**Приложение 1**

**Формирование финансовой модели кофейни и оценка**

**рыночной стоимости проектируемого бизнеса**

Планируется создать кофейню в одном из удаленных районов города N, где потребность в подобных заведениях существует, однако основное количество кофеен сосредоточено преимущественно в центральной части города.

Продолжительность проекта – 48 мес. = 4 года

**Необходимые инвестиции**

Для небольшой кофейни на 7 столиков (28 посадочных мест) планируется арендовать помещение на первом этаже здания площадью в 60 м 2 .

Ремонт помещения займет 3-4 месяца,

стоимость затрат на ремонт составит ориентировочно 300 $/м 2 .

Получение разрешительной документации с использованием услуг сторонней организации обойдется максимум в 1500. $ и займет 1 месяц. Согласование через посредника проекта с архитектурным надзором обойдется в 4000 $. Стоимость аренды помещения под кофейню в рамках проекта принимаем в 850$/м 2 в год.

За самые дорогие квадратные метры в городе цены порой достигают $1 тыс. в год за квадратный метр. На окраинах - эти расходы как минимум в десять раз ниже – $100-150 за квадратный метр.

Оборудование и мебель (в том числе кофемашина, за $1 000 приобретаются в конце ремонта (Инвестиционный план).

**Исходные данные**

Каждой кофейне необходимы:

- кофемолки – от $200 до $500,

-льдогенератор ($1000-1500) ,

- смягчитель воды ($300-500) ,

- холодильная витрина ($700-1500) .

К моменту начала работы кофейни, аккумулированные затраты на проект (разрешительная документация, ремонт, арендные платежи, закупка оборудования) составят 50 000 $.

**Динамика продаж**

В рамках проекта для моделирования оборота кофейни используем понятие продажи посадочного места или чека. Расчетное число чеков по мере «раскрутки» кофейни в течение четырех месяцев должно вырасти со 120 до 170 чеков в день. Число чеков за месяц рассчитываем, исходя из 30 дней в месяц/360 рабочих дней в год. Для определения оборота берем стоимость чека в сумме 7, 5 $ (посетитель должен оставить от $3 до $5 – такова сумма среднего чека в большинстве кофеен). Учитываем также в планируемом объеме продаж сезонность – летний спад в 25 %.

**Суммарные прямые издержки**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Затраты на один чек приведены в таблице: Наименование | Ед. измерения | | Цена, $ | Расход на один чек | Суммарные прямые издержки, $ |
| Кондитерка | шт. | | 0, 97 | 1 | 0, 97 |
| Сливки | шт. | | 0, 06 | 1 | 0, 06 |
| Добавки | шт. | | 0, 10 | 1 | 0, 10 |
| Кофе | кг | | 25, 00 | 0, 007 | 0, 175 |
| Вода, сок | (уп. ) | | 0, 26 | 1 | 0, 26 |
| Всего | | 1, 565 | | | |

**Потребность в закупках кофе в зернах.** В проекте потребуется затратить на приобретение зернового кофе, в зависимости от сезонного спроса, 560 – 890 $/месяц.

**Фонд оплаты труда** Средняя зарплата:

- бариста – $100-200.

- Управляющему в кофейнях предлагают $200-300 плюс процент от оборота.

- Кондитеры в ресторанах получают $150-200.

- Планируется найм также барменов-официантов и посудомойки. Ведение отчетности будет поручено приходящему бухгалтеру. Ежемесячный ФОТ кофейни составит 1000-1500 $.

**Общие издержки**

Ежеквартально оплачивается аренда. На рекламу кофейни закладывается 3 % от объема продаж.

**Акционерный капитал**

Владелец вкладывает 30 тыс. $ в ремонт помещения и оплату аренды.

**Займы**

Вложенных владельцем средств не достаточно для покрытия затрат по проекту.

**Решение**

Планируется начать ремонт в июне 2020 года.

Владелец вкладывает 30 тыс. $ в ремонт помещения и оплату аренды.

Расходы на ремонт = 60\*300=18000$

Затраты на получение разрешительной документации с использованием услуг сторонней организации = 1500$.

Затраты на согласование через посредника проекта с архитектурным надзором = 4000 $.

Аренда оплачивается ежеквартально = 4250\*4=17000$. (850\*60=51000$ в год)

Оборудование и мебель = 5000$

Приобретение зернового кофе = 600$/ месяц.

Ежемесячный ФОТ = 1000$.

Реклама 3 % от объема продаж.

Суммарные прямые издержки **=** 1, 565 на 1 чек.

Динамика продаж: в течение четырех месяцев продажи растут с 120 до 170 чеков в день. Стоимость чека = 7,5 $

Учитываем в планируемом объеме продаж сезонность – летний спад в 25 %.

Первый год кафе будет работать 8 месяцев (так как ремонт и получение документации займут 4 месяца).

1. Выручка от реализации в первый год

Вреал = Цдог\*N

Вреал = 7,5 \* (120+135+150+170\*5)\*30 = 7,5\*1255\*360 = 282 375 $

Выручка от реализации в последующий год :

Вреал = 7,5 \* (170\*9+170\*3\*0,75)\*30 = 430312,5 $

2. Затраты в первый год

З=18000+1500+4000+51000+5000+600\*8+1000\*8+0,03\*282 375+1,565\*37650=

= 159693,5$

Затраты в последующий год :

З=51000+600\*12+1000\*12+0,03\*430312,5 +1,565\*57375=

= 172901,3 $

3. Балансовая прибыль в первый год:

Пб=282 375 -159693,5 =122681,5$

Балансовая прибыль в последующий год :

Пб=430312,5-172901,3 =257411,3$

4. Налог на прибыль

в первый год: 0,2\*122681,5=24536,3$

в последующий год : 0,2\*257411,3=51482,3$

5. Чистая прибыль

в первый год: 122681,5-24536,3=98145,2$

в последующий год : 257411,3-51482,3=205929$

Вложенных владельцем средств не достаточно для покрытия затрат по проекту 160000-30000=130000$

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Интервал | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Инвестиционные затраты | -130000 |  |  |  |  |
| Текущий доход |  | 98145 | 205929 | 205929 | 205929 |
| Кумулятивный денежный поток | -130000 | -31854,8 | 174074,2 | 380003,2 | 585932,2 |
| Коэф-т дисконтирования Еmin=13% |  | 0,885 | 0,783 | 0,693 | 0,613 |
| Дисконтированный текущий доход |  | 86854,16 | 161272,6 | 142719,1269 | 126300,1123 |
| Кумулятивный дисконтированный денежный поток | -130000 | -43145,8 | 118126,8 | 260845,8995 | 387146,0118 |

Срок окупаемости

Без учета ставки дисконтирования

Ток= 1+ (31854,8/205929)=1,16

С учетом ставки дисконтирования

Токд= 1+(43145,8/161272,6)= 1,27

Чистый дисконтированный доход

ЧДД=118126,8$

Индекс доходности

ИД=(98145+205929+205929+205929)/ 130000=5,51

**Решение**

Расходы на ремонт = 60\*300=18000$

Аренда 850\*60=51000$ в год

Затраты на получение разрешительной документации с использованием услуг сторонней организации = 1500$.

Затраты на согласование через посредника проекта с архитектурным надзором = 4000 $.

Приобретение зернового кофе = 800$/ месяц.

Оборудование и мебель = 4000$

Ежемесячный ФОТ = 1500$.

Реклама 3 % от объема продаж.

Суммарные прямые издержки **=** 1, 565 на 1 чек.

Стоимость чека = 7,5 $

Учитываем в планируемом объеме продаж сезонность – летний спад в 25 %.

Первый год кафе будет работать 8 месяцев (так как ремонт и получение документации займут 4 месяца).

Рассчитаем выручку:

В1 = 7,5 \* (100+110+130+150\*5)\*360 = 2943000 $

В2-5 = 7,5 \* (150\*9+150\*3\*0,75)\*30 = 4556250 $

Владелец вкладывает 30 тыс. $ в ремонт помещения и оплату аренды.

Рассчитаем затраты

З1=18000+1500+4000+51000+4000+800\*8+1500\*8+0,03\*2943000 +1,565\*392400= 799296$

З2-5=51000+800\*12+1500\*12+0,03\*4556250 +1,565\*607500=

= 1166025 $

Балансовая прибыль:

П1=2943000 -799296 =2143704 $

П2-5=4556250-1166025 =3390225$

Налог на прибыль примем 20%

0,2\*2143704=428740,8$

0,2\*3390225=678045$

Чистая прибыль

П1 2143704-428740,8=1714963,2$

П2-5 3390225-678045=2712180$

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Интервал | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Инвестиционные затраты | -800000 |  |  |  |  |  |
| Текущий доход |  | 1714963,2 | 2712180 | 2712180 | 2712180 | 2712180 |
| Кумулятивный денежный поток | -800000 | 914963,2 | 3627143,2 | 6339323,2 | 9051503,2 | 11763683,2 |
| Коэф-т дисконтирования Еmin=13% |  | 0,884955752 | 0,783146683 | 0,693050162 | 0,613318728 | 0,542759936 |
| Дисконтированный текущий доход |  | 1517666,549 | 2124034,772 | 1879676,789 | 1663430,787 | 1472062,643 |
| Кумулятивный дисконтированный денежный поток | -800000 | 717666,5487 | 2841701,32 | 4721378,11 | 6384808,896 | 7856871,54 |