

CLIENT FIRST - Appraisal tool report

Input data (DESCRIERE INVESTITIE) :

1. Date privind mijloacele fixe care fac obiectul investitiei

UTILAJE, CLADIRI, LUCRARI, ALTE ACTIVE AMORTIZABILE	Valoarea (euro)	Durata de amortizare
Lucrari de constructii, consolidare, fosa septica, alimentare cu apa, finisaje si amenajari	24,900	10 ani
mobilier, obiecte sanitare, echipamente bucatarie, parchet, centrala termica	16,600	5 ani
mijloace de transport	7,000	5 ani
Total	48,500	

2. Cheltuieli anterioare act. de productie/prestari servicii - Ne-amortizabile

Proiect de amenajari	Valoare (euro)
avize racordare la retelele de utilitati	0
consultanta pentru obtinerea finantarii	0
instruire personal	0
Costuri operationale pentru primele 3 luni de functionare	0
Total	0

3. Plan de finantare a investitiei

Sursa de finantare	Suma (euro)	conditii de finantare
Credit Ro Credit	37,700	3 ani, 6 luni perioada de gratie, 15% dobinda/ an
Capital propriu	10,800	
Alte surse	0	
Total	48,500	

4. Date privind capacitatea de productie/prestari servicii

Definirea capacitatii de productie de 100%: Capacitatea de 100% este capacitatea maxima care se doreste sa fie atinsa in urmatoorii 5 ani, limitata de utilajul din fluxul tehnologic cu cea mai mica capacitate de productie (locul ingust) si numarul de schimburi de productie.

Numar de camere in pensiune:	8 camere duble			
Numar de locuri in restaurant:	25 locuri in restaurant	in medie se cazeaza 50% in regim single		
	Nr. Pax/ luna	Nr. Pax/an	Pret mediu	Total valoare (euro)
Cazare	12 clienti x 20 zile=240 pax	2800	30	84.000
Consumatie in restaurant	15 clienti/zi	4500	7	31.500
Mese festive	1	12	1000	12.000
Excursii in imprejurimi	10 clienti / luna	120	5	600
Total (euro)				128.100

5. Gradul de utilizarea capacitatii de productie:

An 1 (%)	An 2 (%)	An 3 (%)	An 4 (%)	An 5 (%)
40%	50%	60%	65%	70%

6. DATE PRIVIND COSTURILE DE PRODUCTIE

Nota: se estimeaza costurile pe un an, la 100% capacitate

Felul Cheltuielii	Valoarea (EURO)
Cheltuieli cu materia prima, din care:	Total: 32,000
a) alimente si bauturi - mic dejun	2800x3=8400
b) alimente si bauturi - consumatie restaurant	4500 x 4= 18,000
c) consumabile curatenie/ spalat	2800X 2= 5600
Salarii directe (inclusiv CAS, somaj, etc)	Total: 25,800
1. Receptioner	400 x 12= 4800
1. Menajera	300 x 12 = 3600
1. Bucatar	500 x 12 = 6000
1 chelner	300 x 12 = 3600
1 paznic	250 x 12 = 3000
1 administrator	400 x 12= 4800
Utilitati (energie, apa, canal, abur, etc)	3600
Reparatii periodice	350
Intretinere si piese de schimb	150
Alte cheltuieli directe	
Cheltuieli administrative (Internet, telefon)	1000
Cheltuieli de desfacere si promovare	800
Comisioane bancare	
Asigurari	300
Alte costuri fixe - administrare secretariat	200

Dividende previzionate (% din profitul net disponibil)	10%
La cate zile, in medie, se vor incasa facturile?	1
Pentru cate zile va aprovizionati cu materii prime ?	15
Materia prima a) alimente	1
Materia prima b) mat.de curatenie	30
Materia prima c)	
Pentru cate zile veti avea stoc de piese de schimb? ___ zile	60
Veti meninee un stoc mediu de produse finite echivalent cu ___ zile de productie	1
La cate zile, in medie, va veti plati facturile?	30

Financial forecasts (Proiectii financiare)

ANALIZA INVESTITIEI		PENSIUNEA POINITA									
<i>Euro</i>											
Volumul total al investitiei propuse, din care:	48,500										
I. Mijloace fixe:	48,500										
constructii	24,900										
mobilier dotari	16,600										
mijl de transport	7,0000										
II. Cheltuielile anterioare productiei	0										
		Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	1	2	3	4	5	
Durata de functionare a mijloacelor fixe (ani)	x	Calculul amortizării									
constructii	10	623	623	623	623	2,490	2,490	2,490	2,490	2,490	
mobilier dotari	5	830	830	830	830	3,320	3,320	3,320	3,320	3,320	
mijl de transport	5	350	350	350	350	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	
Total amortizări anuale	x	1,803	1,803	1,803	1,803	7,210	7,210	7,210	7,210	7,210	
Total amortizări cumulate	x	1,803	3,605	5,408	7,210	7,210	14,42	21,63	28,84	36,05	
NOTĂ: Amortizare lineară											
	x	Calculul cheltuielilor de productie									
Utilizarea capacității de productie (%)	x	0%	0%	50%	50%	25%	50%	60%	65%	70%	
Materii prime, din care:	x	0	0	7,675	7,675	15,35	30,70	36,84	39,910	42,980	
alimente	32,000	0	0	4,000	4,000	8,000	16,00	19,20	20,80	22,40	
Salarii si cheltuieli cu salarii	25,800	0	0	3,225	3,225	6,450	12,90	15,48	16,77	18,06	
Utilitati/ energie	3,600	0	0	450	450	900	1,800	2,160	2,340	2,520	
Combustibil	1,800	0	0	225	225	450	900	1,080	1,170	1,260	
Total cheltuieli directe	x	0	0	7,900	7,900	15,80	31,60	37,92	41,08	44,24	
reparatii	350	88	88	88	88	350	350	350	350	350	
intretinere si piese de schimb	150	38	38	38	38	150	150	150	150	150	
Total cheltuieli indirecte	x	125	125	125	125	500	500	500	500	500	
<i>Euro</i>	x	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	
Cheltuieli de administrative	1,500	375	375	375	375	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
cheltuieli de promovare	800	200	200	200	200	800	800	800	800	800	
Total cheltuieli operationale	x	700	700	8,600	8,600	18,60	34,40	40,72	43,88	47,04	
Amortizări	x	1,80	1,80	1,803	1,803	7,210	7,210	7,210	7,210	7,210	
Total cheltuieli de productie	x	2,50	2,50	10,40	10,40	25,81	41,61	47,93	51,09	54,25	
Vânzari anuale	128,1	0	0	16,01	16,01	32,02	64,05	76,86	83,26	89,67	
Profit brut / pierderi	x	-2,50	-2,50	5,610	5,610	6,215	22,44	28,93	32,17	35,42	
Cota de impozit pe profit (%):	x	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	
Profit net	x	0	0	4,712	4,712	5,221	18,85	24,30	27,02	29,75	
Dividende (%)	10%	x	x	x	522	522	1,885	2,430	2,703	2,975	

Durată medie active circulante/obligatii curente (zile)	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	Anul 1	Anul 2	Anul 3	Anul 4	Anul 5	
Facturi de încasat	1	8	8	96	96	52	96	113	122	131
Materie primă a)	1	0	0	44	44	22	44	53	58	62
Materie primă b)	15	0	0	538	538	269	538	645	699	753
Materie primă c)	30	0	0	150	150	75	150	180	195	210
Piese de schimb	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Productie neterminată	1	8	8	96	96	52	96	113	122	131
Produse finite	1	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Numerar disponibil	15	117	117	154	154	135	154	162	165	169
Total active curente	x	138	138	1,083	1,083	1,083	1,083	1,272	1,3	1,4
Facturi de plată	30	0	0	2,558	2,558	1,279	2,558	3,070	3,3	3,5
Total obligatii curente	x	0	0	2,558	2,558	1,279	2,558	3,070	3,3	3,5
Total capital circulant net	x	138	138	1,475	-1,475	-196	-1,475	-1,798	1,9	2,1
Variatia activelor curente	x	138	0	945	0	1,083	0	189	95	95
Variatia capitalului circulant net	x	138	0	1,613	0	-1,475	-1,279	-323	161	161

CREDITE, RATE, DOBANZI

CONDITII DE CREDITARE	
Suma creditată	37,700
Rata anuală a dobânzii (%)	15%
Termen creditare (ani)	3
Numărul de rambursări/an:	4
Numărul perioadelor de gratie:	2
Rata de rambursat calculată:	3,770

NOTA : Dobândă simplă & rate egale

Finantare din surse proprii	10,800
Total surse de finantare	48,500
Total investitie	48,500

37,700

TABEL DE RAMBURSARE CREDIT						
Numărul ramburs	Sold creditor	Dobânda scadentă	Rata de rambursat	Rest de rambursat	Dobânda cumulată	
1	37,70	1,414	0	37,700	1,414	
2	37,70	1,414	0	37,700	2,828	
3	37,70	1,414	3,770	33,930	4,241	
4	33,93	1,272	3,770	30,160	5,514	
5	30,16	1,131	3,770	26,390	6,645	
6	26,39	990	3,770	22,620	7,634	
7	22,62	848	3,770	18,850	8,483	
8	18,85	707	3,770	15,080	9,189	
9	15,08	566	3,770	11,310	9,755	
10	11,31	424	3,770	7,540	10,179	
11	7,540	283	3,770	3,770	10,462	
12	3,770	141	3,770	0	10,603	

SITUATIA VENITURILOR SI CHELTUIELILOR – Income statement

Euro	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	1	2	3	4	5
Venituri din vânzari	0	0	16,013	16,013	32,025	64,050	76,860	83,265	89,670

Costuri de productie	2,503	2,503	10,403	10,403	25,81	41,61	47,93	51,090	54,250
Profit brut (impozabil)	0	0	5,610	5,610	6,215	22,44	28,93	32,175	35,420
Impozit pe profit	0	0	898	898	994	3,590	4,629	5,148	5,667
Profit net	0	0	4,712	4,712	5,221	18,85	24,30	27,027	29,753
Dividende plătite	0	0	0	522	522	1,885	2,430	2,703	2,975
Profit nerepartizat	0	0	4,712	4,190	4,699	16,96	21,87	24,324	26,778
Dobânzi scadente	1,414	1,414	1,414	1,272	5,514	3,676	1,414	0	0
Profit disponibil	-1,414	-1,414	3,299	2,918	-815	13,28	20,45	24,324	26,778
Profit disponibil cumulat	-1,414	-2,828	471	3,389	-815	12,47	32,93	57,255	84,033

FLUXUL DE NUMERAR FINANCIAR - Cash Flow

Euro	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	1	2	3	4	5
Resurse financiare la începutul perioadei	10,800	-2,114	-4,228	-3,841	10,80	-2,090	3,329	15,727	47,167
Credite	37,700	0	0	0	37,70	0	0	0	0
Vânzari	0	0	16,013	16,013	32,02	64,05	76,86	83,265	89,670
TOTAL INTRARI DE NUMERAR	48,500	-2,114	11,785	12,171	80,25	61,96	80,18	98,992	136,83
Investiția + creșterea activelor curente	48,500	0	945	0	49,44	0	189	95	95
Cheltuieli operationale	700	700	8,600	8,600	18,60	34,40	40,72	43,880	47,040
Cheltuieli financiare - dobânzi	1,414	1,414	1,414	1,272	5,514	3,676	1,414	0	0
Rate de credit	0	0	3,770	3,770	7,540	15,08	15,08	0	0
Impozit pe profit	0	0	898	898	994	3,590	4,629	5,148	5,667
Dividende plătite	0	0	0	522	522	1,885	2,430	2,703	2,975
TOTAL IESIRI DE NUMERAR	50,614	2,114	15,626	15,062	82,61	58,63	64,46	51,825	55,777
SURPLUS / DEFICIT DE NUMERAR	-2,114	-4,228	-3,841	-2,891	-2,090	3,329	15,72	47,167	81,060

BILANTUL PREVIZIONAT – Balance sheet

Euro	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	1	2	3	4	5
A. TOTAL ACTIV	47,224	45,811	45,339	44,487	40,283	38,492	43,869	68,194	94,971
1. Active circulante	-1,976	-4,089	-2,758	-1,808	-1,007	4,412	16,999	48,534	82,521
1.1. Disponibilități bănești	-2,114	-4,228	-3,841	-2,891	-2,090	3,329	15,727	47,167	81,060
1.2. Active curente	138	138	1,083	1,083	1,083	1,083	1,272	1,367	1,461
2. Active fixe (la valoarea ramasă)	46,698	44,895	43,093	41,290	41,290	34,080	26,870	19,660	12,450
3. Pierderi	-2,503	-2,503	0	0	0	0	0	0	0
3.1. Pierderi din anii precedenți	0	-2,503	-5,005	-5,005	0	0	0	0	0
B. TOTAL PASIV	47,224	45,811	45,339	44,487	40,283	38,492	43,869	68,194	94,971
1. Obligatii curente	138	138	138	138	138	138	138	138	138
2. Credite pe termen scurt si mediu	37,700	37,70	33,930	30,160	30,16	15,08	0	0	0
3. Capital propriu	9,386	7,973	11,271	14,189	9,985	23,27	43,73	68,055	94,833

3.1. Capital social + finantare proprie	10,800	10,80	10,800	10,800	10,80	10,80	10,80	10,800	10,800
3.2. Profit nerepartizat ca dividende	-1,414	-1,414	3,299	2,918	-815	13,28	20,45	24,324	26,778
3.3. Profit nerepartizat precedent	0	-1,414	-2,828	471	0	-815	12,47	32,931	57,255

INDICATORII FINANCIARI AI INVESTITIEI - Indicators

INDICATORI	Trim I	Trim II	Trim III	Trim IV	1	2	3	4	5
Indicatori de profitabilitate :									
Rata rentabilității nete = Profit net / Vânzări	x	x	20.60	18.22	-2.55	20.75	26.62	29.21	29.86
Punctul critic al vânzărilor (PCV)	x	x	4,939	4,939	19,7 5	19,75	19,75	19,75	19,75
Indicatori de lichiditate :									
Rata curentă a lichidității	- 1.27	-2.63	-1.78	-0.94	-0.16	0.77	4.27	17.08	26.50
Rata rapidă a lichidității	- 1.36	-2.72	-2.41	-1.45	-0.33	0.60	3.98	16.65	26.08
Indicatori de creditare :									
Rata de acoperire a dobânzii	0.00	0.00	3.33	3.70	0.95	5.13	17.19		
Indicatori investitie :	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata de recuperare a investitiei	43.36%	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata internă de rentabilitate financiară	41.81%	x	x	x	x	x	x	x	x
Valoarea netă actualizată	50,780	x	x	x	x	x	x	x	x

rata valoare neta actualizata : 10%

