

Бизнес-план

---

# Строительство жилого комплекса

---



Консалтинговая компания  
“Лидер Ресеч Групп”  
<http://lider-bp.ru>  
[vip@lider-bp.ru](mailto:vip@lider-bp.ru)  
+7 (495) 409 47 11



# Описание бизнес-плана

---

Это идеальное решение, если вам нужен бизнес-план для переговоров с инвестором, для предоставления в банк или для предоставления в местные органы власти.

Для банка и инвестора показан объем инвестиций инвестора, объем кредита, график возврата средств инвестору, окупаемость его инвестиций, график возврата кредита и средств инвестора.

Также показан запас прочности проекта, из которого видно, что проект устойчив к изменению цен на продукты, на сырье и себестоимость. Следовательно, бизнес сможет вернуть кредит – так как запас прочности выше требований банков, и он привлекателен для инвестирования – так как имеет стабильную положительную прибыль на протяжении 5 лет и срок окупаемости ниже 3х лет.

Для прогноза финансовых показателей проекта используется бизнес модель, методология расчета которой отвечает:

- ✓ Методическим требованиям банков РФ и инвесторов;
- ✓ Методическим рекомендациям оценки эффективности инвестиционных проектов, утвержденных Министерством Экономического Развития РФ;

Отличительной особенностью расширенного бизнес-плана является:

- ✓ Анализ чувствительности и анализ рисков, который проводится в соответствии с международными стандартами и общепринятой классификацией рисков.
- ✓ Анализ прибыльности бизнеса в разрезе центров прибыли и продуктовых групп.
- ✓ Детализированный прогноз продаж в разрезе отдельных продуктов и центров прибыли;
- ✓ Детализированный прогноз расходов в разрезе постоянных и переменных затрат по каждой статье расходов отдельно;
- ✓ Детализированный план инвестиций;
- ✓ Прогноз отчета о движении денежных средств и прогноз прибыли на 5 лет вперед;

Отличительной особенностью бизнес-плана и финансовой модели является то, что она показывает, какой продукт/услуга или бизнес направление приносят вам максимальную прибыль.

Таким образом, собственник бизнеса и генеральный директор смогут увидеть, на чем именно им стоит сосредоточиться и какие именно направления развивать в первую очередь.



Рис. Скриншот раздела бизнес-плана, посвященного анализу прибыльности в разрезе центров прибыли

# Структура бизнес-плана

---



## 5-инвестиции

*Структура инвестиций  
График работ*

## 6-Финансирование

*Структура финансирования  
Условия кредита  
График возврата кредита*

## 7-Продажи

*Ценообразование  
Объем продаж  
Структура продаж  
Прогноз загрузки бизнеса  
Прогноз продаж*

## 8-Расходы

*Постоянные расходы  
Переменные расходы  
Структура расходов  
Прогноз расходов*

## 9-Налоги

*План уплаты налогов  
Структура налоговой  
нагрузки на бизнес  
Помесячный прогноз  
налоговых выплат*

## 10-Отчеты

*Отчет о движении  
денежных средств (Cash  
Flow)*

*Отчет о финансовых  
результатах (Прибыль)*

## 11-Возврат инвестиций

*Ставка дисконтирования  
для инвестора  
ЧДД инвестора  
ВНД инвестора  
Срок окупаемости  
инвестиций инвестора  
Стоимость создаваемого  
бизнеса*

## 12-Инвестиционный анализ

*Ставка дисконтирования  
для проекта в целом  
ЧДД проекта  
ВНД проекта  
Срок окупаемости*

## 13-Финансовый анализ

*ЕВITDA  
Рентабельность  
Точка безубыточности  
Прибыльность бизнес  
направлений*

## 14-Анализ рисков

*Запас прочности по объему  
продаж и ценам;  
Запас прочности по наценке  
и себестоимости;  
Запас прочности по  
постоянным расходам;  
Запас прочности по  
кредитной нагрузке;*

# 15-Выводы

*Выводы из анализа рынка  
Выводы из финансового  
анализа  
Выводы из инвестиционного  
анализа*



*Конец*

# Оглавление

---

<b>Резюме проекта</b>	<b>10</b>
Суть проекта	11
Объем инвестиций	11
Результаты	12
<b>Описание бизнеса</b>	<b>13</b>
Концепция проекта	14
Описание продукта	14
Технические характеристики	14
Потребительские свойства	15
Ценообразование	15
Стратегические цели	16
<b>Описание рынка</b>	<b>17</b>
Объем рынка	18
Динамика рынка	19
<b>Организационный план компании</b>	<b>20</b>
Штатное расписание	21
Заработная плата	22
Описание бизнес процессов	23
<b>Инвестиционный план</b>	<b>24</b>
Структура инвестиций	25
График работ	27
<b>Источники финансирования</b>	<b>28</b>
Структура финансирования	29
Источники финансирования	30
Условия кредита	31
График возврата кредита	31
<b>План продаж</b>	<b>32</b>
Ценообразование	34
Параметры посещаемости	35
Объем продаж в натуральном выражении	37
Объем продаж в денежном выражении	37
Динамика загрузки	38
Прогноз продаж	40
Анализ продаж	42
Выводы	43
<b>План расходов</b>	<b>44</b>
Переменные расходы	45
Постоянные расходы	46
Прогноз расходов	47
Анализ расходов	49
Выводы	51



<b>План налоговых выплат</b>	<b>52</b>
План уплаты налогов	53
Прогноз налоговых выплат	53
Анализ налоговой нагрузки	54
<b>Отчеты</b>	<b>55</b>
Отчет о движении денежных средств (Cash Flow)	56
Отчет о Движении Денежных Средств за 5 лет	57
Отчет о Движении денежных средств за 1 год поквартально	58
Отчет о движении денежных средств за 5 лет: прогноз по годам	59
Отчет о финансовых результатах (Прибыль)	60
Отчет о прибыли за 5 лет	62
Отчет о прибыли за 1 год поквартально	63
Отчет о прибыли за 5 лет: прогноз по годам	64
<b>Возврат средств инвестору</b>	<b>65</b>
Ставка дисконтирования, срок окупаемости, ЧДД, ВНД, стоимость создаваемого бизнеса	66
Прогноз денежных потоков инвестору	67
<b>Инвестиционный анализ</b>	<b>68</b>
Ставка дисконтирования, срок окупаемости, ЧДД, ВНД, стоимость создаваемого бизнеса	69
Прогноз денежного потока от проекта	70
<b>Финансовый анализ</b>	<b>71</b>
ЕВITDA;	72
Рентабельность;	72
Точка безубыточности;	73
Прибыльность бизнес направлений;	74
<b>Анализ рисков</b>	<b>76</b>
Методология.	77
Расчет запаса прочности по каждому параметру	79
<b>Выводы</b>	<b>80</b>

# Перечень таблиц (37 таблиц):

---

1. Результаты инвестиционного проекта
2. Стратегические цели бизнеса
3. Штатное расписание
4. Заработная плата
5. Описание бизнес процессов
6. Структура инвестиций
7. График работ
8. Структура финансирования
9. Условия кредита
10. Ценообразование
11. Объем продаж в натуральном выражении
12. Объем продаж в денежном выражении
13. Динамика загрузки
14. Прогноз продаж на 5 лет поквартально
15. План продаж на 5 лет по годам
16. Переменные расходы
17. Постоянные расходы
18. Прогноз расходов на 5 лет поквартально
19. Прогноз расходов на 5 лет по годам
20. Налоги
21. План уплаты налогов за год
22. Отчет о движении денежных средств за 5 лет
23. Отчет о движении денежных средств за 1 год поквартально
24. Отчет о движении денежных средств за 5 лет: прогноз по годам
25. Отчет о прибыли за 5 лет
26. Отчет о прибыли за 1 год поквартально
27. Отчет о прибыли за 5 лет: прогноз по годам
28. Ставка дисконтирования, срок окупаемости, ЧДД, ВНД, стоимость создаваемого бизнеса
29. EBITDA
30. Анализ рентабельности
31. Расчет точки безубыточности
32. Финансовый анализ в разрезе бизнес направлений
33. Прибыль в разрезе бизнес направлений
34. Структура прибыли по бизнес направлениям
35. Анализ рисков бизнеса
36. Анализ запаса прочности
37. Выводы

# Список диаграмм (39 диаграмм):

---

1. Объем рынка
2. Динамика рынка
3. Штатное расписание
4. Заработная плата
5. План инвестиций
6. Структура инвестиционных вложений
7. Динамика инвестиций
8. Источники финансирования
9. Структура финансирования
10. График возврата кредита
11. Соотношение цен
12. Соотношение объемов продаж
13. Прогноз динамики загрузки
14. План продаж
15. План продаж на 5 лет
16. Структура продаж
17. Прогноз постоянных и переменных расходов
18. Динамика расходов
19. Структура расходов
20. Переменные расходы
21. Структура постоянных затрат
22. Динамика налоговых выплат
23. Структура налоговой нагрузки
24. Доля налогов в выручке
25. Денежные средства на счету компании
26. Денежный поток по операционной деятельности
27. Отчет о финансовых результатах (Прибыль)
28. EBITDA и Чистая прибыль
29. Основные показатели за год
30. Прогноз денежных потоков инвестору
31. Чистый дисконтированный доход
32. EBITDA
33. Анализ рентабельности
34. Расчет точки безубыточности
35. Финансовый анализ в разрезе бизнес направлений
36. Прибыль в разрезе бизнес направлений
37. Структура прибыли по бизнес направлениям
38. Анализ рисков бизнеса
39. Анализ запаса прочности

# Скриншоты бизнес-плана и финансовой модели

## План инвестиций

Для инвестора и банка показан детальный план инвестиций в разрезе отдельных статей затрат. Таким образом, и собственник бизнеса, и инвестор, и представитель банка увидят:

1. Сколько денег нужно вложить в бизнес?
2. Во что? – то есть, в какие статьи инвестиций;
3. В какие сроки? – в календарном инвестиционном плане показано сколько нужно инвестиций в каждый месяц в процессе открытия компании.



# План финансирования

Данный раздел посвящен описанию структуры финансирования проекта, условий взаимодействия с инвестором и условий работы с банком.

Показан график возврата средств инвестору и график возврата кредита.

**06 ФИНАНСИРОВАНИЕ**

### План финансирования бизнеса

Структура финансирования

Индикатор	Значение
Инвестиции	
Инвестиции в основные средства	48 804 200
Пополнение оборотных средств и оплата процентов	2 748 648
Итого	51 552 848

Источники финансирования	Значение
Собственные средства	14 841 200
Собственные средства на погашение процентов	2 748 648
Кредит	34 162 940
Итого	51 752 788

Структура финансирования основных активов	Значение	Доля
Собственные средства	14 841 200	30%
Кредит	34 162 940	70%
Итого	48 804 200	100%

Предполагается финансировать проект из двух источников: первый - собственные средства или средства инвестора, второй - кредит.

При этом собственные средства идут как на вложения в основные активы компании, так и на пополнение оборотных средств в первые кварталы, которые возникают из-за того, что проценты приходится платить с первого квартала работы, а порочительный денежный поток, которого будет достаточно для обслуживания долга, будет позже.

### Источники финансирования

Источник	Значение
Собственные средства	14 841 200
Кредит	34 162 940

### Структура финансирования, %

Источник	Доля (%)
Собственные средства	30%
Кредит	70%

Как видно из диаграммы выше, инвестиции в основные активы финансируются в пропорции 30 на 70.

30% - собственные средства;  
70% - кредит.

# План продаж

Расширенная версия бизнес-плана содержит подробный прогноз продаж в разрезе отдельных продуктов/услуг или центров прибыли.

Прогноз продаж сделан поквартально на 5 лет.

По каждому продукту (центру прибыли) показан прогноз продаж в денежном и натуральном выражении.

## 07

### ПРОДАЖИ

#### Продажи

Данные из отчета продаж молочной продукции будут составлять около 20 млн руб. в квартал при максимальной загрузке и охватываться на отгрузку молочной продукции.

- Продажа молока, пастеризованного, вид готовой продукции, при максимальной загрузке. Объем реализации в квартал составит 21 тысячу тонн, в денежном выражении - 2 млн руб/кв.
- Творог. В эту категорию входят творог из молочной сыворотки и молочной продукции. Объем реализации продукции в квартал составит 40 тысяч тонн в денежном выражении.
- Сыр. Производство будет производиться на линии №1 в квартале. Объем будет реализован в квартал составит около 20 тысяч тонн продукции или 14,8 млн руб/кв в денежном выражении.

#### Ценообразование

Параметры	Единицы измерения	Цена, руб.
Молоко	руб./кг	40
Творог	руб./кг	100
Сыр	руб./кг	410

В таблице указаны отпускные цены на готовую продукцию в руб/кг за 1 кв. квартала

#### Объем продаж в натуральном выражении

Параметры	Единицы измерения	Объем продаж в натуральном выражении
Молоко	т	17 000
Творог	т	14 000
Сыр	т	12 000

В таблице указаны отпускные цены на готовую продукцию в руб/кг за 1 кв. квартала

#### Ценообразование

Параметры	Единицы измерения	Цена, руб.
Молоко	руб./кг	40
Творог	руб./кг	100
Сыр	руб./кг	410

В таблице указаны отпускные цены на готовую продукцию в руб/кг за 1 кв. квартала

#### Объем продаж в натуральном выражении

Параметры	Единицы измерения	Объем продаж в натуральном выражении
Молоко	т	17 000
Творог	т	14 000
Сыр	т	12 000

В таблице указаны отпускные цены на готовую продукцию в руб/кг за 1 кв. квартала

#### Динамика загрузки

Параметры	1 год			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
Молоко	0%	0%	90%	90%
Творог	0%	0%	90%	90%
Сыр	0%	0%	90%	90%

Параметры	2 год			
	5 кв.	6 кв.	7 кв.	8 кв.
Молоко	70%	80%	90%	90%
Творог	70%	80%	90%	90%
Сыр	70%	80%	90%	90%

Параметры	3 год			
	9 кв.	10 кв.	11 кв.	12 кв.
Молоко	80%	90%	90%	90%
Творог	80%	90%	90%	90%
Сыр	80%	90%	90%	90%

Параметры	4 год		
	13 кв.	14 кв.	15 кв.
Молоко	90%	90%	90%
Творог	90%	90%	90%
Сыр	90%	90%	90%

Параметры	5 год			
	17 кв.	18 кв.	19 кв.	20 кв.
Молоко	100%	100%	100%	100%
Творог	100%	100%	100%	100%
Сыр	100%	100%	100%	100%

В таблице указаны плановые загрузки производства и реализации молочной продукции за 5 лет жизни проекта.

# План расходов

Расширенная версия бизнес-плана содержит подробный прогноз расходов в разрезе отдельных статей затрат.

Прогноз расходов сделан на 5 лет поквартально.

Расходы разделены на постоянные и переменные. И постоянные и переменные расходы прогнозируются отдельно по каждой статье затрат.

## 08 РАСХОДЫ

**Выходы**

Биометрический объем продаж составит: 2 540 000 руб.  
Объем продаж на рынок по сегменту: 17 260 000 руб.

Биометрический объем продаж по сегменту рынка составит: 2 540 000 руб.  
Биометрический объем продаж по сегменту рынка составит: 190 000 руб.  
Биометрический объем продаж по сегменту рынка составит: 11 100 000 руб.

Максимальный объем продаж будет обеспечивать сегмент овец.

### Расходы

Расходы на производство молока и молочной продукции будут составлять около 12 млн. руб. в квартал при плановом уровне и увеличатся на 40% при снижении на 5% объемов продаж по сравнению с плановым уровнем.

Статья	Постоянные расходы	Переменные расходы	Итого
Молоко	12 000 000	4 000 000	16 000 000
Творог	1 000 000	1 000 000	2 000 000
Сыр	1 000 000	1 000 000	2 000 000
Итого	14 000 000	6 000 000	20 000 000

Переменные расходы составляют около 40% от стоимости выработанной продукции, если исключить затраты на электроэнергию, на отходы и другие незначительные расходы и расходы на содержание животных.

### Постоянные расходы

Статья	Сумма в руб.
Заработная плата на вып. персонал	1 310 000
Заработная плата на вып. персонал	80 000
Аренда	80 000
Баланс	80 000
ГСМ	80 000
Коммунальные расходы	80 000
Материалы и расходы	80 000
Транспорт	80 000
Итого	1 750 000

### Переменные расходы

Статья	Сумма в руб.
Заработная плата на вып. персонал	1 100 000
Заработная плата на вып. персонал	80 000
Аренда	80 000
Баланс	80 000
ГСМ	80 000
Коммунальные расходы	80 000
Материалы и расходы	80 000
Транспорт	80 000
Итого	1 700 000

Переменные расходы включаются в руб. затраты на выпуск молочной продукции, исключаются из суммы затрат на производство сыра, творога и других изделий.

Вид расходов	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	5 кв.	6 кв.	7 кв.	8 кв.	9 кв.	10 кв.	11 кв.	12 кв.	13 кв.	14 кв.	15 кв.	16 кв.	17 кв.	18 кв.	19 кв.	20 кв.
Постоянные расходы	1 707 000	1 741 400	1 787 000	1 834 000	1 882 000	1 931 000	1 981 000	2 032 000	2 084 000	2 137 000	2 191 000	2 246 000	2 302 000	2 359 000	2 417 000	2 476 000	2 536 000	2 597 000	2 658 000	2 720 000
Переменные расходы	12 117 000	12 814 000	13 514 000	14 214 000	14 914 000	15 614 000	16 314 000	17 014 000	17 714 000	18 414 000	19 114 000	19 814 000	20 514 000	21 214 000	21 914 000	22 614 000	23 314 000	24 014 000	24 714 000	25 414 000
Итого	13 824 000	14 555 400	15 291 000	16 028 000	16 766 000	17 500 000	18 231 000	18 962 000	19 694 000	20 426 000	21 157 000	21 888 000	22 619 000	23 350 000	24 081 000	24 812 000	25 543 000	26 274 000	27 005 000	27 736 000

**Комментарии**  
Переменные расходы увеличиваются постепенно, начиная с 3 квартала планового периода, после выхода предприятия на операционную деятельность, постоянные затраты также начинают увеличиваться с 3 квартала и сохраняются на постоянном уровне. Вспомогательные и оборотные затраты (постоянные и переменные) в 5 квартал обеспечены инвестициями, о чем речь пойдет ниже.

### Анализ расходов

Прогноз расходов показывает, что внебюджетные расходы составляют 12 млн. руб., из которых 40% составляют постоянные затраты.

Вид расходов	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	5 кв.	6 кв.	7 кв.	8 кв.	9 кв.	10 кв.	11 кв.	12 кв.	13 кв.	14 кв.	15 кв.	16 кв.	17 кв.	18 кв.	19 кв.	20 кв.
Постоянные расходы	1 707 000	1 741 400	1 787 000	1 834 000	1 882 000	1 931 000	1 981 000	2 032 000	2 084 000	2 137 000	2 191 000	2 246 000	2 302 000	2 359 000	2 417 000	2 476 000	2 536 000	2 597 000	2 658 000	2 720 000
Переменные расходы	10 410 000	11 072 600	11 727 000	12 382 000	13 037 000	13 692 000	14 347 000	15 002 000	15 657 000	16 312 000	16 967 000	17 622 000	18 277 000	18 932 000	19 587 000	20 242 000	20 897 000	21 552 000	22 207 000	22 862 000
Итого	12 117 000	12 814 000	13 514 000	14 214 000	14 914 000	15 614 000	16 314 000	17 014 000	17 714 000	18 414 000	19 114 000	19 814 000	20 514 000	21 214 000	21 914 000	22 614 000	23 314 000	24 014 000	24 714 000	25 414 000

### Структура расходов

Вид расходов	Процент
Постоянные расходы	40%
Переменные расходы	60%

### Анализ переменных расходов

Анализ переменных расходов показывает, что наибольшая их часть приходится на производство сыра, существенно меньше на творог и молоко, так как производство сыра требует большего объема сырья для своего производства.

Продукт	Сумма в руб.
Сыр	17 712 000
Творог	6 042 000
Молоко	2 448 000

Анализ постоянных расходов показывает, что основные затраты приходится на выплату зарплаты и наиболее отчисления, которые в сумме составляют около 4 млн. руб. в квартал или 16 млн. рублей в год.

### Структура постоянных затрат

Статья	Сумма в руб.
Заработная плата	1 310 000
Аренда	80 000
Баланс	80 000
ГСМ	80 000
Коммунальные расходы	80 000
Материалы и расходы	80 000
Транспорт	80 000
Итого	1 750 000

**Выходы**

Данные затраты состоят из постоянной и переменной части и в целом составляют 11 214 000 руб. и включают: лицензионные отчисления, оплату работы персонала, затраты на аренду, коммунальные платежи, транспорт, топливо, электроэнергию, материалы и прочие расходы.

Постоянные затраты составляют около 4 000 000 руб. и включают: зарплату, аренду, коммунальные платежи, транспорт, топливо, электроэнергию, материалы и прочие расходы.

Переменные затраты составляют около 7 214 000 руб. и включают: сырье, материалы, транспорт, топливо, электроэнергию, материалы и прочие расходы.

Биометрический объем продаж составит: 10 000 000 руб. при 100% уровне.  
Постоянные расходы составят: 4 000 000 руб.  
Переменные расходы составят: 6 000 000 руб.

## 09 НАЛОГИ

Для расчета налога будут использоваться следующие коэффициенты:

Наименование	Степень	База	Ставка	Возвратность
Налог на прибыль	20%	доходы	20%	0%
Налог на имущество	2%	баланс	2%	0%
НДС	18%	выручка	18%	0%
Сумма налогов	18%	выручка	18%	0%

Платить налоги должны:

Наименование	Сумма в руб.
Налог на прибыль	2 000 000
Налог на имущество	2 000 000
НДС	1 000 000
Итого	5 000 000

Прогноз налоговых платежей:

### Анализ налоговой нагрузки

Показатель	Значение
Налоговая нагрузка	0,311
Налоговая нагрузка	0,312

Наибольший объем налоговых платежей приходится на налог на добавленную стоимость - 2,0 млн. рублей в квартал и прибыль - 2,11 млн. рублей в квартал, прочие налоги - около 0,9 млн. рублей.

### Динамика в кварталах

Для расчета налоговой нагрузки используются следующие коэффициенты:

Наименование	Степень	База	Ставка	Возвратность
Налог на прибыль	20%	доходы	20%	0%
Налог на имущество	2%	баланс	2%	0%
НДС	18%	выручка	18%	0%
Сумма налогов	18%	выручка	18%	0%

Платить налоги должны:

Наименование	Сумма в руб.
Налог на прибыль	2 000 000
Налог на имущество	2 000 000
НДС	1 000 000
Итого	5 000 000

Прогноз налоговых платежей:

# Отчет о движении денежных средств

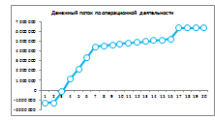
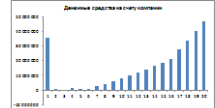
Раздел «Отчеты» содержит два главных отчета инвестиционного проекта, на которые в первую очередь смотрят и сотрудники банка и инвестора – Отчет о движении денежных средств и Отчет о финансовых результатах (прибыль).

Оба отчета детализированы по отдельным статьям, прогноз осуществлен на 5 лет поквартально.



## Отчеты

### Отчет о движении денежных средств (Cashflow)



По итогам периода на протяжении прогнозируемого периода работы объекта рабочие денежные средства на счету инвестора. Подтверждена положительная операционная деятельность, достигнутая за 4 квартала после запуска производственной деятельности и получения выручки от реализации товаров, услуг, продукции и деятельности инвестора на протяжении прогнозируемого длительного периода по операционной деятельности.

### Отчет о Движении Денежных Средств за 5 лет

Статья	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Льготы	34 700 000	0	0	0	0
Денежные средства	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Средства инвестора	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Средства государства	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Денежные средства	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Средства инвестора	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Средства государства	0	0	0	0	0
Итого по операционной деятельности	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Итого по инвестиционной деятельности	0	0	0	0	0
Итого по финансовой деятельности	0	0	0	0	0
Изменение денежных средств	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Денежные средства на начало периода	15 000 000	45 000 000	75 000 000	105 000 000	135 000 000
Денежные средства на конец периода	49 700 000	75 000 000	105 000 000	135 000 000	165 000 000

### Отчет о Движении денежных средств за 1 год поквартально

Статья	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Льготы	8 675 000	0	0	0
Денежные средства	3 762 500	3 762 500	3 762 500	3 762 500
Средства инвестора	3 762 500	3 762 500	3 762 500	3 762 500
Средства государства	3 762 500	3 762 500	3 762 500	3 762 500
Денежные средства	8 675 000	7 525 000	7 525 000	7 525 000
Средства инвестора	8 675 000	7 525 000	7 525 000	7 525 000
Средства государства	0	0	0	0
Итого по операционной деятельности	8 675 000	7 525 000	7 525 000	7 525 000
Итого по инвестиционной деятельности	0	0	0	0
Итого по финансовой деятельности	0	0	0	0
Изменение денежных средств	8 675 000	7 525 000	7 525 000	7 525 000
Денежные средства на начало периода	15 000 000	22 575 000	30 100 000	37 625 000
Денежные средства на конец периода	23 675 000	30 100 000	37 625 000	45 150 000

### Отчет о Движении Денежных Средств за 5 лет

Статья	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Льготы	34 700 000	0	0	0	0
Денежные средства	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Средства инвестора	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Средства государства	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Денежные средства	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Средства инвестора	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Средства государства	0	0	0	0	0
Итого по операционной деятельности	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Итого по инвестиционной деятельности	0	0	0	0	0
Итого по финансовой деятельности	0	0	0	0	0
Изменение денежных средств	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Денежные средства на начало периода	15 000 000	45 000 000	75 000 000	105 000 000	135 000 000
Денежные средства на конец периода	49 700 000	75 000 000	105 000 000	135 000 000	165 000 000

### Отчет о Движении денежных средств за 1 год поквартально

Статья	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв
Льготы	8 675 000	0	0	0
Денежные средства	3 762 500	3 762 500	3 762 500	3 762 500
Средства инвестора	3 762 500	3 762 500	3 762 500	3 762 500
Средства государства	3 762 500	3 762 500	3 762 500	3 762 500
Денежные средства	8 675 000	7 525 000	7 525 000	7 525 000
Средства инвестора	8 675 000	7 525 000	7 525 000	7 525 000
Средства государства	0	0	0	0
Итого по операционной деятельности	8 675 000	7 525 000	7 525 000	7 525 000
Итого по инвестиционной деятельности	0	0	0	0
Итого по финансовой деятельности	0	0	0	0
Изменение денежных средств	8 675 000	7 525 000	7 525 000	7 525 000
Денежные средства на начало периода	15 000 000	22 575 000	30 100 000	37 625 000
Денежные средства на конец периода	23 675 000	30 100 000	37 625 000	45 150 000

### Отчет о движении денежных средств за 5 лет прогноз по годам

Статья	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Льготы	34 700 000	0	0	0	0
Денежные средства	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Средства инвестора	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Средства государства	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Денежные средства	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Средства инвестора	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Средства государства	0	0	0	0	0
Итого по операционной деятельности	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Итого по инвестиционной деятельности	0	0	0	0	0
Итого по финансовой деятельности	0	0	0	0	0
Изменение денежных средств	34 700 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000	30 000 000
Денежные средства на начало периода	15 000 000	45 000 000	75 000 000	105 000 000	135 000 000
Денежные средства на конец периода	49 700 000	75 000 000	105 000 000	135 000 000	165 000 000



## Анализ рисков

Отличительной особенностью бизнес-плана является анализ рисков, расчет запаса прочности по цене, себестоимости и кредитной нагрузке – все это дает целостную картину того, насколько бизнес устойчив и показывает полную картину по финансовым показателям и рискам бизнеса.

**Анализ рисков проведен в соответствии с данной классификацией рисков:**

**Стратегический риск** (Стратегический риск состоит в том, что рынок сбыта проекта может уменьшиться или уменьшится доля компании на этом рынке, что в свою очередь приведет к финансовым потерям)

**Коммерческий риск** (Коммерческий риск проявляется в том, что компания может потерять часть своих клиентов. Это приведет к тому, что не вся произведенная продукция будет продана, выручка не покроет расходов, прибыль будет отрицательной).



**Финансовый риск** (Под финансовым риском подразумевается вероятность непредвиденного роста процентной ставки или обменного курса).

**Операционный риск** (Операционный риск влияет на стоимость затрат при производстве, строительстве или оказании услуг – а, следовательно, влияет на прибыльность проекта. Рост себестоимости производства/строительства/оказания услуг за счет повышения закупочных цен, затрат на ГСМ, на электроэнергию, затраты на персонал или другие производственные ресурсы – если цены выше запланированных, значит прибыль упадет и это скажется на рентабельности проекта).

**Риск обслуживания** (Риск поддержания активов в работоспособном состоянии – неправильная оценка затрат на ремонт, непредвиденные неисправности, несчастные случаи и т.д.)

# Для анализа рисков используется анализ чувствительности.

Структура прибыли по бизнес-направлениям

Доля прибыли от реализации сырья составил 65%, торговля – 23%, торговля – 12%.

## 14

### АНАЛИЗ РИСКОВ

### Анализ рисков

**Методология.**

**Анализ рисков** будет проведен в соответствии с одной классификацией рисков:

**Стратегический риск** (Стратегический риск состоит в том, что рынок сбыта проекта может увеличиться или уменьшиться доль времени на этот рынок, что в свою очередь приведет к финансовым потерям)

**Коммерческий риск** (Коммерческий риск, подразделяется в свою очередь на следующие моменты, касающиеся рынка клиентов. Это приводит к тому, что не все создаваемые возможности, будут реализованы. Причинами этого могут выступать следующие причины: будет отменены заказы.)

**Финансовый риск** (Под финансовым риском подразумевается вероятность непредвиденного роста кредитной ставки или объема кредитов.)

**Операционный риск** (Операционный риск влияет на стоимость затрат при производстве, строительстве, при обслуживании и т.д., следовательно, влияет на прибыльность проекта. Риск себестоимости, связанная с изменением себестоимости затрат, на счете-определенный, следовательно, влияет на ЦСМ, на работоспособность, качество, на обороты, при этом, следовательно, влияет на величину чистой прибыли, следовательно, влияет на прибыль проекта, и это связано с работоспособностью проекта.)

**Риск обслуживания** (Риск поддержания attivo в работоспособном состоянии – необходимость замены затрат на ремонт, непредвиденные неисправности, несчастные случаи и т.д.)

**Для анализа рисков мы будем использовать анализ чувствительности.**

**Анализ чувствительности** – это широко используемый метод экономического и финансового анализа инвестиционных проектов. Он дает возможность определить критические значения параметров проекта, позволяет определить уровень устойчивости проекта с учетом первоначального значения факторов риска. Анализ чувствительности применяется для оценки риска. Учитывает выделение факторов, которые оказывают наибольшее влияние на величину чистой приведенной стоимости, чистой прибыли, рентабельности и срока окупаемости проекта.

**Анализ чувствительности** позволяет количественно оценить воздействие факторов риска на проект и обновить управленческие решения.

**Анализ чувствительности** проводится с учетом изменения параметров, указанных ниже:

Стратегический и Коммерческий риски связаны с такими параметрами финансовой модели, как объем продаж и средний чек.

Финансовый риск ассоциируется с тремя параметрами, как стоимость финансирования – в данном случае процентная ставка по кредиту.

Операционный риск описывается параметрами расходов: доля себестоимости в среднем чеке и величина постоянных расходов. Доля себестоимости в среднем чеке зависит от стоимости сырья и комплектующих. Величина постоянных расходов зависит от затрат на персонал, электричество, газ, воду, ГСМ.

Таким образом, имея объем продаж, средний чек, себестоимость продаж, величину постоянных расходов, стоимость финансирования – мы количественно оценим совокупный фактор риска на проект.

**Параметры, которые оказывают максимальное воздействие на бизнес.**

**Параметры продаж:**

- Объем продаж;
- Средний чек.

**Параметры расходов:**

- Доля себестоимости в среднем чеке;
- Сумма постоянных расходов;
- Зарыбочная плата.

Изменяя эти параметры, мы определили, как меняются результаты проекта:

- Ежемесячная прибыль;
- Чистый дисконтированный доход;
- Рентабельность инвестиций;
- Срок окупаемости.

Для каждого параметра мы определили критический уровень отклонения. В результате мы будем иметь запас прочности проекта по каждому параметру.

**Расчет запаса прочности по каждому параметру**

**Анализ риска бизнеса**

Параметр	Величина
Доля себестоимости в среднем чеке	15%
Сумма постоянных расходов	25%
Зарыбочная плата	25%
Процентная ставка по кредиту	35%

**Анализ запаса прочности, руб.**

Параметр	Величина
Доля себестоимости в среднем чеке	2 268 000
Сумма постоянных расходов	2 266 235
Зарыбочная плата	2 266 235
Процентная ставка по кредиту	2 266 235

В относительном выражении достаточно благоприятный уровень финансовой прочности наблюдается по параметрам себестоимости, постоянных расходов и налоговой нагрузки. Менее благоприятная, но допустимая ситуация наблюдается по показателю финансовой прочности по цене и объему продаж, то есть изменение указанных величин более чем на 14% может привести к возникновению критической ситуации на предприятии. Благоприятный запас финансовой прочности по показателю в денежном выражении также представлен на графике.

Изменяя эти величин, мы успешно управляет ситуацией и избежав негативного влияния представленных факторов риска.

## 15

### ВЫВОДЫ

## Анализ прибыли в разрезе отдельных бизнес направлений и продуктов

Отличительной особенностью бизнес-плана и финансовой модели является то, что она показывает, какой продукт/услуга или бизнес направление приносят вам максимальную прибыль.

Таким образом, собственник бизнеса и генеральный директор смогут увидеть, на чем именно им стоит сосредоточиться и какие именно направления развивать в первую очередь.

### Точка безубыточности:

Точка безубыточности 49%  
Точка безубыточности в денежном выражении 10 727 597

Точка безубыточности с учетом кредита 82%  
В денежном выражении 17 879 204



### Прибыльность бизнес направлений:



Наибольшая величина выручки и прибыли будет достигнута от производства и реализации сырной продукции.



# Анализ инвестиционных показателей

В данном разделе считаются такие показатели, как ЧДД (Чистый дисконтированный доход), ВНД (Внутренняя норма доходности), Срок окупаемости, Рентабельность инвестиций.

Отдельно показан расчет ставки дисконтирования по методике WACC (weighted average cost of capital) - средневзвешенная стоимость капитала.

**Отчет о прибыли за 1 полугодие**

Показатель	1 кв	2 кв	3 кв	4 кв	5 кв	6 кв
Выручка	0	0	15 900 000	15 900 000	15 900 000	15 900 000
Транспортные расходы	0	0	2 700 000	2 700 000	2 700 000	2 700 000
Производственные расходы	0	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Административные расходы	0	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Итого	0	0	11 200 000	11 200 000	11 200 000	11 200 000
Чистая прибыль	0	0	12 200 000	12 200 000	12 200 000	12 200 000

**Отчет о прибыли за 5 лет (проект на год)**

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год
Выручка	34 200 000	70 700 000	78 000 000	78 000 000	87 000 000
Транспортные расходы	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Производственные расходы	11 000 000	22 000 000	24 000 000	24 000 000	27 000 000
Административные расходы	11 000 000	22 000 000	24 000 000	24 000 000	27 000 000
Итого	23 000 000	46 000 000	51 000 000	51 000 000	59 000 000
Чистая прибыль	11 200 000	24 700 000	27 000 000	27 000 000	28 000 000

## 11

### ВОЗВРАТ СРЕДСТВ ИНВЕСТОРУ

**Возврат средств инвестору**

Ставка дисконтирования, срок окупаемости, ЧДД, ВНД, стоимость создаваемого бизнеса

Ставка дисконтирования для инвестора	20%	
ЧДД за 5 лет	6 633 323	
ЧДД с учетом продажи бизнеса	54 862 841	
ВНД за 5 лет	8%	31%
ВНД с учетом продажи бизнеса	15%	59%
Срок окупаемости	1,4	3,5
Стоимость создаваемого бизнеса в конце срока планирования	128 285	128

**Возврат средств инвестору**

Ставка дисконтирования, срок окупаемости, ЧДД, ВНД, стоимость создаваемого бизнеса

Ставка дисконтирования для инвестора	20%	
ЧДД за 5 лет	6 633 323	
ЧДД с учетом продажи бизнеса	54 862 841	
ВНД за 5 лет	8%	31%
ВНД с учетом продажи бизнеса	15%	59%
Срок окупаемости	1,4	3,5
Стоимость создаваемого бизнеса в конце срока планирования	128 285	128

**Прогноз денежных потоков инвестору**

Денежный поток от собственного бизнеса: 1 114 843, 3 691 848, 7 771 742, 6 177 586, 12 697 107, 47 227 444

Денежный поток от продажи бизнеса: 0, 0, 0, 0, 128 285

## 12

### ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ

Для целей настоящего документа ставка дисконтирования для инвестора принимается равной 20%. В этом случае ЧДД за 5 лет составит 6 633 тыс. рублей, ВНД за 5 лет 31%, а с учетом продажи бизнеса – 59%. Срок окупаемости проекта составит 3,5 года. Денежный поток от продажи бизнеса будет увеличиваться в ходе деятельности компании по мере выхода на плановую максимальную мощность объекта и возврата основного долга по кредиту в соответствии с приведенными выше графиком.

# Финансовая модель

---

## О модели:

Профессиональная финансовая модель в Excel - создана специально для владельцев малого и среднего бизнеса, с учетом практики оценки проектов в российских банках, а также с учетом требований инвесторов и фондов поддержки предпринимательства в РФ.

Очевидная структура модели, встроенные формулы с возможностью их редактирования, листы ввода данных и представления результатов расчета - все это делает ее удобным инструментом для создания собственных финансовых моделей.

FinModel позволит обосновать управленческие решения об инвестировании в создание или развитие бизнеса, спрогнозировать его финансовые результаты, оценить риски и альтернативы проектов.

## Особенности:

- ✓ Модель разработана с учетом практики оценки проектов в российских банках и инвестиционных фондах
- ✓ Со всеми необходимыми таблицами
- ✓ Все таблицы и расчеты строятся автоматически
- ✓ Все графики и диаграммы строятся автоматически
- ✓ Все формулы прозрачны и доступны для изменения

## Выгода от использования

**Универсальность модели.** Позволяет моделировать проекты с различными условиями.

**Автоматический расчёт.** Пользователю достаточно внести необходимые исходные данные - автоматически будут заполнены необходимые отчеты и рассчитаны все показатели.

**Полностью открытые формулы.** Все расчеты в модели выполнены с использованием прозрачных формул, которые будут понятны большинству пользователей.

**Расчет налогов.** Модель предоставляет возможность упрощённого расчёта налогов общей системы налогообложения: НДС, налог на прибыль, страховые взносы, налог на имущество, НДФЛ. Планируется вариант для УСН 6 и 15 %

**Открытость модели.** Полностью отсутствуют макросы, надстройки и т.д. Используются только встроенные функции Excel. Возможно внесение дополнительных статей выручки, затрат.

**Понятная и логичная структура.** Позволяет легко ориентироваться и быстро переходить к необходимым данным, отчетам, показателям и резюме проекта.

**Отсутствие внешних файлов.** Финансовая модель представляет собой отдельный файл в формате Excel, состоящий из рабочих листов с исходными данными, промежуточными расчетами, итоговой прогнозной отчетностью и показателями, формой представления необходимых параметров проекта. Не требует наличия внешних файлов.

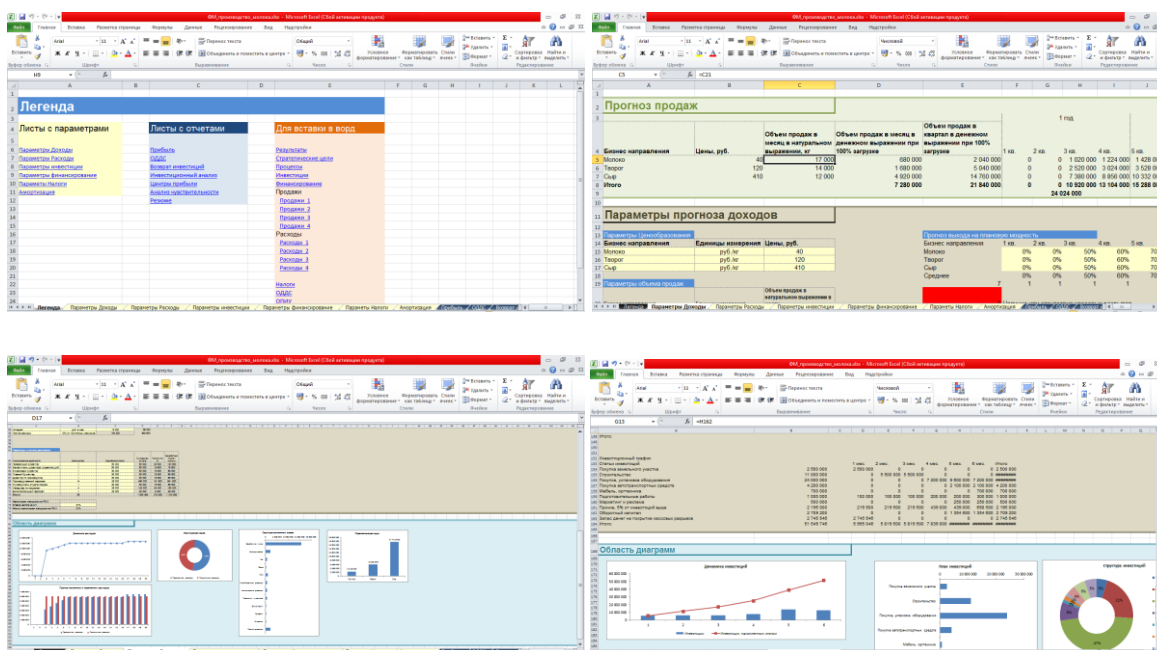
**Наглядность.** Формат финансовой модели наглядно представляет результаты расчетов.

**Подсказки и контроль вводимых данных.** Финансовая модель содержит краткие справки по ключевым инвестиционным и финансовым показателям и позволяет предотвратить ввод некорректных данных, что снижает риск возникновения ошибок в расчетах.

## Скриншоты финансовой модели

Всего финансовая модель содержит 36 листов.

- 7 листов с параметрами – каждый лист содержит область параметров. Например: «План продаж» содержит такие параметры, как Цена, Объем продаж, Название продукта/услуги – все это можно менять. Модель будет пересчитывать все автоматически.
- 7 листов с отчетами – строятся автоматически. Например, автоматически формируется ОДДС – отчет о движении денежных средств, автоматически считаются инвестиционные показатели и т.д.
- 22 листа с таблицами и диаграммами, подготовленными для вставки в текст бизнес-плана – строятся автоматически. Это специальные листы, где таблицы и диаграммы оформлены красиво – их можно брать и сразу копировать в текст, если вам захочется что-то поменять в бизнес-плане.



# О компании

---

Наша компания является узкоспециализированной и занимается исключительно бизнес планированием и консалтингом в сфере финансов и инвестиций. Это значит, что обращаясь к нам, Вы получаете максимально детальный готовый бизнес план, который соответствует требованиям российских и международных финансовых учреждений.

## Факты о нас:

- ✓ Занимаемся бизнес планированием более 7-ми лет.
- ✓ Разработали более 170 реальных инвестиционных проектов.
- ✓ Разработали 250 готовых бизнес-планов.
- ✓ Более 7 млрд. рублей – объем инвестиций, которые привлекли наши клиенты.
- ✓ География наших работ включает в себя всю территорию РФ (все регионы и области: от Санкт-Петербурга, Москвы и Краснодара, до Казани, Екатеринбурга, Новосибирска и Сахалина); Выполнили проекты в Казахстане и Грузии. Делали бизнес планы для проектов во Вьетнаме, Камбодже, Таиланде, Шри-Ланке, Испании, Латинской Америке, Кубе.
- ✓ Работаем во всех отраслях экономики (производство, строительство, сельское хозяйство, торговля, услуги, общественное питание, IT)

Семилетний практический опыт и знания различных сфер экономики в привязке к регионам позволяют нам разрабатывать наиболее качественные типовые бизнес планы. О чем свидетельствуют отзывы наших клиентов.



## Наши работы отличает:

1. **Понятная бизнес модель.** Вы можете использовать готовый бизнес план с расчетами от нашей компании не только для получения займа или привлечения средств, а и для пошагового построения собственного дела.
2. **Точные и подробные расчеты.** Глубокая детализация инвестиций, доходов и расходов дает полную картину бизнеса.
3. **Максимальный охват данных.** Ознакомление с бизнес-планом проходит легко и без проблем, поскольку все вычисления прозрачны.
4. **Убедительное оформление.** Все расчеты поданы в соответствии с требованиями банков и инвесторов. Информация сопровождается удобными графиками, диаграммами и таблицами – все это облегчает восприятие бизнес-плана.

[vip@lider-bp.ru](mailto:vip@lider-bp.ru) +7 (495) 409 47 11

Данный комплект идеально подойдет для тех, кому бизнес-план нужен для самого себя, что бы разобраться в бизнесе, а также для получения кредита или привлечения инвестиций.