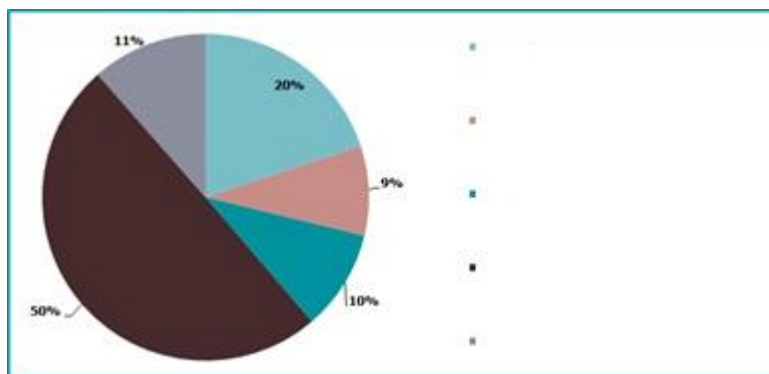
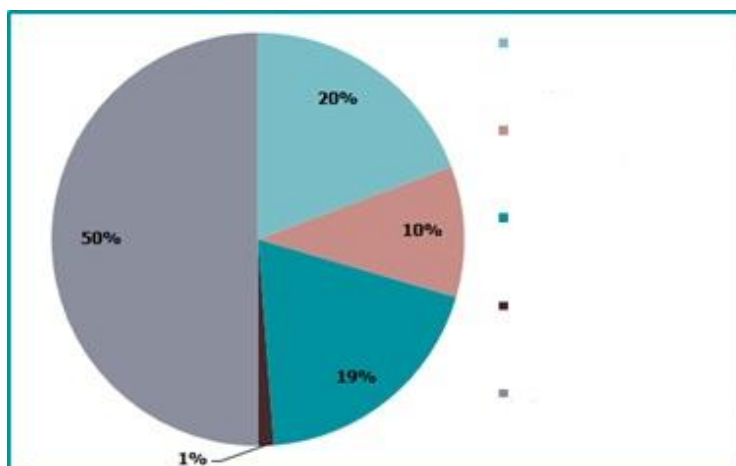


СХЕМА ДОХОДОВ ПО ПРОЕКТУ

Доходы по Проекту	Всего за ... лет	Удельный вес в общих доходах
Аренда складских помещений		
...		
Всего операционных доходов		



Приложение 15. Таблицы приложения показывают формирования рентабельности Проекта на разных этапах его реализации, графический материал визуализирует полученные результаты

ПРИБЫЛЬНОСТЬ ПРОЕКТА

Показатель	1 год	2 год	3 год	...	ИТОГО
Чистая выручка от реализации и другие операционные доходы					
Общие операционные расходы					
Амортизация					
Налог на прибыль					
Чистая прибыль					



ПРИБЫЛЬНОСТЬ ПРОЕКТА

Показатель	1 год	2 год	3 год	... год
Total Revenues (Валовая выручка) без НДС				
Gross Profit (Валовая прибыль)				
Gross profit Margin, % (маржа Валовой прибыли, %)				
EBITDA (Прибыль до финансовых расходов, амортизации и налогообложения)				
EBITDA Margin % (маржа EBITDA, %)				
EBIT (Операционная прибыль - прибыль до финансовых расходов и налогообложения)				
Ordinary Income Margin (маржа Операционной прибыли, %)				
Net Profit / Loss (Чистая прибыль/убыток)				
Return on sales, % (Рентабельность продаж, %)				





Приложение 16.1. Проводится расчет точки безубыточности в денежном и натуральном выражении на каждый год реализации Проекта (мы представили Вам вид таблицы на 1 год).

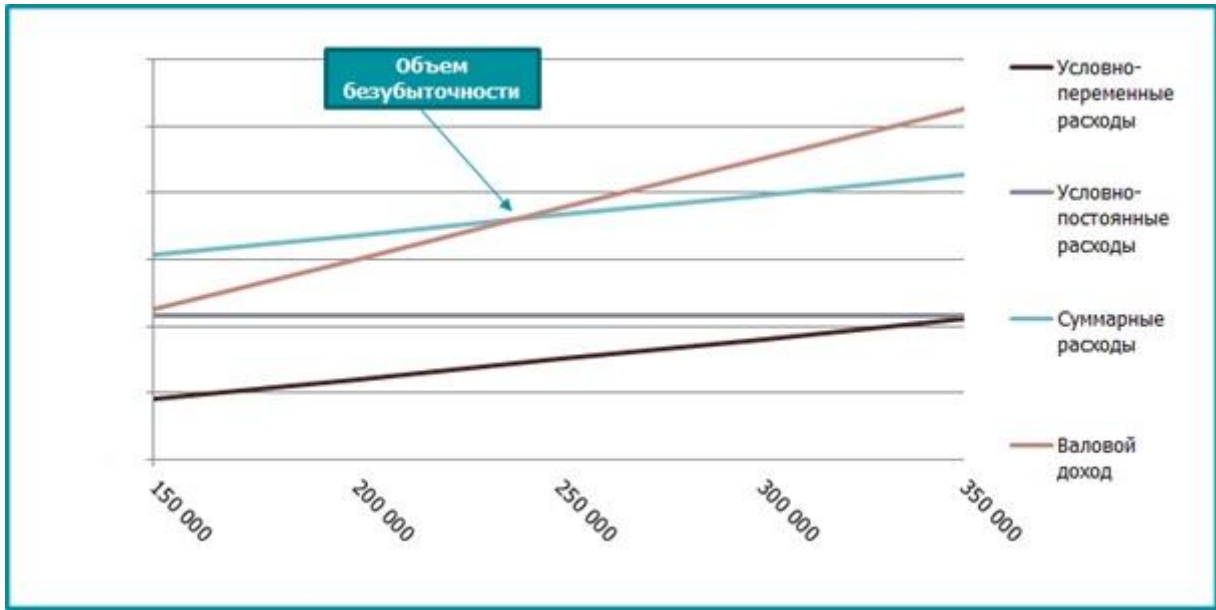
**Расчет точки безубыточности в натуральном выражении
Calculation of the Break-even Point (UNIT SALES)**

Показатели	1 год			
	Объем продаж, кв. м.	Средняя цена, \$/кв. м.	Товарная продукция, \$	Сумма затрат, \$
Аренда складских помещений, \$/кв. м				
Другие операционные доходы				
Итого				
Средняя цена, \$/кв. м.				
Условно-переменные расходы:				
Операционные затраты				
Другие операционные затраты				
Коммунальные расходы				
Сумма переменных расходов				
Условно-постоянные расходы:				
Заработная плата персонала с начислениями				
Административно-хозяйственные расходы				
Амортизация				
Безубыточность в натуральном выражении, кв. м.				
Price extreme, \$/кв. м				

**Расчет точки безубыточности в денежном эквиваленте
Calculation of the Break-even Point (in money terms)**

Года Проекта	1 год	
	\$	%
Скорректированный валовой доход		
Условно-переменные расходы		
Вложенный доход		
Условно-постоянные расходы		
Прибыль (убыток)		
Точка безубыточности, \$		
Запас финансовой безопасности, \$		
Запас финансовой безопасности, %		

График безубыточности

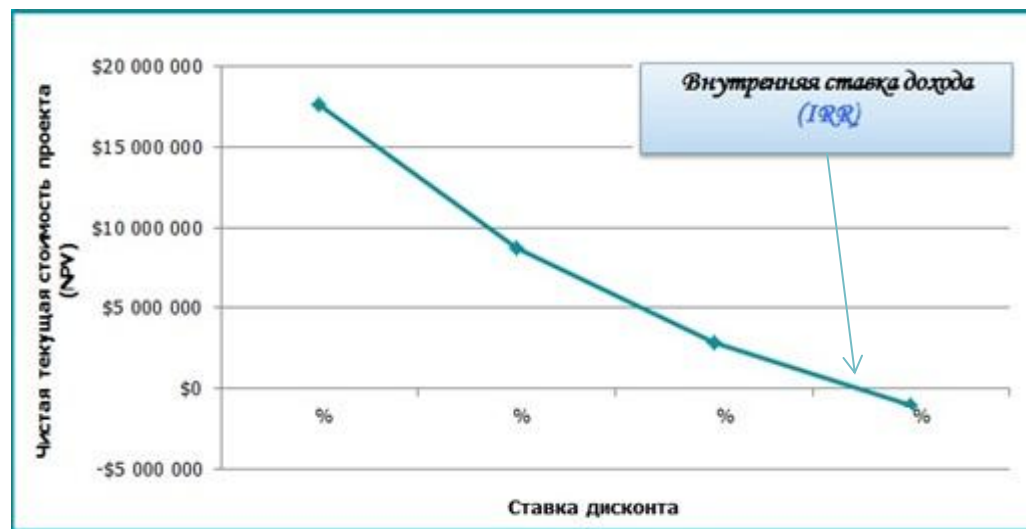


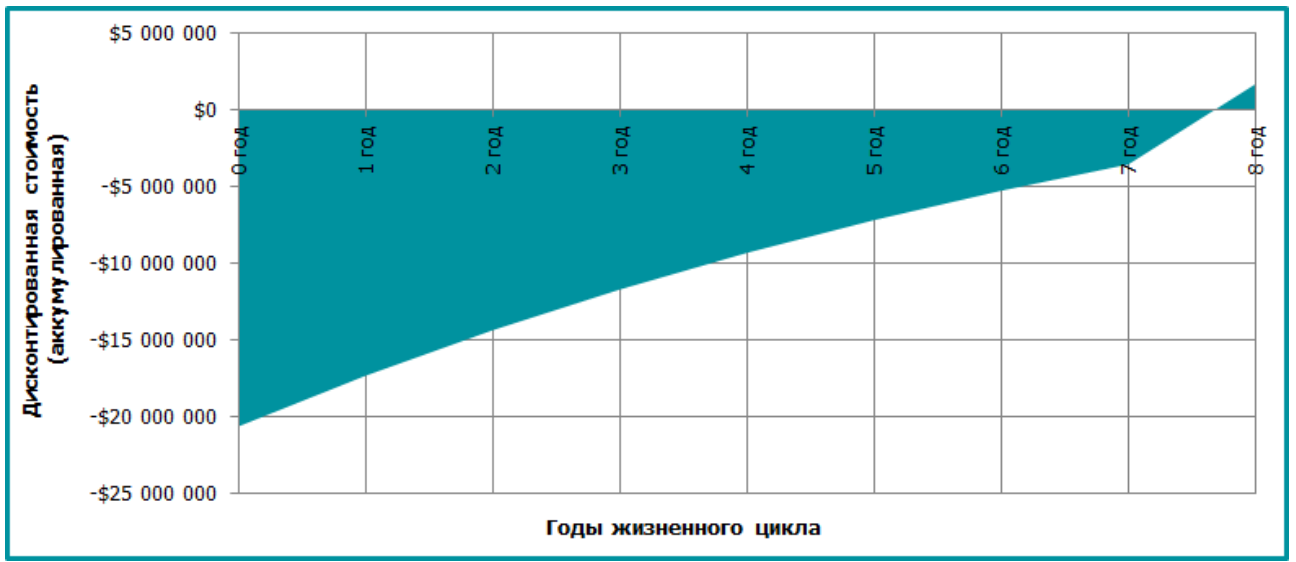
Приложение 17. Расчет показателей инвестиционной привлекательности Проекта, визуализация внутренней нормы доходности. Расчет дисконтированного периода окупаемости Проекта, визуализация данного показателя.

РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

Период	Чистая прибыль	Амортизация	Ликвидационная стоимость	Чистый денежный поток (Net Cash Flow)	Фактор дисконта	NPV	Накопленный дисконтированный ЧДП
0 год	Начальная стоимость						
1 год							
2 год							
3 год							
... год							

Показатель	Величина измерения	Значение
Дисконтированный период окупаемости (Discount payback period)-DPP	месяцев	
Проектный периода (Project period) PP	месяцев	
Чистая текущая стоимость Проекта (Net Present Value) - NPV	\$	
Внутренняя ставка дохода (Internal rate of return)- IRR	%	
Индекс прибыльности вложений (Profitability index)- PI	ед.	
Рентабельность продаж (Return On Sales, Net Profit Margin) - ROS	%	
Рентабельность инвестиций (Return on investment) - ROI	%	





Приложение 18. Проводится расчет возможных сценариев развития бизнеса по Проекту при изменениях объемов продаж, цен реализации, а также себестоимости продукции (услуг).

РАСЧЕТ СЦЕНАРИЕВ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА

Период	Прибыль	Амортизация	Денежный поток	Ставка дисконта	ДДП	Накопленный ДДП
0 год						
1 год						
2 год						
3 год						
... год						

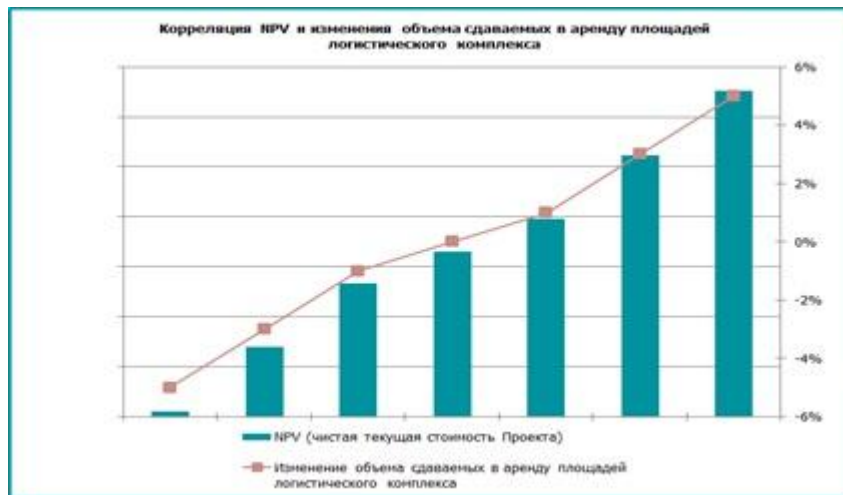
NPV	USD
IRR	%
PI	ед.
DPP	лет

Приложение 19. Проводится оценка возможных сценариев развития бизнеса по Проекту.

ОЦЕНКА СЦЕНАРИЕВ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА

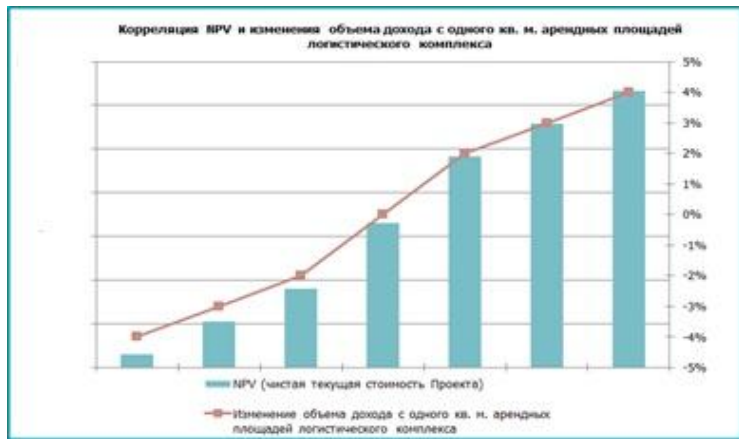
Сценарий изменения объема сдаваемых в аренду площадей логистического комплекса

Показатели	-5%	-3%	-1%	Базовый объем	5%	3%	1%
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)							
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)							
PI (прибыльность вложений)							
DPP (дисконтированный период окупаемости), лет							



Сценарий изменения объема дохода с одного кв. м. арендных площадей логистического комплекса

Показатели	-4%	-3%	-2%	Базовая цена	2%	3%	4%
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)							
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)							
PI (прибыльность вложений)							
DPP (дисконтированный период окупаемости), лет							



Сценарий изменения себестоимости услуг логистического комплекса

Показатели	-9%	-6%	-3%	Базовая себестоимость	3%	6%	9%
NPV (чистая текущая стоимость Проекта)							
IRR (внутренняя норма доходности Проекта)							
PI (прибыльность вложений)							
DPP (дисконтированный период окупаемости), лет							



Проводимые расчеты индивидуальны для каждого Проекта. Исходя из специфики и направления бизнеса, Ваших целей и задач к бизнес-плану, финансовая модель может быть дополнена соответствующими расчетами либо изменена.

Мы гарантируем Вам индивидуальный подход и высокое качество бизнес-плана.

Работайте с лучшей консалтинговой компанией для достижения намеченных целей.