

# **Пример финансового расчета бизнес- плана строительство грузового терминала**

С использованием программы Project Expert 7.0

# Исходные данные проекта

## Список продуктов/услуг

Наименование	Ед. изм.	Нач. продаж
Погрузка/разгрузка, складирование, подгруппировка грузов	тыс.т	01.02.2008
Обработка контейнеров	штук/месяц	01.02.2008
Предоставление услуг открытой стоянки	ед./сутки	01.02.2008
Перевозки грузов	тыс. ТКМ	01.02.2008
Сервисные услуги	комплект	01.02.2008

Финансовый год начинается в январе.

Принцип учета запасов: FIFO.

**Валюта проекта**

Основная валюта проекта - Рубли (тыс. руб.)

## *Инфляция, %*

Объект	1 год	2 год	3 год	4 год
Сбыт	9,00	7,00	6,00	6,00
Прямые издержки	9,00	7,00	6,00	6,00
Общие издержки	9,00	7,00	6,00	6,00
Зарплата	9,00	7,00	6,00	6,00
Недвижимость	9,00	7,00	6,00	6,00

## *Налоги*

Название налога	База	Период	Ставка
Налог на прибыль	Прибыль	Месяц	24 %
НДС	Добав. стоим.	Месяц	18 %
Налог на имущество	Настраиваемая	Квартал	2.2 %
ЕСН	Зарплата	Месяц	26 %

Переплаченный НДС переносится в будущие периоды.  
Убытки предыдущих периодов списываются в течение 120 мес.

## Список этапов строительства терминала

Название	Длительность, дней	Дата начала	Дата окончания	Стоимость, тыс. руб.
Приобретение подвижного состава	60	01.02.2007	01.04.2007	30113,45
Строительство складского корпуса	150	01.02.2007	30.06.2007	5462,29
Строительство стоянки автомобилей	90	01.04.2007	29.06.2007	1307,79
Оборудование для склада	60	01.04.2007	30.05.2007	997,70
Приобретение погрузочно-разгрузочной техники	60	01.02.2007	01.04.2007	8034,05
Строительство контейнерной площадки и монтаж оборудования	90	01.05.2007	29.07.2007	5350,79
Строительство площадки по приему рефрижераторов	90	01.04.2007	29.06.2007	715,20
Строительство контрольно-пропускного пункта	120	01.05.2007	28.08.2007	361,41
Монтаж и ввод в эксплуатацию оборудования	60	01.06.2007	30.07.2007	51,64
Строительство и ввод в эксплуатацию объектов инженерного обеспечения	180	01.02.2007	30.07.2007	9875,50
Благоустройство территории и ограждение	60	01.08.2007	29.09.2007	6391,15
Приобретение инженерного оборудования	60	01.07.2007	29.08.2007	696,91

## Планируемый объём реализации услуг

Наименование услуг	Ед. изм.	2008 год	2009 год	2010 год	1.2011
Погрузка/разгрузка, складирование, подгруппировка грузов	тыс.т	95,00	207,00	350,00	32,50
Обработка контейнеров	штук/мес яц	8 000,00	8 500,00	9 000,00	791,67
Предоставление услуг открытой стоянки	ед./сутки	250 000,00	300 000,00	350 000,00	33 333,33
Перевозки грузов	тыс. ткм	805,00	1 050,00	1 200,00	125,00
Сервисные услуги	комплект	3 000,00	3 200,00	3 600,00	300,00

## *Сбыт (Ценообразование)*

<b>Продукт/Вариант</b>	<b>Цена (тыс. руб.)</b>	<b>Описание</b>
Погрузка/разгрузка, складирование, подгруппировка грузов	12,00	Стоимость переработки 1 тыс.т грузов
Обработка контейнеров	0,20	Стоимость обработки 1 контейнера в сутки
Предоставление услуг открытой стоянки	0,09	Стоимость стоянки 1 автомобиля в сутки
Перевозки грузов	0,60	Стоимость 1 тыс. ткм
Сервисные услуги	270,00	Стоимость комплекта услуг в месяц

## *Сбыт (Условия оплаты)*

<b>Продукт/Вариант</b>	<b>Описание</b>
Погрузка/разгрузка, складирование, подгруппировка грузов	Продажа по факту
Обработка контейнеров	Продажа по факту
Предоставление услуг открытой стоянки	Продажа по факту
Перевозки грузов	Продажа по факту
Сервисные услуги	Продажа по факту

## *Суммарные прямые издержки*

<b>Наименование</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>(тыс. руб.)</b>
Погрузка/разгрузка, складирование, подгруппировка грузов	тыс.т	10,00
Обработка контейнеров	штук/месяц	0,18
Предоставление услуг открытой стоянки	ед./сутки	0,07
Перевозки грузов	тыс. ткм	0,51
Сервисные услуги	комплект	245,00

## *План по персоналу*

Должность	Кол-во	Зарплата (тыс. руб.)	Платежи
Управление			
Директор	1	20,00	Ежемесячно, весь проект
Зам. директора	2	18,00	Ежемесячно, весь проект
Бухгалтер	1	12,00	Ежемесячно, весь проект
Производство			
Складской персонал	25	12,00	Ежемесячно, весь проект
Маркетинг			
Менеджер продаж	3	15,00	Ежемесячно, весь проект

Всего: 32 чел.

Месячный фонд оплаты труда - 413,00 тыс. руб.

## *Общие издержки*

Название	Сумма	Платежи
	(тыс. руб.)	
Управление		
Административные издержки	100,00	Ежемесячно, весь проект

## *Акционерный капитал*

Акционер	Дата	Сумма
		(тыс. руб.)
Средства инициатора	01.05.2007	10 000,00

## *Займы*

Название	Дата	Сумма	Срок	Ставка
		(тыс. руб.)		%
Кредит	01.02.2007	70 000,00	36 мес.	14,00

**РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ****Прибыли-убытки (руб.)**

Строка	2-3.2007	2кв. 2007г.	3кв. 2007г.	4кв. 2007г.	2008 год	2009 год	2010 год	1.2011
Валовый объем продаж					794 180	905 043	1 081 934	93 524
Чистый объем продаж					794 180	905 043	1 081 934	93 524
Материалы и комплектующие					717 756	817 472	976 990	84 396
Суммарные прямые издержки					717 756	817 472	976 990	84 396
Валовая прибыль					76 425	87 572	104 944	9 127
Налог на имущество		72	35					
Административные издержки	170	260	265	271	1 137	1 212	1 285	111
Зарплата административного персонала	172	263	268	274	1 150	1 226	1 299	112
Зарплата производственного персонала	759	1 159	1 184	1 210	5 072	5 408	5 732	493
Зарплата маркетингового персонала	114	174	178	181	761	811	860	74
Суммарные постоянные издержки	1 215	1 855	1 895	1 937	8 119	8 657	9 177	789
Амортизация		33 174	20 188	5 416				
Проценты по кредитам					13 475	14 700	1 225	
Суммарные непроизводственные издержки		33 174	20 188	5 416	13 475	14 700	1 225	
Убытки предыдущих периодов					6 579	6 579	6 579	548
Прибыль до выплаты налога	-1 215	-35 101	-22 118	-7 353	54 831	64 215	94 542	8 338
Налогооблагаемая прибыль					48 800	57 636	87 963	7 790
Налог на прибыль					11 712	13 833	21 111	1 870
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-1 215</b>	<b>-35 101</b>	<b>-22 118</b>	<b>-7 353</b>	<b>43 119</b>	<b>50 382</b>	<b>73 431</b>	<b>6 469</b>

## Кэш-фло (тыс. руб.)

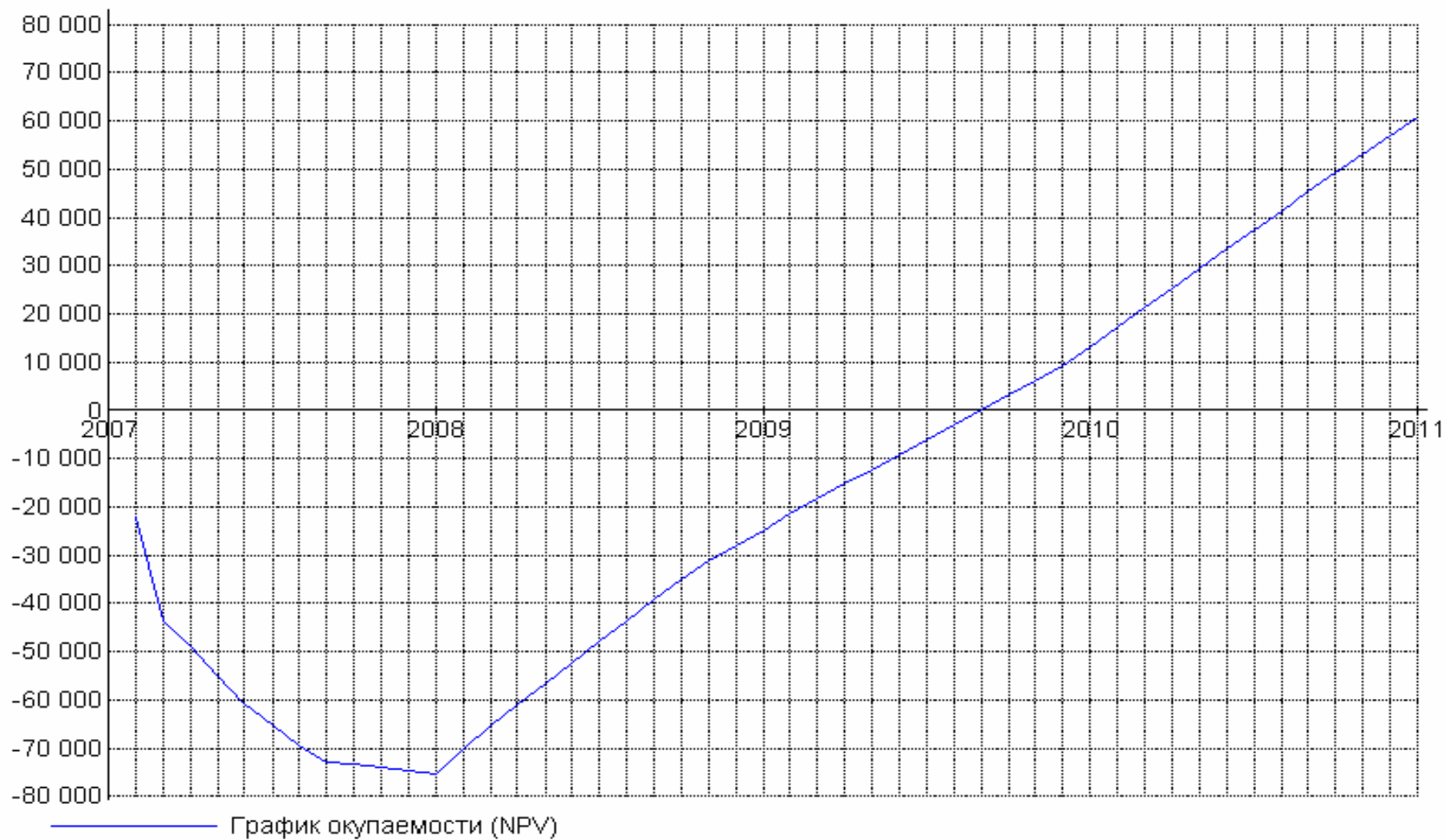
Строка	2-3.2007	2кв. 2007г.	3кв. 2007г.	4кв. 2007г.	2008 год	2009 год	2010 год	1.2011
Поступления от продаж					937 133	1 067 951	1 276 682	110 358
Затраты на материалы и комплектующие					846 952	964 616	1 152 848	99 588
Суммарные прямые издержки					846 952	964 616	1 152 848	99 588
Общие издержки	201	307	313	320	1 342	1 431	1 517	130
Затраты на персонал	829	1 266	1 294	1 322	5 541	5 908	6 263	539
Суммарные постоянные издержки	1 030	1 573	1 607	1 642	6 883	7 339	7 780	669
Налоги	216	329	409	379	13 560	30 778	40 492	3 572
Кэш-фло от операционной деятельности	-1 245	-1 902	-2 016	-2 021	69 738	65 217	75 562	6 529
Затраты на приобретение активов	42 939	15 779	10 639					
Кэш-фло от инвестиционной деятельности	-42 939	-15 779	-10 639					
Собственный (акционерный) капитал		10 000						
Займы	70 000							
Выплаты в погашение займов							70 000	
Выплаты процентов по займам					13 475	14 700	1 225	
Кэш-фло от финансовой деятельности	70 000	10 000			-13 475	-14 700	-71 225	
Баланс наличности на начало периода		25 815	18 134	5 480	3 459	59 722	110 239	114 577
<b>Баланс наличности на конец периода</b>	<b>25 815</b>	<b>18 134</b>	<b>5 480</b>	<b>3 459</b>	<b>59 722</b>	<b>110 239</b>	<b>114 577</b>	<b>121 106</b>

## Эффективность инвестиций

Показатель	Рубли
Ставка дисконтирования, %	14,00
Период окупаемости - РВ, мес.	28
Дисконтированный период окупаемости - DPВ, мес.	32
Средняя норма рентабельности - ARR, %	60,97
Чистый приведенный доход - NPV	67 142
Индекс прибыльности - PI	1,87
Внутренняя норма рентабельности - IRR, %	59,54
Модифицированная внутренняя норма рентабельности - MIRR, %	29,01

**Период расчета интегральных показателей - 48 мес.**

## График окупаемости проекта (NPV)



## Анализ чувствительности проекта (NPV - тыс. руб.)

