**ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΟΔΗΓΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΡΧΕΙΟΥ EXCEL**

**«5ΕΤΗΣ ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ ΛΙΑΝΙΚΗΣ»**

**ΕΝΔΥΣΗΣ/ ΥΠΟΔΗΣΗΣ**

Το αρχείο «5ετης Προϋπολογισμός Καταστήματος Λιανικής» αποτελεί έναν ολοκληρωμένο 5ετη προϋπολογισμό καταστήματος λιανικής ‘Ενδυσης/Υπόδησης. Ο προϋπολογισμός αυτός είναι κρίσιμης σημασίας καθώς μπορεί να απεικονίσει την βιωσιμότητα μιας επένδυσης και να προσφέρει σημαντικά στοιχεία για το απαιτούμενο κεφάλαιο, την προβλεπόμενη κερδοφορία, τις απαιτούμενες χρηματοοικονομικές ροές, του χρόνου απόσβεσης της επένδυσης και άλλων παραμέτρων που είναι απαραίτητες για την συνολική αξιολόγηση του εγχειρήματος.

Βεβαίως, το συγκεκριμένο αρχείο μπορεί να χρησιμοποιηθεί και για πολλές άλλες χρήσεις λιανικής πώλησης

καταναλωτικών ειδών όπως πχ. κατάστημα ειδών σπιτιού, τηλεπικοινωνιών, υαλικών, ηλεκτρικών συσκευών, καταστήματος εστίασης και πολλών άλλων με την απλή παραμετροποίηση των δεδομένων που εισάγουμε στα σταθερά μπλέ κελιά που βρίσκονται στο αριστερό μέρος κι όπου βασίζονται οι υπολογισμοί του συνολικού αρχείου. Παραδείγματος χάριν, εάν το κατάστημα λιανικής προσφέρει περισσότερα του ενός προϊόντα με διαφορετικά περιθώρια κέρδους, τότε θα πρέπει να εισαχθεί στο κελί «Συντελεστής Μικτού Περιθωρίου Κέρδους» ο μεσοσταθμικός όρος του μικτού περιθωρίου κέρδους\* (Βλ. παρακάτω σημειώσεις για τον υπολογισμό του μεσοσταθμικού μικτού περιθωρίου κέρδους)

Πιο συγκεκριμένα, το αρχείο αποτελείται από **(2)** σκέλη. **Το αριστερό,** το οποίο είναι και το πρώτο σκέλος που πρέπει να συμπληρωθεί και στο οποίο εισάγουμε τα σταθερά δεδομένα. Στο δεύτερο σκέλος, **το κεντρικό**, είναι αυτό όπου όπου απεικονίζονται όλοι οι υπολογισμοί ανά έτος. Στο αρχείο συμπεριλαμβάνονται αποθηκευμένοι μαθηματικοί τύποι και μακροεντολές που εκτελούν αυτόματα τους απαραίτητους υπολογισμούς σε αρκετά κελιά, εφόσον βέβαια έχουμε συμπληρώσει πρώτα το αριστερό σκέλος που αποτελεί προϋπόθεση για την λειτουργία του συνολικού αρχείου. Η περίοδος μπορεί να επεκταθεί και πέραν της 5ετίας, αρκεί να εισάγουμε και στα δύο σκέλη τα απαραίτητα στοιχεία που αφορούν την χρονική περίοδο πέραν της 5ετίας.

**Το αριστερό σκέλος**, αποτελείται από μία κολώνα κελιών με μπλέ χρώμα τα οποία πρέπει να συμπληρωθούν χειρονακτικά καθώς αυτά αποτελούν τα σταθερά μας δεδομένα. Ακόμη, υπάρχουν και ορισμένα λευκά κελιά τα οποία δεν χρειάζεται να συμπληρωθούν καθώς εμπεριέχουν αποθηκευμένους μαθηματικούς τύπους οι οποίοι υπολογίζουν αυτόματα τα αποτελέσματα των παραμέτρων που αντιστοιχούν σε αυτά.

**Ι. ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΙΣ & ΟΔΗΓΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΡΧΕΙΟΥ EXCEL**

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ**

**«ΑΡΙΣΤΕΡΟ ΣΚΕΛΟΣ»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **# Κελιού** | **Παράμετρος** | **Τιμή** | **Διευκρινιστικά σχόλια** |
| **C12** | **Συντελεστής Μικτού Περιθωρίου Κέρδους**  **(Με ΦΠΑ)** | **2,00** | Δεδομένου ότι η λιανική τιμή (με ΦΠΑ) ενός προιόντος είναι €200 και η χονδρική τιμή είναι €100, το μικτό περιθώριο κέρδους είναι η διαφορά μεταξύ της λιανικής τιμής και της χονδρικής τιμής €200- €100 = €100. Για να καθορίσουμε τον συντελεστή μικτού περιθωρίου κέρδους διαιρούμε την λιανική τιμή διά της χονδρικής δηλ. €200/€100=2. Κατά συνέπεια, ισχύει και το αντίστροφο, δηλ. εάν η χονδρική τιμή είναι €100 x 2,00=€200 λιανική τιμή. |
| **C13** | **Συντελεστής Καθαρού Περιθωρίου Κέρδους**  **(Χωρίς ΦΠΑ)** | **1,63** | Το καθαρό περιθώριο κέρδος του λιανέμπορου προκύπτει από την διαίρεση της τιμής λιανικής (με ΦΠΑ) με τον αντίστροφο λόγο του ΦΠΑ δηλ €200/1,23=€162,6. Αντιστοίχως, η διαίρεση του συντελεστή μικτού κέρδους (2,00) διά του αντίστροφου λόγου 1/(ΦΠΑ) ήτοι 2.00/1.23 =1.63 μας δίνει τον συντελεστή καθαρού περιθωρίου κέρδους. |
| **C14** | **(Μικτό Κέρδος ως % επί των καθαρών πωλήσεων)**  **“Retailer Intake Margin”** | **45,80%** | Το «Μικτό Κέρδος» είναι το ποσοστό κέρδους επί της καθαρής αρχικής λιανικής τιμής πώλησης (Χωρίς ΦΠΑ) αφαιρουμένων όλων των εκπτώσεων και παροχών. Ο τύπος υπολογισμού είναι:  A-B/A όπου  A=" ΚΑΘΑΡΗ ΑΡΧΙΚΗ ΛΙΑΝΙΚΗ ΤΙΜΗ ΠΩΛΗΣΗΣ”  B= "ΚΑΘΑΡΗ ΤΙΜΗ ΧΟΝΔΡΙΚΗΣ"  Για παράδειγμα, όπως είδαμε παραπάνω, εάν η καθαρή αρχική λιανική τιμή (χωρίς ΦΠΑ) ενός προϊόντος είναι €162,6 δηλ. €200/1.23= €162,6, η χονδρική €100 και οι εκπτώσεις 12%,τότε για να υπολογίσουμε το μικτό περιθώριο κέρδους, πρέπει πρώτα να αφαιρέσουμε από το κόστος χονδρικής τις εκπτώσεις και τις όποιες έξτρα παροχές του προμηθευτή. Στην προκειμένη περίπτωση, αφαιρούμε από την τιμή χονδρικής €100 το ποσοστό των εκπτώσεων 12% δηλ. €100-€12=€88. Στην συνέχεια, αφαιρούμε από την καθαρή λιανική τιμή των €162,6 το καθαρό κόστος μας δηλ. την χονδρική τιμή μετά από τις εκπτώσεις, άρα €88, κι έτσι έχουμε €162,6-88=€74,6. Σαν συνέπεια, το μικτό περιθώριο κέρδους είναι €74,6 και προκειμένου να το εκφράσουμε ως ποσοστό επί της καθαρής τιμής πώλησης , διαιρούμε το μικτό κέρδος δια της καθαρής τιμής λιανικής δηλ. €74,6/€162,6=45,8% που είναι το μικτό ποσοστό κέρδους του λιανέμπορου. Προφανώς, όσο πιό μεγάλο το μικτό ποσοστό κέρδους, τόσο μεγαλύτερη και η κερδοφορία του λιανέμπορου. Ένα μικτό ποσοστό κέρδους στον χώρο Ένδυσης/Υπόδησης χαμηλότερο του 40% δεν είναι ικανοποιητικό, μεταξύ 40%-$45% είναι αρκετά καλό και πάνω από 45% πολύ καλό. Το μικτό ποσοστό κέρδους μππορεί να διαφέρει πολύ από κλάδο σε κλάδο δραστηριότητας. Παραδείγματος χάριν, τα “supermarkets” δουλέυουν με πολύ μικρά μικτά ποσοστά κέρδους και βασίζονται στον όγκο πωλήσεων για την εξασφάλιση της κερδοφορίας τους. |
| **C15** | **Έκπτωση προς λιανέμπορο** | **10%** | Η έκπτωση του προμηθευτή προς τον λιανέμπορο λόγω όγκου παραγγελιών ή για άλλους λόγους |
| **C16** | **Έκπτωση για πληρωμή τοις μετρητοίς** | **2%** | Πιθανή παροχή έκπτωσης προμηθευτή για πληρωμή τοις μετρητοίς |
| **C17** | **Άλλες εκπτώσεις** |  | Πιθανές άλλες πρόσθετες εκπτώσεις λόγω ειδικής προβολης των προϊόντων εντός του καταστήματος κα. |
| **C18** | **ΦΠΑ** | **23%** | Όπως αλλάζει ο ΦΠΑ θα πρέπει να αναπροσαρμόζουμε και τον αντίστοιχο συντελεστή φορολογίας στο αρχείο προϋπολογισμού. Επίσης, και τον συντελεστή μικτού περιθωρίου κέρδους στο κελί#12 που επηρέαζεται άμεσα. |
| **C20** | **Νόμισμα** | **€** |  |
| **C21** | **Μέγεθος καταστήματος - μ²** | **500** | Το συνολικά τεραγωνικά μέτρα του καταστήματος συμπεριλαμβανομένων όλων των χώρων, πώλησης και μή. |
| **C22** | **Χώρος Πώλησης - μ²** | **400** | Τα τετραγωνικά του καθαρού χώρου πώλησης εξαιρουμένων των άλλων χώρων πχ. Αποθήκες, γραφεία κλπ. |
| **C23** | **Χώρος γραφείων - μ²** | **100** | Τα τετραγωνικά των χώρων γραφείου |
| **C24** | **Καθαρές Πωλήσεις / μ² (χώρος πώλησης, χωρίς ΦΠΑ)** | **2.500** | Οι καθαρές ετήσιες πωλήσεις ανά τετραγωνικό καθαρού χώρου πώλησης (εξαιρουμένων αποθηκών και γραφείων). Στην συγκεκριμένη περίπτωση, 400 Χ €2.500=€1.000.000 |
| **C26** | **% Μικτού Κέρδους** | **45,80** | Βλέπε εξήγηση παραπάνω, κελί #14. |
| **C28** | **Εκπτώσεις λιανικής ως % επί των μικτών πωλήσεων λιανικής** | **15%** | Ο μέσος όρος του ποσοστού εκπτώσεων επί των μικτών ετήσιων πωλήσεων (με ΦΠΑ) πάνω στις αρχικές τιμές λιανικής. Ως γνωστόν, οι λιανέμποροι προσφέρουν εκπτώσεις και προσφορές κατά την διάρκεια του έτους ανάλογα με την ζήτηση των προϊόντων τους. Το ετήσιο ποσοστό έκπτωσης 15% στον χώρο ένδυσης/υπόδησης θεωρείται ένας σχετικά αποδεκτός μέσος όρος. Μεγαλύτερο του 15% έχει μεγάλο αρνητικό αντίκτυπο στην κερδοφορία του καταστήματος και θα πρέπει να προβληματίσει τον λιανέμπορο σχετικά με το επίπεδο αγορών του και τα αποθέματα του. Λιγότερο του 10%, θεωρείται βέλτιστο. |
| **C30** | **Ετήσιο ενοίκιο ανά μ2** | **€100** | Το ποσόν ενοικίου ανά τετραγωνικό μέτρο του μικτού χώρου συμπεριλαμβανομένων και των χώρων αποθήκευσης και γραφείων. Σε περίπτωση, που ισχύει διαφορετικό ενοίκιο (μειωμένο) για τις αποθήκες/γραφεία θα πρέπει να συνυπολογισθεί στα δεδομένα υπολογισμού. Για να το υπολογίσουμε, διαιρούμε το ετήσιο ενοίκιο δηλ. €50.000/500μ2=€100/μ2 |
| **C31** | **Επιδότηση ενοικίου** |  | Ενδεχόμενη συμμετοχή του προμηθευτή ή ιδιοκτήτη στο κόστος ενοικίασης το οποίο πρέπει επίσης να συνυπολογισθεί, εάν υπάρχει. |
| **C32** | **Άλλα έξοδα/μ²** |  | Διάφορα λειτουργικά έξοδα πέραν των πάγιων λειτουργικών. |
| **C34** | **Μισθοδοσία ως % επί των πωλήσεων** | **10%** | Το κόστος μισθοδοσίας ως % επί των καθαρών πωλήσεων (εξαιρουμένου ΦΠΑ). Ένας μέσος όρος 10% θεωρείται αποδεκτός για ένα κατάστημα Ένδυσης/Υπόδησης ανάλογα με τα τετραγωνικά πώλησης και τον αριθμό ορόφων του καταστήματος. Όσο πιο πολλά τα τετραγωνικά ή οι όροφοι, τόσο μεγαλύτερο το κόστος μισθοδοσίας. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα το κόστος είναι 10% δηλ. 1.000.000Χ10%=€100.000 για το πρώτο έτος λειτουργίας. |
| **C36** | **Άλλα έξοδα καταστήματος ως % επί των καθαρών πωλήσεων λιανικής** | **6%** | Άλλα λειτουργικά έξοδα όπως τηλέφωνα, ρεύμα, τραπεζικά κα |
| **C38** | **Δαπάνες Μάρκετινγκ** | **1%** | Το κόστος διαφήμισης/μάρκετινγκ ως ποσοστό επί των ετήσιων καθαρών πωλήσεων (Χωρίς ΦΠΑ). Μπορεί να διαφέρει από επιχείρηση σε επιχείρηση. |
| **C40** | **Κόστος Υπηρεσιών διαχείρισης ως % επί των καθαρών πωλήσεων (χωρις ΦΠΑ)** |  | Άλλα κόστη διαχείρισης του καταστήματος ως ποσοστό επί των ετήσιων καθαρών πωλήσεων (χωρίς ΦΠΑ) |
| **C42** | **Κόστος εισόδου** |  | Εάν το κατάστημα είναι "Franchised" το κόστος της χρέωσης που χρεώνει ο ιδιοκτήτης του σήματος για την χρήση της επωνυμίας του. Εάν η χρέωση είναι ετησίως, εισάγετε το ετήσιο κόστος ανά έτος. |
| **C44** | **Κόστος εξοπλισμού ανά μ² - χώρος πώλησης** | **420** | Η πρόβλεψη του κόστους εξοπλισμού ανά μ2 αφορά τα στοιχεία επίπλωσης/διακόσμησης/φωτισμού κα. αλλά όχι κατασκευαστικά τα οποία αποτυπώνονται σε ξεχωριστή γραμμή παρακάτω. Το κόστος αυτό μπορέι να διαφέρει δραστικά ανάλογα με την ποιότητα των υλικών. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα το κόστος αφορά μία πολύ καλή ποιότητα υλικών. |
| **C47** | **Κόστος κατασκευής ανά μ² - Συνολικό** | **400** | Το συγκεκριμένο κόστος, αφορά στο μέσο όρο κόστους κατασκευής **και μόνον** ανά μ2 δηλ. δάπεδα, οροφές, τοίχοι, υδραυλικά, ηλεκτρικά, τζάμια, ασανσέρ κα. και υπολογίζεται στο συνολικό εμβαδόν του χώρου συμπεριλαμβανομένων αποθηκών/γραφείων.Το κόστος μπορεί να διαφέρει σημαντικά από κατασκευή σε κατασκευή. Ένα κόστος €400/μ2 θεωρείται καλός μέσος όρος για μία αρκετά καλή κατασκευή. |
| **C48** | **Συνολικό κόστος κατασκευής** | **200.000** | Το γινόμενο του πολλαπλασιασμού του κόστους κατασκευής ανά τετραγωνικό μέτρο επί των συνολικών τεραγωνικών του χώρου. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα, 500 Χ €400=€200.000. |
| **C50** | **Προμήθεια μεσίτη** | **10.000** | Το κόστος ανέυρεσης χώρου μέσω μεσίτη. Συνήθως μπορεί να κυμαίνεται από 2-10% επί του ετήσιου ενοικίου ανάλογα με την χώρα, τοποθεσία ακινήτου κα. Συνήθως, είναι διαπραγματεύσιμο και ενίοτε μπορεί να μοιρασθεί και με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου ή να πληρωθεί και ολοκληρωτικά από τον ιδιοκτήτη ανάλογα την συμφωνία διαπραγμάτευσης. |
| **C52** | **Νομικά έξοδα** |  | Άλλα νομικά έξοδα για την έναρξη λειτουργίας του καταστήματος. |
| **C54** | **Κόστος «Αέρα»** |  | Ο γνωστός «Αέρας» ο οποίος σε περιόδους κάμψης της αγοράς μειώνεται ή και αφανίζεται. Θέμα διαπραγμάτευσης. Στις περισσότερες χώρες το ποσό επιστρέφεται στον ενοικιαστή μετά το πέρας της λήξης του συμβολαίου. |
| **C55** | **Περίοδος συμβολαίου ενοικίασης (έτη)** | **12** | Η διάρκεια του συμβολαίου ενοικίασης |
| **C57** | **Απώλειες αποθέματων λόγω κλοπών ως % επί των καθαρών πωλήσεων (Χωρίς ΦΠΑ)** | **2%** | Ο μέσος όρος της ζημιάς που προκαλείται λόγω προβλεπόμενων κλοπών προϊόντων ως ποσοστό επί των καθαρών ετήσιων πωλήσεων (χωρίς ΦΠΑ) ειδικά στα μεγάλα καταστήματα ένδυσης/υπόδησης. |
| **C58** | **Περίοδος απόσβεσης εξοπλισμού (έτη)** | **3** | Ο προβλεπόμενος χρόνος για την απόσβεση του εξοπλισμού του καταστήματος που μπορεί να διαφέρει από λιανέμπορο σε λιανέμπορο. Συνήθως 3-5 έτη θεωρούνται ένα εύλογο χρονικό διάστημα καθώς μετά την 5ετία απαιτείται ανακαίνηση και προκύπτει νέα δαπάνη. |
| **C59** | **Περίοδος απόσβεσης κόστους κατασκευής (έτη)** | **12** | Ο προβλεπόμενος χρόνος για την απόσβεση του κόστους κατασκευής του καταστήματος που επίσης μπορεί να διαφέρει από λιανέμπορο σε λιανέμπορο. Συνήθως 5-12 έτη που συνήθως διαρκεί ένα συμβόλαιο ενοικίασης επαγγελματικού χώρου θεωρείται ένα εύλογο χρονικό διάστημα. Προφανώς, εάν η διάρκεια του συμβολαίου είναι μικρότερη θα πρέπει να προσαρμοσθεί αναλόγως. |
|  |  |  |  |

**ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΣΟΣΤΑΘΜΙΚΟΥ ΠΟΣΟΣΤΟΥ «ΜΙΚΤΟΥ ΠΕΡΙΘΩΡΙΟΥ ΚΕΡΔΟΥΣ**

Παραδείγματος χάριν, εάν ένα κατάστημα CAFÉ διαθέτει 3 προϊόντα που για λόγους απλούστευσης η χονδρική τιμή όλων είναι €100 και με τα παρακάτω ποσοστά μικτού περιθωρίου κέρδους και τις ακόλουθες προβλεπόμενες πωλήσεις:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Προϊόν** | **% Μικτού Περιθ. Κέρδους** | **Πρόβλεψη Πωλήσεων** |
| **Α** | **120%** | **€10.000** |
| **Β** | **100%** | **€5.000** |
| **Γ** | **80%** | **€3.000** |

Τότε, για να βρούμε το μεσοσταθμικό ποσοστό μικτού περιθωρίου κέρδους και για τα 3 προϊόντα, πρέπει πρώτα να κάνουμε ορισμένους υπολογισμούς για το καθένα ξεχωριστά και μετά να εξάγουμε τον μέσο όρο και των 3. Προφανώς, εάν ένα κατάστημα διαθέτει ακόμη περισσότερα προϊόντα με διαφορετικά ποσοστά μικτού περιθωρίου κέρδους , τότε θα πρέπει να ακολουθηθεί το παρακάτω παράδειγμα υπολογισμών και να συνυπολογιστούν αντιστοίχως τα υπόλοιπα είδη.

Προκειμένου λοιπόν, να υπολογίσουμε το μεσοσταθμικό ποσοστό μικτού περιθωρίου κέρδους, πρέπει να κάνουμε τους παρακάτω υπολογισμούς και να καθορίσουμε:

1. τον συντελεστή περιθωρίου κέρδους
2. το κόστος των προβλεπόμενων πωλήσεων
3. το αντίστοιχο μικτό κέρδος σε € για κάθε προϊόν, άρα

**Προϊόν «Α»**

α. Προϊόν **«Α»**, εφόσον το συγκεκριμένο προϊόν έχει κόστος €100 και ποσοστό μικτού περιθωρίου κέρδους 120% δηλ. με συντελεστή 2.2, η λιανική του τιμή θα έιναι 100 Χ 2.2 άρα, €220. Αντίστροφα, ο **συντελεστής μικτού περιθωρίου κέρδους** βρίσκεται διαιρώντας την λιανική τιμή δια της χονδρικής δηλ. 220/100=2.2

β. Για να βρούμε το **κόστος των πωλήσεων** του προϊόντος **«Α»**, διαιρούμε τις προβλεπόμενες ετήσιες πωλήσεις του προϊόντος **«Α»** δηλαδή €10.000 με τον συντελεστή μικτού περιθωρίου κέρδους δηλ. 10.000/2.2=€4.545 (βλ. παρακάτω πίνακα)

γ. Γνωρίζοντας λοιπόν ότι οι πωλήσεις του προϊόντος **«Α»** είναι €10.000 και το αντίστοιχο κόστος είναι €4.545, προκειμένου να βρούμε το **μικτό κέρδος**, αφαιρούμε από τις προβλεπόμενες πωλήσεις των €10.000 το κόστος που είναι €4.545 δηλαδή: €10.000-4.545=€5.455

Ακολουθώντας την ίδια λογική, κάνουμε τις αντίστοιχες πράξεις και για τα άλλα 2 προϊόντα:

Προϊόν **«Β»**, μικτό ποσοστό περιθωρίου κέρδους **100%** δηλ.με συντελεστή «2» ήτοι:

€100Χ2= €200 Λιανική τιμή και €200/€100=**2** (**Συντελεστής**) €5.000/2=**€2.500** (**Κόστος Πωλήσεων**)

€5.000-€2.500=**€2.500** (**Μικτό Κέρδος**)

Προϊόν **«Γ»**, μικτό ποσοστό περιθωρίου κέρδους **80%** δηλ.με συντελεστή «1,8» ήτοι:

€100Χ1,8=€180 λιανική τιμή και €180/€100=**1.8** **(Συντελεστής**) €5.000/1.8=**€1.667** (**Κόστος Πωλήσεων**)

€3.000-€1.667=**€1.333** (**Μικτό Κέρδος**)

Άρα, έχουμε τα ακόλουθα στοιχεία:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Προϊόν** | **Πωλήσεις Προϊόντων** | **Κόστος Προϊόντων** | **Κέρδος Προϊόντων** | **% Μικτού Περιθ. Κέρδους** | **Συντελεστής Περιθωρίου Κέρδους** |
| **Α** | €10.000 | €4.545 | €5.455 | 120% | 2.20 |
| **Β** | €5.000 | €2.500 | €2.500 | 100% | 2.00 |
| **Γ** | €3.000 | €1.667 | €1.333 | 80% | 1.80 |
| **Σύνολο** | **€18.000** | **€8.712** | **€9.288** | **107%** | **2.07** |

Το μεσοσταθμικό ποσοστό μικτού περιθωρίου κέρδους **107%** εξάγεται εφόσον διαιρέσουμε το συνολικό κέρδος μας με το αντίστοιχο κόστος και από τα 3 προϊόντα δηλαδή €9.288/€8.712=107%. Άρα, ο «Συντελεστής Μικτού Περιθωρίου Κέρδους» μας καθορίζεται από τον γνωστό λόγο της λιανικής τιμής δια της χονδρικής δηλαδή σε αυτή την περίπτωση με την διαίρεση των ΠωλήσεωνΛιανικής δια του Κόστους Χονδρικής ήτοι, €18.000/€8.712=**2.07** (**Συντελεστής**).

Σαν συνέπεια, αυτός είναι ο συντελεστής που πρέπει να εισαχθεί στο excel του 5ετους προϋπολογισμού στο #12 κελί του αριστερού σκέλους με την ονομασία **«Συντελεστής Μικτού Περιθωρίου Κέρδους**». Ο συντελεστής του καθαρού περιθωρίου κέρδους υπολογίζεται αυτόματα από τους αποθηκευμένους μαθηματικούς τύπους του αρχείου.

**ΙΙ. ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΙΣ & ΟΔΗΓΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΡΧΕΙΟΥ EXCEL**

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ**

**«ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΚΕΛΟΣ- ΕΠΑΝΩ ΜΕΡΟΣ»**

|  |
| --- |
|  |

**ΣΥΜΠΛΗΡΩΝΕΤΕ ΜΟΝΟΝ ΤΑ ΜΠΛΕ ΚΕΛΙΑ ΤΟΥ ΑΡΧΕΙΟΥ EXCEL»**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **# Κελιού** |  | **Έτος 0** | **Έτος 1** | **Έτος 2** | **Έτος 3** | **Έτος 4** | **Έτος 5** |
| **L22**  **N22**  **P22**  **R22** | **% Αύξησης Ετήσιων Πωλήσεων** |  |  | **Εισάγετε το % αύξησης ετήσιων πωλήσεων** | **Εισάγετε το % αύξησης ετήσιων πωλήσεων** | **Εισάγετε το % αύξησης ετήσιων πωλήσεων** | **Εισάγετε το % αύξησης ετήσιων πωλήσεων** |
|  | **Μικτές Πωλήσεις (Χωρίς ΦΠΑ)** |  |  |  |  |  |  |
| **I24** | **Καθαρές Πωλήσεις**  **(Με ΦΠΑ)** |  | **Εισάγετε τις προβλεπόμενες ετήσιες καθαρές πωλήσεις (Χωρίς ΦΠΑ)** |  |  |  |  |
|  | **Μικτό Κέρδος** |  |  |  |  |  |  |
|  | **% Απώλειας Αποθεμάτων** |  | **Απεικονίζει το ποσό των προβλεπόμενων κλοπών** |  |  |  |  |
| **I30** | **Ενοίκιο** | **Εισάγετε τους μήνες προκαταβολής ενοικίου** |  |  |  |  |  |
| **C31**  **I31**  **K31**  **M31**  **O31**  **Q31** | **Επίδομα Ενοικίου (Εάν υπάρχει, μαρκάρετε με YES το αντίστοιχο κελί του αριστερού σκέλους c31)** | **Εισάγετε το ακριβές ποσό (€) του επιδόματος ενοικίου μπλέ κελιά κάθε έτους** |  |  |  |  |  |
| **Η32** | **Άλλα Έξοδα ενοικιαστή ανά μ2** | **Εισάγετε τους μήνες προκαταβολών, εάν υπάρχουν** |  |  |  |  |  |
| **Η34** | **Μισθοδοσία** | **Εισάγετε τους**  **μήνες προκαταβολικών μισθών, εάν υπάρχουν** |  |  |  |  |  |
| **Η36** | **Άλλα Λειτουργικά Έξοδα** | **Εισάγετε τον αριθμό μηνών των προκαταβολών** |  |  |  |  |  |
|  | **Έξοδα Μάρκετινγκ** |  |  |  |  |  |  |
|  | **Έξοδα υπηρεσιών Διαχείρισης** |  |  |  |  |  |  |
|  | **Λειτουργικά Κέρδη προ αποσβέσεων** |  |  |  |  |  |  |
|  | **Κόστος Εισόδου** |  |  |  |  |  |  |
|  | **Κόστος Εξοπλισμού** |  |  |  |  |  |  |
| **Ο46** | **Κόστος Ανακαίνισης** |  |  |  |  | **Εισάγετε το σχετικό κόστος σε όποιο έτος αναλογεί** |  |
|  | **Κατασκευαστικά Έξοδα** |  |  |  |  |  |  |
|  | **Έξοδα Μεσίτη** |  |  |  |  |  |  |
|  | **Νομικά Έξοδα** |  |  |  |  |  |  |
|  | **Κόστος «Αέρα»** |  |  |  |  |  |  |
|  | **Επιβάρυνση Ταμειακής Ροής** |  |  |  |  |  |  |
|  | **Λειτουργική Ταμειακή Ροή** |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **IRR:**  **% Εσωτερικής Απόδοσης (προ φόρων)** | Το “Ποσοστό Eσωτερικής Aπόδοσης”, είναι η το ετήσιο ποσοστό απόδοσης (effective compounded rate) και χρησιμοποιείται για την αξιολόγηση της οικονομικής αξίας ενός έργου προκειμένου να γίνει η ανάληψη του ή όχι. Είναι το προεξοφλητικό εσωτερικό επιτόκιο με βάση το οποίο η καθαρή παρούσα αξία (NPV) των εξόδων δηλ. οι (αρνητικές ταμειακές ροές) ισούνται με τα οφέλη δηλ. τις (θετικές ταμειακές ροές) της επένδυσης. Όσο πιό υψηλός ο συντελεστής εσωτερικής απόδοσης, τόσο πιό ελκυστική η επένδυση. Εάν 2 έργα απαιτούν τα ίδια ποσά προκαταβολικής επένδυσης, τότε το έργο με το υψηλότερο “Ποσοστό Εσωτερικής Απόδοσης” είναι το αποδοτικότερο και θα πρέπει να προτιμηθεί. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα έχει χρησιμοποιηθεί ποσοστό 12% το οποίο μπορεί να προσαρμοστεί ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες στην αγορά. |
| **NPV:**  **Καθαρή Παρούσα Αξία (προ φόρων)** | Η Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) είναι το σύνολο των «Παρουσών Αξιών» των εισερχομένων και εξερχομένων ταμειακών ροών σε ένα χρονικό διάστημα, δεδομένου ότι οι ταμειακές ροές στον παρόντα χρόνο θεωρούνται μεγαλύτερης αξίας από ταυτόσημες ταμειακές ροές στο μέλλον. Η Καθαρή Παρούσα Αξία (NPV) μετράει το πλεόνασμα ή έλλειμα των ταμειακών ροών σε όρους παρούσας αξίας, πέραν του κόστους του κεφαλαίου.Η θετική “Καθαρή Παρούσα Αξία” (NPV) σημαίνει κέρδος ενώ αρνητική σημαίνει ζημία.Όσο πιό υψηλή η “Καθαρή Παρούσα Αξία”, τόσο καλλίτερα. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα έχει χρησιμοποιηθεί ως ποσοστό εσωτερικής απόδοσης ή ποσοστού απομείωσης των μελλοντικών ροών το 12%. Ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς, μπορεί να προσαρμοσθεί αναλόγως. |
| **PAYBACK:**  **Χρόνος Απόσβεσης Επένδυσης**  **(Έτη)** | Ο χρόνος απόσβεσης είναι ο αριθμός των ετών που απαιτούνται για την απόσβεση της αρχικής επένδυσης. Παραδείγματος χάριν, αν μια επένδυση €1.000 αποφέρει κέρδος €500 το έτος, τότε ο χρόνος απόσβεσης της θα ήταν €1.000/€500=2 χρόνια. |

**ΙΙΙ. ΔΙΕΥΚΡΙΝΗΣΕΙΣ & ΟΔΗΓΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΡΧΕΙΟΥ EXCEL**

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ**

**«ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΚΕΛΟΣ- ΚΑΤΩ ΜΕΡΟΣ»**

**«ΣΥΜΠΛΗΡΩΝΕΤΕ ΜΟΝΟΝ ΤΑ ΜΠΛΕ ΚΕΛΙΑ ΤΟΥ ΑΡΧΕΙΟΥ EXCEL»**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **#Κελιού** | **Καθαρά Κέρδη μετά από κόστος εξοπλισμού, πρό αποσβέσεων & φόρων** |  |  |  |  |  |
|  | **Απόσβεση κόστους Εξοπλισμού** |  |  |  |  |  |
|  | **Απόσβεση κόστους Ανακαίνισης** |  |  |  |  |  |
|  | **Απόσβεση Κόστους Κατασκευής** |  |  |  |  |  |
|  | **Καθαρά Κέρδη (προ φόρων)** |  |  |  |  |  |
| **F68** | **% Φόρου εισοδήματος** | **Εισάγετε το (%) φόρου εισοδήματος που σας αφορά** |  |  |  |  |
|  | **Καθαρά Κέρδη (μετά αποσβέσεων και φόρων)** |  |  |  |  |  |
|  | **Λειτουργικές Ταμειακές Ροές (μετά φόρων)** |  |  |  |  |  |
|  | **IRR:**  **% Εσωτερικής Απόδοσης**  **(μετά φόρων)** | **Απεικονίζει τα αντίστοιχα στοιχεία όπως ο προηγούμενος πίνακας αλλά (μετά φόρων)** |  |  |  |  |
|  | **NPV:**  **Καθαρή Παρούσα Αξία**  **(μετά φόρων)** | **Απεικονίζει τα αντίστοιχα στοιχεία όπως ο προηγούμενος πίνακας αλλά (μετά φόρων)** |  |  |  |  |
|  | **PAYBACK:**  **Χρόνος Απόσβεσης Επένδυσης**  **(Έτη)** | **Απεικονίζει τα αντίστοιχα στοιχεία όπως ο προηγούμενος πίνακας αλλά (μετά φόρων)** |  |  |  |  |