

### 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
<b>1</b>	<b>Длительность проекта</b>	
1.1	Расчетный период Проекта	
<b>2</b>	<b>Бюджет Проекта</b>	
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	
<b>3</b>	<b>Показатели прибыльности Проекта</b>	
3.1	Валовой доход	
3.2	Капитализированная чистая прибыль	
3.3	Совокупный денежный поток	
<b>4</b>	<b>Условия привлечения заемного капитала</b>	
4.1	Размер кредита	
4.2	Капитализированные проценты	
4.3	Период привлечения	
4.4	Процентная ставка	
<b>5</b>	<b>Показатели инвестиционной привлекательности Проекта</b>	
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)

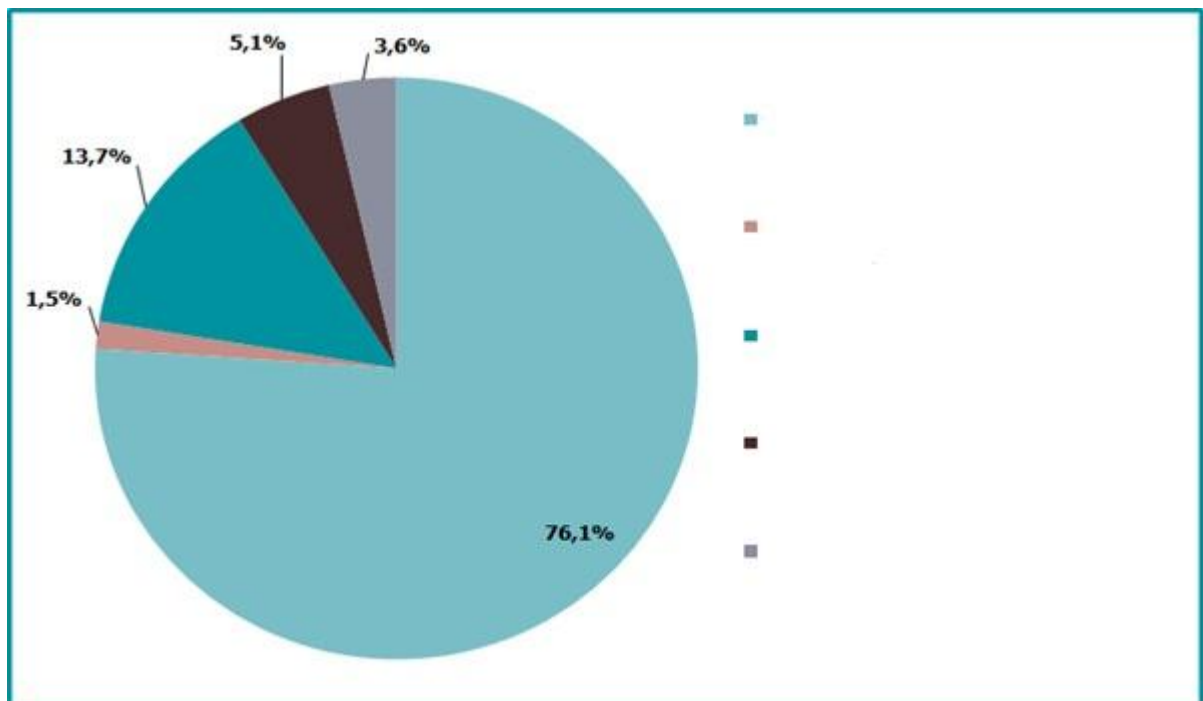
### Параметры по Проекту

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



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			
<b>ВСЕГО:</b>			

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							
	<b>Всего капиталовложений</b>							
	Собственные средства							
	Заемные средства							
	<b>Доля собственных средств</b>							
	<b>Доля заемных средств</b>							

Также прилагается иллюстрированный график реализации Проекта и источники финансирования.

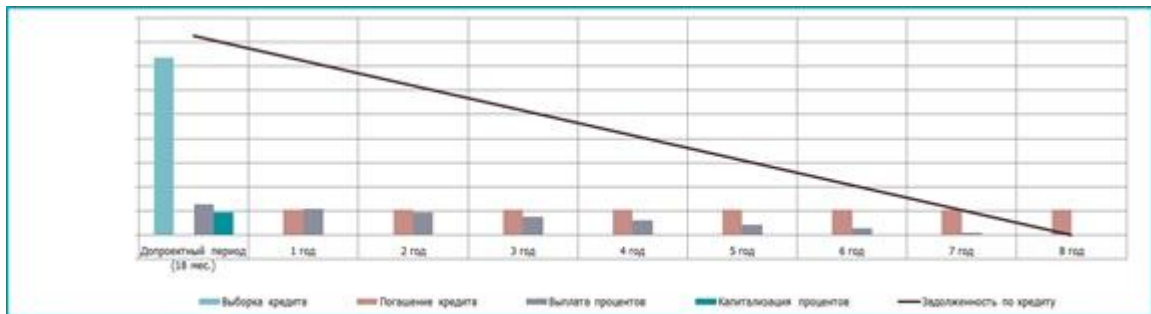
**Приложение 6.** Составляется график выборки и погашения кредита

**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								
...								
<b>Остаточная стоимость группы III</b>								

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								
...								
<b>Остаточная стоимость основных средств и нематериальных активов, приобретаемых по Проекту</b>								

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
...						
<b>Всего</b>						



**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)**

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



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

**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					
<b>Всего покрытие выплат за период</b>					
<b>Всего выплат за период</b>					
<b>Коэффициент обслуживания долга</b>					





**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)

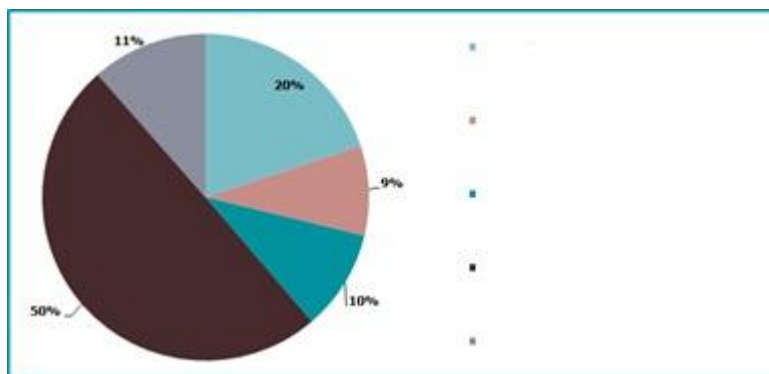
**ПРОГНОЗНЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ПО ПРОЕКТУ**

Периоды Проекта	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	...	12 мес.	ИТОГО
<b>ПОСТУПЛЕНИЯ</b>							
Заемные средства							
Собственные средства							
Арендные доходы							
Другие операционные доходы							
<b>ВЫПЛАТЫ</b>							
<b>Операционные расходы</b>							
Операционные затраты							
Зарботная плата персонала							
Коммунальные расходы							
Другие операционные затраты							
Административно-хозяйственные расходы							
<b>Налоговые платежи</b>							
<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>							
<b>Финансовые расходы</b>							
Оплата процентов по кредиту							
Погашение тела кредита							
Остаток по кредиту							
<b>Сарех (Капитальные расходы)</b>							
Строительство здания логистического комплекса							
Инженерное обеспечение							
Другие необходимые работы							
Необходимая разрешительная документация							
Оборудование							
Грузо-транспортные средства							
Прочие расходы							
<b>ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА:</b>							
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.

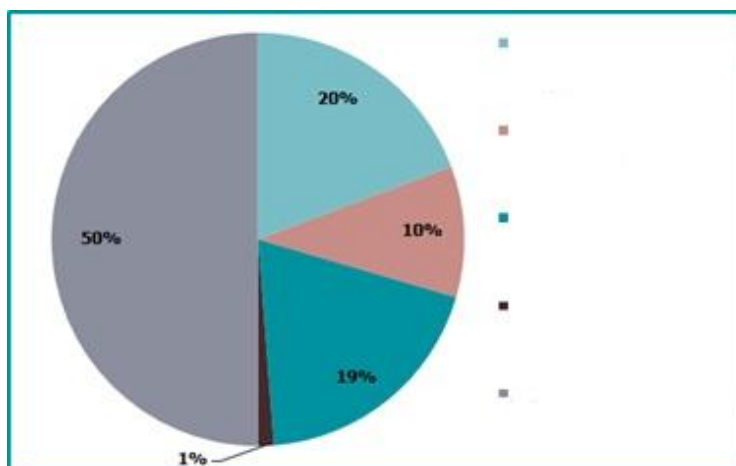
### СХЕМА ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ПРОЕКТУ

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			
<b>Всего операционных расходов</b>			



### СХЕМА ДОХОДОВ ПО ПРОЕКТУ

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



**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).

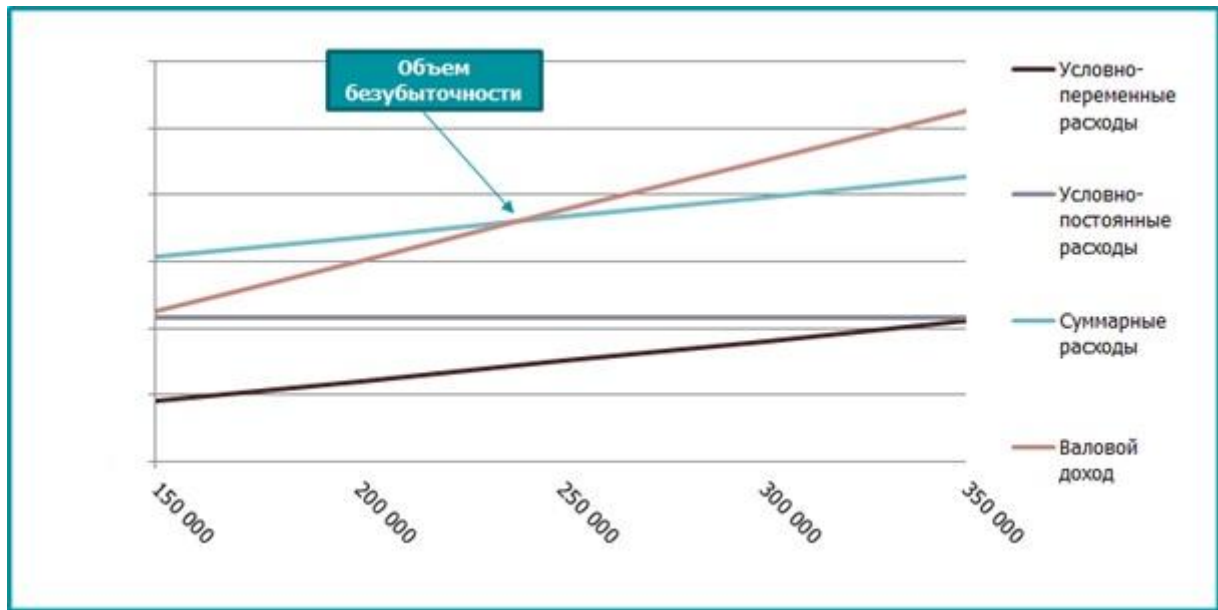
**Расчет точки безубыточности в натуральном выражении**  
**Calculation of the Break-even Point (UNIT SALES)**

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

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

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

### График безубыточности

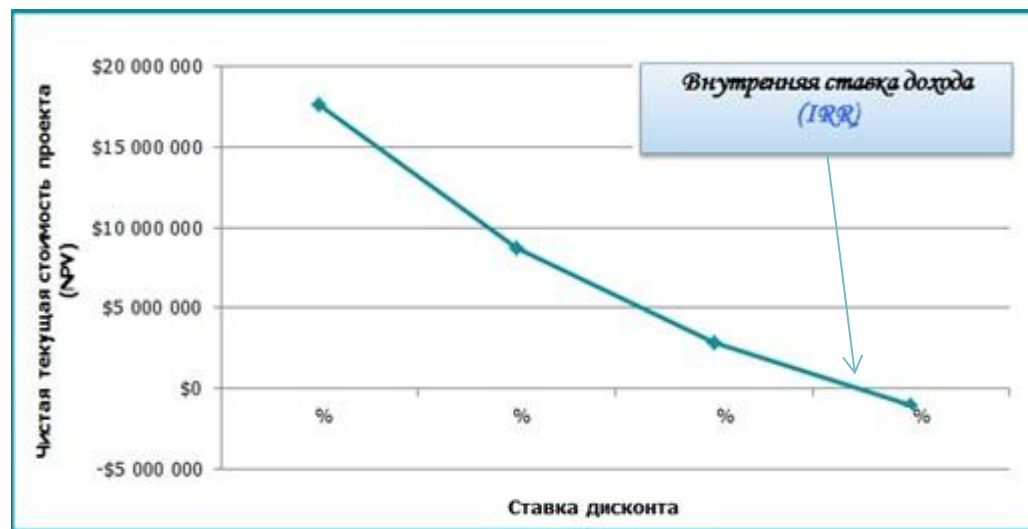


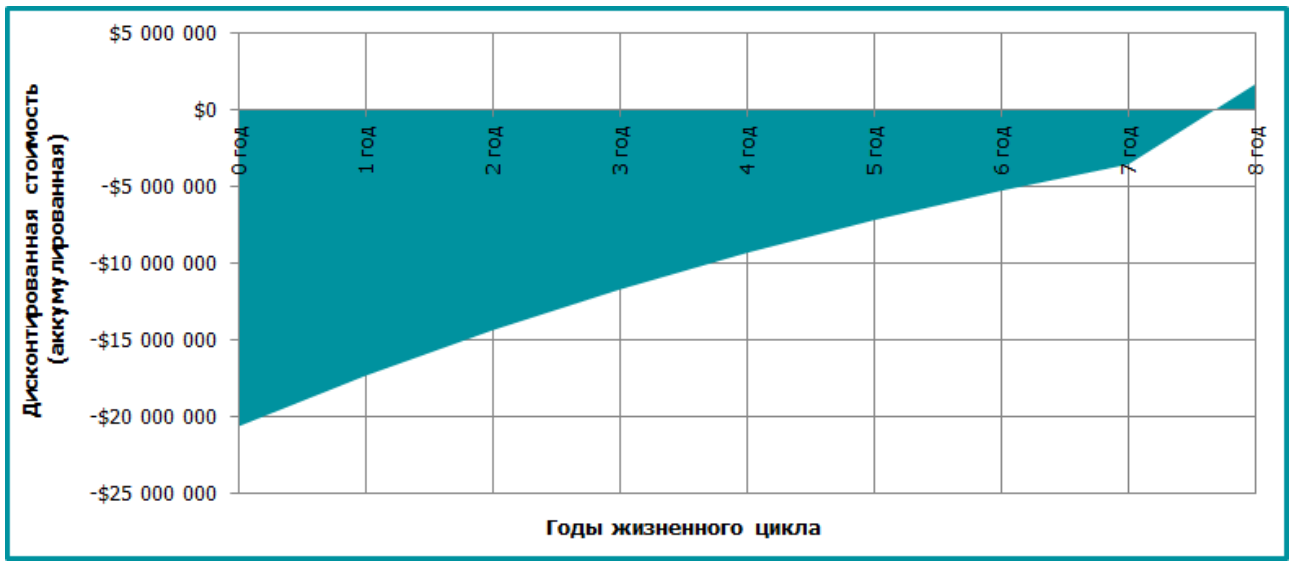
**Приложение 17.** Расчет показателей инвестиционной привлекательности Проекта, визуализация внутренней нормы доходности. Расчет дисконтированного периода окупаемости Проекта, визуализация данного показателя.

### РАСЧЕТ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРОЕКТА

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

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

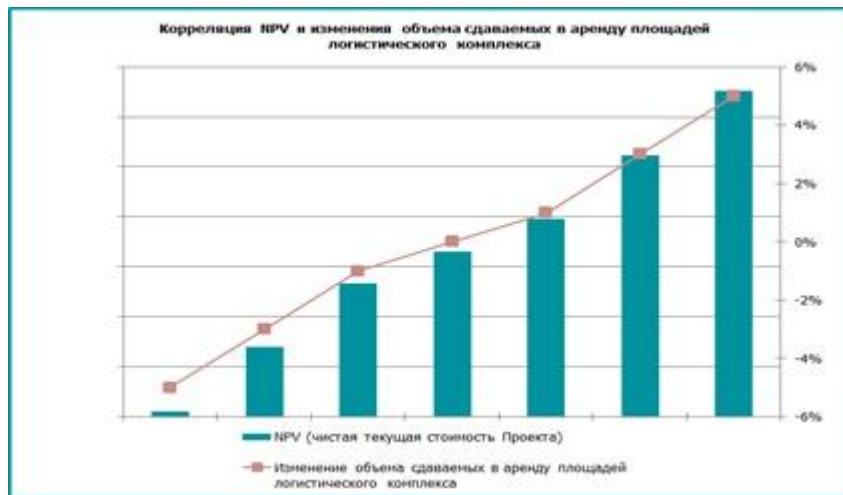


Приложение 19. Проводится оценка возможных сценариев развития бизнеса по Проекту.

## ОЦЕНКА СЦЕНАРИЕВ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА

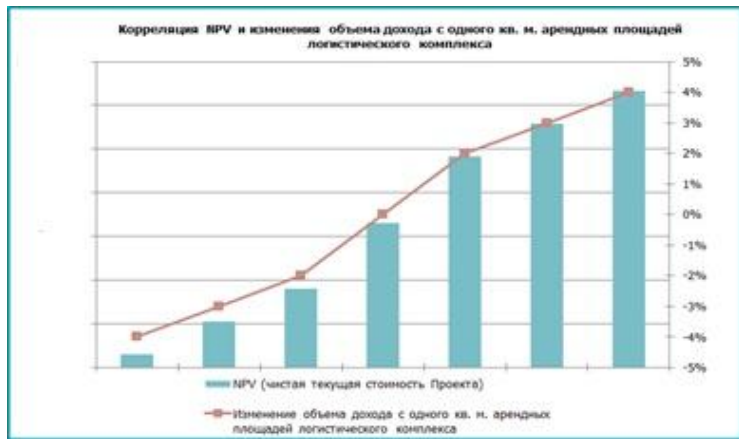
### Сценарий изменения объема сдаваемых в аренду площадей логистического комплекса

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.