



## **ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΙΙ.**

**Π.ΔΙΑΜΑΝΤΗΣ**

### **ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.**

1. Το **ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ** αφορά στην ανάπτυξη ενός ξενοδοχειακού συγκροτήματος 180 δωματίων και των υποστηρικτικών υποδομών και υλοποιείται σε 2 έτη, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα που αναλύεται στο αντίστοιχο φύλο εργασίας.
2. **ΣΤΟΧΟΣ** της Διοίκησης είναι να εξετάσει τη βιωσιμότητα του συγκεκριμένου επενδυτικού σχεδίου, μέσα από την εκτίμηση της οικονομικής αποδοτικότητας με χρονικό ορίζοντα την 5ετία.
3. Οι προβλέψεις των πωλήσεων έχουν πραγματοποιηθεί στη βάση μίας εκτενούς έρευνας αγοράς (από αντίστοιχες τουριστικές μονάδες), αλλά και σύμφωνα με τους στόχους της Διοίκησης.
4. Τα έσοδα από κρατήσεις δωματίων, προέρχονται από συμβόλαια με τουριστικά γραφεία του εξωτερικού αλλά και από πελάτες εσωτερικού.
5. Τα έσοδα από τις επιπλέον υπηρεσίες (εστίασης, εμπορικές δραστηριότητες) που προσφέρει το ξενοδοχειακό συγκρότημα, υπολογίζονται κατά μέσο όρο ανά δωμάτιο/ημέρα.
6. Η επένδυση χρηματοδοτείται, τόσο από ίδια κεφάλαια όσο και Τραπεζικό Δανεισμό. Πληροφορίες αναφορικά με το κόστος του μετοχικού κεφαλαίου έχουν ληφθεί από οικονομικές βάσεις δεδομένων εταιρειών αντίστοιχων εισηγμένων στο Χρηματιστήριο (με βάση το CAPM).
7. Ο χρονικός ορίζοντας αξιολόγησης της επένδυσης, ορίζεται στα 5 έτη από τη στιγμή ολοκλήρωσης της επένδυσης.

**ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ.**

Για το Κόστος Επένδυσης, ο φορέας του έργου επιλέγει την ανάθεση της συνολικής επένδυσης σε εργολαβική εταιρεία, η οποία θα πληρωθεί σε 2 φάσεις στο τέλος κάθε ενός έτους.

| ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ                       |                     | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ         |                     |                     | ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΤΗΣΙΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | Σύνολα              | 2014               | 2015                | ΕΤΗΣΙΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ | 2014                       | 2015               | 2016               | 2017               | 2018               | 2019               | 2020               |
| ΑΓΟΡΑ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ                                 | 2.500.000 €         | 2.500.000 €        |                     | 0,00%               |                            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ                         | 8.000.000 €         | 4.000.000 €        | 4.000.000 €         | 5,00%               | 200.000 €                  | 400.000 €          | 400.000 €          | 400.000 €          | 400.000 €          | 400.000 €          | 400.000 €          |
| ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΔΩΜΑΤΙΩΝ                | 3.800.000 €         |                    | 3.800.000 €         | 15,00%              | 0 €                        | 570.000 €          | 570.000 €          | 570.000 €          | 570.000 €          | 570.000 €          | 570.000 €          |
| ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ (Bar, Restaurant)       | 750.000 €           |                    | 750.000 €           | 15,00%              |                            | 112.500 €          | 112.500 €          | 112.500 €          | 112.500 €          | 112.500 €          | 112.500 €          |
| ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (clothes, gifts shops) | 250.000 €           |                    | 250.000 €           | 15,00%              |                            | 37.500 €           | 37.500 €           | 37.500 €           | 37.500 €           | 37.500 €           | 37.500 €           |
| ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ, ΣΡΑ/ΑΝΑΨΥΧΗ            | 750.000 €           | 375.000 €          | 375.000 €           | 10,00%              | 37.500 €                   | 75.000 €           | 75.000 €           | 75.000 €           | 75.000 €           | 75.000 €           | 75.000 €           |
| ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ                  | 1.500.000 €         | 900.000 €          | 600.000 €           | 10,00%              | 90.000 €                   | 150.000 €          | 150.000 €          | 150.000 €          | 150.000 €          | 150.000 €          | 150.000 €          |
| ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ / ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ                | 280.000 €           |                    | 280.000 €           | 25,00%              | 0 €                        | 70.000 €           | 70.000 €           | 70.000 €           | 70.000 €           |                    |                    |
| ΑΔΕΙΕΣ/ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ                   | 250.000 €           | 250.000 €          | 0 €                 | 25,00%              | 62.500 €                   | 62.500 €           | 62.500 €           | 62.500 €           |                    |                    |                    |
| ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ (5% ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ)           | 904.000 €           | 401.250 €          | 502.750 €           | 15,00%              | 60.188 €                   | 135.600 €          | 135.600 €          | 135.600 €          | 135.600 €          | 135.600 €          | 135.600 €          |
| <b>ΣΥΝΟΛΟ</b>                                   | <b>18.984.000 €</b> | <b>8.426.250 €</b> | <b>10.557.750 €</b> |                     | <b>450.188 €</b>           | <b>1.613.100 €</b> | <b>1.613.100 €</b> | <b>1.613.100 €</b> | <b>1.550.600 €</b> | <b>1.480.600 €</b> | <b>1.480.600 €</b> |

|                  |              |              |              |              |              |              |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ      | 18.984.000 € | 18.984.000 € | 18.984.000 € | 18.984.000 € | 18.984.000 € | 18.984.000 € |
| ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ       | 2.063.288 €  | 3.676.388 €  | 5.289.488 €  | 6.840.088 €  | 8.320.688 €  | 9.801.288 €  |
| ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΗ ΑΞΙΑ | 16.920.713 € | 15.307.613 € | 13.694.513 € | 12.143.913 € | 10.663.313 € | 9.182.713 €  |

## ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ.

Με βάση το Marketing Plan, η Διοίκηση της εταιρείας, ελπίζει σε ενίσχυση της αναγνωρισμότητας του Ξενοδοχείου τα επόμενα χρόνια με αποτέλεσμα την σταδιακή αύξηση της επισκεψιμότητας και των εσόδων έως το 2020, σε επίπεδα +85% σε σχέση με το 2016. Σημειώστε ότι το σύνολο των Εμπορικών δραστηριοτήτων, ανατίθενται σε εξωτερικούς συνεργάτες.

| ΒΑΣΙΚΕΣ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ                |       |
|----------------------------------|-------|
| ΔΩΜΑΤΙΑ                          | 180   |
| ΜΕΓΙΣΤΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΩΝ |       |
| ΤΟ ΜΗΝΑ (ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ)              | 5.400 |
| Εσοδο από F&B/διανυκτέρευση      | 30 €  |
| Εμπορικό Κέρδος από Εμπορικές    |       |
| Δραστηριότητες /διανυκτέρευση    | 9 €   |
| Εσοδο από Δραστηριότητες         |       |
| Αναψυχής/διανυκτέρευση           | 15 €  |

| ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΣΟΔΩΝ            | 2016             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΤΗΣΙΑΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ |                    |                    |                    |                    |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                              | ΙΑΝ.             | ΦΕΒ.             | ΜΑΡ              | ΑΠΡ.             | ΜΑΙΟΣ            | ΙΟΥΝΙΟΣ          | ΙΟΥΛΙΟΣ          | ΑΥΓ.             | ΣΕΠ.             | ΟΚΤ.             | ΝΟΕ.             | ΔΕΚ.             | ΣΥΝΟΛΟ ΕΤΟΥΣ              | 8%                 | 12%                | 20%                | 30%                |
| Από Κρατήσεις Δωματίων       | 59.400 €         | 59.400 €         | 141.750 €        | 162.000 €        | 194.400 €        | 364.500 €        | 473.850 €        | 546.750 €        | 291.600 €        | 141.750 €        | 89.100 €         | 74.250 €         | 2.598.750 €               | 2.806.650 €        | 3.143.448 €        | 3.772.138 €        | 4.903.779 €        |
| % Πληρότητας                 | 20%              | 20%              | 35%              | 40%              | 40%              | 50%              | 65%              | 75%              | 60%              | 35%              | 30%              | 25%              |                           |                    |                    |                    |                    |
| Διανυκτερεύσεις/μήνα         | 1.080            | 1.080            | 1.890            | 2.160            | 2.160            | 2.700            | 3.510            | 4.050            | 3.240            | 1.890            | 1.620            | 1.350            | 26.730                    | 28.868             | 32.333             | 38.799             | 50.439             |
| μέση τιμή ανά διανυκτέρευση  | 55 €             | 55 €             | 75 €             | 75 €             | 90 €             | 135 €            | 135 €            | 135 €            | 90 €             | 75 €             | 55 €             | 55 €             |                           |                    |                    |                    |                    |
| Απο Food/Beverages           | 32.400 €         | 32.400 €         | 56.700 €         | 64.800 €         | 64.800 €         | 81.000 €         | 105.300 €        | 121.500 €        | 97.200 €         | 56.700 €         | 48.600 €         | 40.500 €         | 801.900 €                 | 866.052 €          | 969.978 €          | 1.163.974 €        | 1.513.166 €        |
| Από Εμπορικές Δραστηριότητες | 9.720 €          | 9.720 €          | 17.010 €         | 19.440 €         | 19.440 €         | 24.300 €         | 31.590 €         | 36.450 €         | 29.160 €         | 17.010 €         | 14.580 €         | 12.150 €         | 240.570 €                 | 259.816 €          | 290.993 €          | 349.192 €          | 453.950 €          |
| Απο Αθλητικές Δραστηριότητες | 16.200 €         | 16.200 €         | 28.350 €         | 32.400 €         | 32.400 €         | 40.500 €         | 52.650 €         | 60.750 €         | 48.600 €         | 28.350 €         | 24.300 €         | 20.250 €         | 400.950 €                 | 433.026 €          | 484.989 €          | 581.987 €          | 756.583 €          |
| <b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ</b>        | <b>117.720 €</b> | <b>117.720 €</b> | <b>243.810 €</b> | <b>278.640 €</b> | <b>311.040 €</b> | <b>510.300 €</b> | <b>663.390 €</b> | <b>765.450 €</b> | <b>466.560 €</b> | <b>243.810 €</b> | <b>176.580 €</b> | <b>147.150 €</b> | <b>4.042.170 €</b>        | <b>4.394.412 €</b> | <b>4.921.741 €</b> | <b>5.906.090 €</b> | <b>7.677.917 €</b> |

## ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ.

**Τα Κόστη λειτουργίας, Εργασίας καθώς επίσης και οι Δαπάνες Διοίκησης**, έχουν γίνει με βάση το Οργανόγραμμα της εταιρείας και των αναγκών της επιχείρησης. Η αύξηση που σημειώνεται την περίοδο 2017-2020 σε σχέση με το 2016, είναι αποτέλεσμα της αύξησης της επισκεψιμότητας.

**Τα Κόστη λειτουργίας, Εργασίας καθώς επίσης και οι Δαπάνες Διοίκησης**, έχουν γίνει με βάση το Οργανόγραμμα της εταιρείας και των αναγκών της επιχείρησης. Η αύξηση που σημειώνεται την περίοδο 2017-2020 σε σχέση με το 2016, είναι αποτέλεσμα της αύξησης της επισκεψιμότητας.

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΜΙΣΘΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ

| Κατηγορίες             | Κόστος Εργασίας |
|------------------------|-----------------|
| Ανειδίκευτος Εργάτης   | 1.150 €         |
| Ειδικευμένος Εργάτης   | 1.400 €         |
| Στέλεχος/Προϊστάμενος  | 2.400 €         |
| Οικονομικός Διευθυντής | 3.500 €         |
| Γενικός Διευθυντής     | 5.500 €         |

|  |  | 2016             |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  | ΣΥΝΟΛΟ ΕΤΟΥΣ       | ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΤΗΣΙΑΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ |                    |                    |                    |           |
|--|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------|
|  |  | ΙΑΝ.             | ΦΕΒ.             | ΜΑΡ.             | ΑΠΡ.             | ΜΑΙΟΣ            | ΙΟΥΝΙΟΣ          | ΙΟΥΛΙΟΣ          | ΑΥΓ.             | ΣΕΠ.             | ΟΚΤ.             | ΝΟΕ.             | ΔΕΚ.             |                    | 5%                        | 15%                | 25%                | 35%                |           |
| Ανάλυση<br>Κόστους<br>Εργασίας                   | Καθαρίστριες / Καμαριέρες  | 1.150 €          | 8                | 8                | 14               | 16               | 16               | 20               | 26               | 30               | 24               | 14               | 12               | 10                 | 227.700 €                 | 239.085 €          | 274.948 €          | 343.685 €          | 463.974 € |
|  | Υπάλληλοι Ξενοδοχείου  | 1.400 €          | 8                | 8                | 14               | 16               | 16               | 20               | 26               | 30               | 24               | 14               | 12               | 10                 | 277.200 €                 | 291.060 €          | 334.719 €          | 418.399 €          | 564.838 € |
|  | Στελέχη σε Εστίαση   | 2.400 €          | 3                | 3                | 3                | 4                | 6                | 6                | 6                | 6                | 5                | 3                | 3                | 3                  | 122.400 €                 | 128.520 €          | 147.798 €          | 184.748 €          | 249.409 € |
|  | Στελέχη σε Αθλητισμό/Αναψυχή   | 2.400 €          | 1                | 1                | 1                | 1                | 2                | 2                | 2                | 2                | 2                | 1                | 1                | 1                  | 40.800 €                  | 42.840 €           | 49.266 €           | 61.583 €           | 83.136 €  |
|  | Τεχνίτες   | 1.400 €          | 3                | 3                | 3                | 3                | 3                | 5                | 5                | 5                | 5                | 3                | 3                | 3                  | 61.600 €                  | 64.680 €           | 74.382 €           | 92.978 €           | 125.520 € |
|  | Προσωπικό Ασφάλειας  | 1.150 €          | 5                | 5                | 5                | 5                | 5                | 5                | 5                | 5                | 5                | 5                | 5                | 5                  | 69.000 €                  | 72.450 €           | 83.318 €           | 104.147 €          | 140.598 € |
| Λειτουργικές<br>Δαπάνες                          | Υπηρεσίες Κοινής Ωφέλειας  | 18.000 €         | 1                | 1                | 1                | 3                | 3                | 3                | 3                | 3                | 3                | 1                | 1                | 1                  | 468.000 €                 | 491.400 €          | 565.110 €          | 706.388 €          | 953.623 € |
|  | Υλικά Καθαρισμού   | 9.000 €          | 1                | 1                | 1                | 2                | 4                | 5                | 5                | 5                | 4                | 3                | 2                | 1                  | 306.000 €                 | 321.300 €          | 369.495 €          | 461.869 €          | 623.523 € |
|  | Αναλώσιμα /Εξαρτήματα  | 2.000 €          | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                  | 24.000 €                  | 25.200 €           | 28.980 €           | 36.225 €           | 48.904 €  |
|  | Κόστος Τροφίμων Ποτών (F&B)<br>/Ποσοστό Επί των Πωλήσεων από<br>Λοιπές Δαπάνες Λειτουργίας | 4.000 €          | 30%              | 9.720 €          | 9.720 €          | 17.010 €         | 19.440 €         | 19.440 €         | 24.300 €         | 31.590 €         | 36.450 €         | 29.160 €         | 17.010 €         | 14.580 €           | 12.150 €                  | 240.570 €          | 252.599 €          | 290.488 €          | 363.110 € |
| ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ<br>ΚΑΙ ΣΥΝΑΦΗ<br>ΕΞΟΔΑ                | Γενικός Διευθυντής   | 5.500 €          | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                  | 66.000 €                  | 69.300 €           | 79.695 €           | 99.619 €           | 134.485 € |
|  | Οικονομικός Διευθυντής   | 3.500 €          | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                  | 42.000 €                  | 44.100 €           | 50.715 €           | 63.394 €           | 85.582 €  |
|  | Διευθυντής Marketing   | 2.400 €          | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                  | 28.800 €                  | 30.240 €           | 34.776 €           | 43.470 €           | 58.685 €  |
|  | Υπάλληλοι Διοικητικών Υπηρεσιών  | 1.400 €          | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                | 4                  | 67.200 €                  | 70.560 €           | 81.144 €           | 101.430 €          | 136.931 € |
|  | Εξοδα Διαφήμισης / Προώθησης   | 4.000 €          | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                  | 48.000 €                  | 50.400 €           | 57.960 €           | 72.450 €           | 97.808 €  |
|  | Λοιπα Έξοδα Διοίκησης  | 3.500 €          | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                | 1                  | 42.000 €                  | 44.100 €           | 50.715 €           | 63.394 €           | 85.582 €  |
| <b>ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΚΟΣΤΗ</b> |  | <b>107.170 €</b> | <b>107.170 €</b> | <b>129.760 €</b> | <b>188.690 €</b> | <b>213.890 €</b> | <b>240.750 €</b> | <b>263.340 €</b> | <b>278.400 €</b> | <b>244.410 €</b> | <b>183.760 €</b> | <b>131.230 €</b> | <b>114.700 €</b> | <b>2.203.270 €</b> | <b>2.313.434 €</b>        | <b>2.660.449 €</b> | <b>3.325.561 €</b> | <b>4.489.507 €</b> |           |

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ.****Το κεφάλαιο Κίνησης, υπολογίζεται με βάση τις κάτωθι υποθέσεις εργασίας.**

1. Τα αποθέματα αφορούν σε αναλώσιμα, εξαρτήματα και υλικά καθαρισμού, για τα οποία θεωρούμε ότι θα πρέπει να καλύπτουν ανάγκες των επόμενων 2 μηνών.
2. Οι χρεώστες είναι πελάτες προερχόμενοι από πρακτορεία τουρισμού, τα οποία εξοφλούν τις οφειλές τους με χρονική υστέρηση 1 μήνα.
3. Οι Προμηθευτές υπολογίζονται στη βάση μίας ΜΗΥποχρεώσεων (πίστωση προς την ξενοδοχειακή μονάδα), 3 μηνών για το σύνολο των λειτουργικών δαπανών.
4. Οι λοιποί πιστωτές περιλαμβάνουν υποχρεώσεις σε μισθούς και τις σχετικές εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία, τα οποία είναι πληρωτέα τον επόμενο μήνα.
5. Το ποσό των 50.000EUR στο τέλος του 2015 (αρχές 2016), αφορά σε ένα αρχικό κεφάλαιο για την κάλυψη του ταμειακού κενού τους πρώτους μήνες του έτους. Το ποσό υπολογίζεται κατά προσέγγιση με βάση τις υποθέσεις 1-4.

|   | 2015            | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             |
|---|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>                           | <b>50.000 €</b> | <b>311.658 €</b> | <b>336.590 €</b> | <b>376.981 €</b> | <b>452.377 €</b> | <b>588.090 €</b> |
| <i>Αποθέματα (αναλώσιμα κλ.π.)</i>                      |                 | 95.095 €         | 102.703 €        | 115.027 €        | 138.032 €        | 179.442 €        |
| <i>Χρεώστες</i>   |                 | 216.563 €        | 233.888 €        | 261.954 €        | 314.345 €        | 408.648 €        |
| <i>Διαθέσιμα</i>  |                 | ??????           | ??????           | ??????           | ??????           | ??????           |
| <b>ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΕΡΩΣΕΙΣ</b>                       | <b>0 €</b>      | <b>276.153 €</b> | <b>289.961 €</b> | <b>333.455 €</b> | <b>416.819 €</b> | <b>562.706 €</b> |
| <i>Προμηθευτές</i>                                      |                 | 185.095 €        | 194.350 €        | 223.502 €        | 279.378 €        | 377.160 €        |
| <i>Πιστωτές Διάφοροι/Ασφαλιστικοί Οργανισμοί, Φόροι</i> |                 | 91.058 €         | 95.611 €         | 109.953 €        | 137.441 €        | 185.546 €        |
| <i>Βραχυπρόθεσμα Δάνεια</i>                             |                 | ??????           | ??????           | ??????           | ??????           | ??????           |
| <b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ (χωρίς Διαθέσιμα, Βραχ.Δάνεια)</b>  | <b>50.000 €</b> | <b>35.504 €</b>  | <b>46.629 €</b>  | <b>43.526 €</b>  | <b>35.558 €</b>  | <b>25.385 €</b>  |

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΑΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ.**

Το Κόστος Επένδυσης χρηματοδοτείται τόσο από Ιδια όσο και Δανειακά Κεφάλαια. Θεωρούμε ότι, οι ανάγκες σε Επενδυτικά Κεφάλαια κατά τη διάρκεια του 1 ου έτους χρηματοδοτούνται εξ'ολοκλήρου από Ιδια κεφάλαια, ενώ το σύνολο του Κόστους Επένδυσης στο 2ο έτος από Τραπεζικό Δάνειο.

**ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ** 25%

| Κόστος Πηγών Χρηματοδότησης                         | Κόστος | 2014          | 2015         |
|---|--------|---------------|--------------|
| Ιδια Κεφάλαια                                       | 14%    | 8.426.250 €   |              |
| Τραπεζικό Δάνειο / 10ετούς διάρκειας/Σταθερής Δόσης | 6%     |               | 10.557.750 € |
| <b>Μ.Σ.Κ.Κ.</b>                                     |        | <b>14,00%</b> | <b>8,00%</b> |

|                                   | ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|-----------------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                   | 2016            | 2017        | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        | 2025        |
| <b>Αρχικό Ποσό</b>                | 10.557.750 €    | 9.756.755 € | 8.907.700 € | 8.007.703 € | 7.053.705 € | 6.042.467 € | 4.970.555 € | 3.834.329 € | 2.629.928 € | 1.353.264 € |
| <b>Δόση</b>                       | 1.434.460 €     | 1.434.460 € | 1.434.460 € | 1.434.460 € | 1.434.460 € | 1.434.460 € | 1.434.460 € | 1.434.460 € | 1.434.460 € | 1.434.460 € |
| <b>Τόκος</b>                      | 633.465 €       | 585.405 €   | 534.462 €   | 480.462 €   | 423.222 €   | 362.548 €   | 298.233 €   | 230.060 €   | 157.796 €   | 81.196 €    |
| <b>Χρεωλύσιο</b>                  | 800.995 €       | 849.055 €   | 899.998 €   | 953.998 €   | 1.011.238 € | 1.071.912 € | 1.136.227 € | 1.204.400 € | 1.276.664 € | 1.353.264 € |
| <b>Υπόλοιπο Αρχικού Κεφάλαιου</b> | 9.756.755 €     | 8.907.700 € | 8.007.703 € | 7.053.705 € | 6.042.467 € | 4.970.555 € | 3.834.329 € | 2.629.928 € | 1.353.264 € | 0 €         |

## ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑ.

| ΑΝΑΛΥΣΗ P&L   |  | 2014                | 2015                 | 2016               | 2017               | 2018               | 2019               | 2020                |
|---|--|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 1   | Εσοδα  | 0 €                 | 0 €                  | 4.042.170 €        | 4.394.412 €        | 4.921.741 €        | 5.906.090 €        | 7.677.917 €         |
| 2   | Λειτουργικά και Διοικητικά                                 | 0 €                 | 0 €                  | 2.203.270 €        | 2.313.434 €        | 2.660.449 €        | 3.325.561 €        | 4.489.507 €         |
| 3=1-2   | <b>Κ.Π.Τ.Φ.Α.</b>  | <b>0 €</b>          | <b>0 €</b>           | <b>1.838.900 €</b> | <b>2.080.979 €</b> | <b>2.261.293 €</b> | <b>2.580.529 €</b> | <b>3.188.410 €</b>  |
| 4   | Αποσβέσεις   | 450.188 €           | 1.613.100 €          | 1.613.100 €        | 1.613.100 €        | 1.550.600 €        | 1.480.600 €        | 1.480.600 €         |
| 5=3-4   | <b>Κ.Π.Τ.Φ.</b>  | <b>-450.188 €</b>   | <b>-1.613.100 €</b>  | <b>225.800 €</b>   | <b>467.879 €</b>   | <b>710.693 €</b>   | <b>1.099.929 €</b> | <b>1.707.810 €</b>  |
| 6   | Τοκοί Δανείων  | 0 €                 | 0 €                  | 633.465 €          | 585.405 €          | 534.462 €          | 480.462 €          | 423.222 €           |
| 7=5-6   | <b>Κ.Π.Φ.</b>  | <b>-450.188 €</b>   | <b>-1.613.100 €</b>  | <b>-407.665 €</b>  | <b>-407.665 €</b>  | <b>176.231 €</b>   | <b>619.467 €</b>   | <b>1.284.587 €</b>  |
| 8   | Μεταφορά Ζημιών από προηγούμενη χρήση                      | 0 €                 | -450.188 €           | -1.613.100 €       | -407.665 €         | -407.665 €         | 0 €                | 0 €                 |
| 9=(7+8)*Φ.Σ.  | ΦΟΡΟΙ  | 0 €                 | 0 €                  | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 154.867 €          | 321.147 €           |
| 10=7-9  | <b>Καθαρά Κέρδη</b>  | <b>-450.188 €</b>   | <b>-1.613.100 €</b>  | <b>-407.665 €</b>  | <b>-407.665 €</b>  | <b>176.231 €</b>   | <b>464.600 €</b>   | <b>963.441 €</b>    |
| <b>ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (BUDGET/ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ)</b>                                  |  |                     |                      |                    |                    |                    |                    |                     |
| 11=10+4-12  | <b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>      | <b>0 €</b>          | <b>0 €</b>           | <b>1.219.931 €</b> | <b>1.194.310 €</b> | <b>1.729.934 €</b> | <b>1.953.168 €</b> | <b>2.454.214 €</b>  |
| 10  | Καθαρά Κέρδη   |                     |                      | -407.665 €         | -407.665 €         | 176.231 €          | 464.600 €          | 963.441 €           |
| 4   | Αποσβέσεις   |                     |                      | 1.613.100 €        | 1.613.100 €        | 1.550.600 €        | 1.480.600 €        | 1.480.600 €         |
| 12  | Μεταβολές Κεφαλαίου Κίνησης                                |                     |                      | -14.496 €          | 11.125 €           | -3.103 €           | -7.968 €           | -10.173 €           |
| 13=14-15  | <b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>       | <b>8.426.250 €</b>  | <b>10.607.750 €</b>  | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>          |
| 14  | Αγορές παγίων/ επένδυση σε Κεφ. Κίνησης                    | 8.426.250 €         | 10.607.750 €         | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 0 €                 |
| 15  | Πώληση Παγίων  | 0 €                 | 0 €                  | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 0 €                 |
| 16=17+18-19   | <b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>    | <b>8.426.250 €</b>  | <b>10.607.750 €</b>  | <b>-800.995 €</b>  | <b>-849.055 €</b>  | <b>-899.998 €</b>  | <b>-953.998 €</b>  | <b>-1.011.238 €</b> |
| 17  | Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου                                 | 8.426.250 €         | 50.000 €             | 0                  | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 0 €                 |
| 18  | Αύξηση Τραπεζικού Δανεισμού                                |                     | 10.557.750 €         | 0                  | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 0 €                 |
| 19  | Μείωση Τραπεζικού Δανεισμού                                |                     |                      | 800.995 €          | 849.055 €          | 899.998 €          | 953.998 €          | 1.011.238 €         |
| 20=11-13+16   | <b>Μεταβολές σε Μετρητά</b>                                | <b>0 €</b>          | <b>0 €</b>           | <b>418.936 €</b>   | <b>345.255 €</b>   | <b>829.936 €</b>   | <b>999.170 €</b>   | <b>1.442.976 €</b>  |
| 21  | Μετρητά Αρχή Περιόδου                                      | 0 €                 | 0 €                  | 0 €                | 418.936 €          | 764.191 €          | 1.594.128 €        | 2.593.298 €         |
| 22=20+21  | <b>Μετρητά Τέλος Περιόδου</b>                              | <b>0 €</b>          | <b>0 €</b>           | <b>418.936 €</b>   | <b>764.191 €</b>   | <b>1.594.128 €</b> | <b>2.593.298 €</b> | <b>4.036.274 €</b>  |
| <b>ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΜΕ ΤΗ ΜΕΘΟΔΟ ΤΗΣ Κ.Π.Α. και προσδιορισμού της Αξίας της Επένδυσης</b> |  |                     |                      |                    |                    |                    |                    |                     |
| 10  | Καθαρά Κέρδη   | 0 €                 | 0 €                  | -407.665 €         | -407.665 €         | 176.231 €          | 464.600 €          | 963.441 €           |
| 4   | Αποσβέσεις   | 0 €                 | 0 €                  | 1.613.100 €        | 1.613.100 €        | 1.550.600 €        | 1.480.600 €        | 1.480.600 €         |
| 12  | Μεταβολές Κεφαλαίου Κίνησης                                | 0 €                 | 0 €                  | -14.496 €          | 11.125 €           | -3.103 €           | -7.968 €           | -10.173 €           |
| 13  | Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες              | 8.426.250 €         | 10.607.750 €         | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 0 €                 |
| 23  | Φορολογική Εξοικονόμηση από Τόκους                         | 0 €                 | 0 €                  | 56.450 €           | 116.970 €          | 133.616 €          | 120.116 €          | 105.806 €           |
| 24  | <b>Υπολλειματική Αξία τέλος 2020</b>                       |                     |                      |                    |                    |                    |                    | <b>22.306.199 €</b> |
| 25=10+4-12-13-23+6+24   | <b>Αδέσμευτες Ταμειακές Ροές Επιχείρησης Μ.Σ.Κ.Κ.</b>      | <b>-8.426.250 €</b> | <b>-10.607.750 €</b> | <b>1.796.946 €</b> | <b>1.662.746 €</b> | <b>2.130.781 €</b> | <b>2.313.514 €</b> | <b>25.077.830 €</b> |
| 26=25/(1+Μ.Σ.Κ.Κ.)^n  | <b>Προεξοφλημένες Κ.Τ.Ρ. Επιχείρησης</b>                   | <b>-8.426.250 €</b> | <b>-9.821.991 €</b>  | <b>1.540.666 €</b> | <b>1.320.038 €</b> | <b>1.566.340 €</b> | <b>1.574.731 €</b> | <b>15.805.594 €</b> |
|   | <b>Κ.Π.Α.</b>  | <b>3.559.127 €</b>  |                      |                    |                    |                    |                    |                     |
|   | <b>ΕΒΑ</b>   | <b>12,12%</b>       |                      |                    |                    |                    |                    |                     |
|   | <b>ΑΞΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ</b>                                    | <b>21.761.072 €</b> |                      |                    |                    |                    |                    |                     |
| 27=25+23-6+18-19  | <b>Αδέσμευτες Ταμειακές Ροές Μετόχων</b>                   | <b>-8.426.250 €</b> | <b>-50.000 €</b>     | <b>418.936 €</b>   | <b>345.255 €</b>   | <b>829.936 €</b>   | <b>999.170 €</b>   | <b>23.749.176 €</b> |
| 28  | Δάνειο τέλος 2020  |                     |                      |                    |                    |                    |                    | 6.042.467 €         |
| 29  | <b>Αδέσμευτες Ταμειακές Ροές Μετόχων μείον Δάνειο 2020</b> | <b>-8.426.250 €</b> | <b>-50.000 €</b>     | <b>418.936 €</b>   | <b>345.255 €</b>   | <b>829.936 €</b>   | <b>999.170 €</b>   | <b>17.706.709 €</b> |
| 30=(27-28) / (1+κοστος ΙΔ.ΚΕΦ)^n  | <b>Προεξοφλημένες Κ.Τ.Ρ. Μετόχων</b>                       | <b>-8.426.250 €</b> | <b>-43.860 €</b>     | <b>322.358 €</b>   | <b>233.038 €</b>   | <b>491.389 €</b>   | <b>518.938 €</b>   | <b>8.066.938 €</b>  |
|   | <b>ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΚΕΡΔΟΣ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ</b>                 | <b>1.162.550 €</b>  |                      |                    |                    |                    |                    |                     |
|   | <b>ΕΒΑ μετόχων</b>   | <b>16,64%</b>       |                      |                    |                    |                    |                    |                     |
|   | <b>ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ</b>                            | <b>9.588.800 €</b>  |                      |                    |                    |                    |                    |                     |

Το Μετοχικό Κεφάλαιο στο τέλος του 2015, ισούται με τις ανάγκες για το αρχικό κεφάλαιο Κίνησης.

Η Υπολλειματική Αξία υπολογίζεται με βάση ένα συντελεστή κεφαλαιοποίησης (απόδοση) επί του Μ.Ο. των Κ.Π.Τ.Φ.Α. της τελευταίας Ζετίας της τάξης του 12% (Αξία Επιχείρησης τέλος 2020= μ.ο.ΑΔΤΡΕ (2018-2020) / 12%

