

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΑΣ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ : " ΜΕΛΕΤΗ ΥΠΑΓΩΓΗΣ ΣΤΟ Ν.1892/90"



Καθηγητής

ΓΙΩΤΣΟΠΟΥΛΟΣ ΧΡΗΣΤΟΣ

Σπουδαστές

ΝΙΚΟΣ Γ. ΤΣΟΥΚΑΛΑΣ
ΦΡΑΓΚΟΓΙΑΝΝΗΣ ΖΑΧΑΡΙΑΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ	2150
ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ	

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

2. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Φορέας της επένδυσης
- Εμπειρία, ικανότητα, οικονομική επιφάνεια
- Διεύθυνση ξενοδοχείου

3. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

- Τόπος πραγματοποίησης της επένδυσης
- Σκοπός της επένδυσης
- Είδος, μέγεθος και κατηγορία καταλύματος
- Χρόνος έναρξης & αποπεράτωσης της επένδυσης
- Απαιτούμενο προσωπικό
- Ωφέλειες απο την επένδυση
- Στοιχεία τόπου εγκατάστασης
- Πίνακας Ν. 1

4. ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

- Κτιριακές εγκαταστάσεις
- Ειδικός μηχανολογικός εξοπλισμός
- Επίπλωση εξοπλισμός διακόσμηση
- Συγκεντρωτικός πίνακας κόστους επένδυσης

5. ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ - ΚΟΣΤΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

- Ανάλυση του κόστους της επένδυσης και χρονική κλιμάκωση δαπανών
- Πίνακας Ν. 2

6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

- Πηγές χρηματοδότησης
- Χρηματοδοτικό σχήμα επένδυσης

7. ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

- Πίνακας Ν. 3

8. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΑΣ

- Γενικά
- Εσοδα εκμεταλλεύσεως

9. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ-ΕΣΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ

- Πίνακας Ν. 4
- Πίνακας Ν. 4Α

10. ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΕΣΟΔΩΝ

- Πίνακας Ν. 5

11. ΕΞΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

- Δαπάνες προσωπικού
- Αμοιβές ελευθέρων επαγγελματιών
- Εξοδα παρασκευής προσφερομένων
- Εξοδα καθαριότητας - ιματισμού
- Προμήθειες σε τουριστικά γραφεία
- Εξοδα συντήρησης - επισκευών
- Τηλεφωνικά έξοδα πελατείας

- Γενικά έξοδα λειτουργίας
- Ανακεφαλαίωση εξόδων λειτουργίας εκμεταλλεύσεως
- Πίνακας Ν. 6
- Πίνακας Ν. 7
- Πίνακας Ν. 8
- Πίνακας Ν. 9

12. ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

- Γενικά
- Τοκοχρεωλυτικός πίνακας εξυπηρέτησης δανείου
- Πίνακας Ν. 10
- Πίνακας Ν. 11
- Εξυπηρέτηση παλαιών μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων

13. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ

- Αποσβέσεις παγίων
- Αποσβέσεις εξόδων πρώτης εγκατάστασης
- Πίνακας Ν. 12

14. ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

- Πίνακας Ν. 13
- Πίνακας Ν. 14

15. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (CASH FLOW)

- Πίνακας Ν. 15

16. ΤΡΟΠΟΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗΣ ΠΕΛΑΤΩΝ

17. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

- Δείκτες αποδοτικότητας της επένδυσης
- Εσωτερικός βαθμός αποδοτικότητας
(Internal rate of return)
- Δείκτης εξυπηρέτησης του δανείου
- Περίοδος αποπληρωμής (pay back period)
- Απόδοση εισπράξεων (Μ.Ο. πρώτων 5 ετών)
- Νεκρό σημείο λειτουργίας της επένδυσης
- Πίνακας Ν. 16
- Πίνακας Ν. 17
- Πίνακας Ν. 18
- Πίνακας Ν. 19
- Διάγραμμα νεκρού σημείου

18. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα οικονομοτεχνική μελέτη αφορά τον εκσυγχρονισμό και ανακαίνιση ξενοδοχειακής μονάδας Α τάξης και δυναμικότητας 222 κλινών σε σύνολο 120 δωματίων .

Η ξενοδοχειακή μονάδα , βρίσκεται στη Ζάκυνθο , στην περιοχή Λαγανά του Νομού Ζακύνθου , είναι υπερπολυτελούς μαρμάρινης κατασκευής συνολικού όγκου 32.234,22 μ³ επι οικοπέδου συνολικής έκτασης 1.134,88 μ² .

Το κτίριο έχει την εξής δομή :

- Ογκος υπογείου	3.870,90	μ ³
- >> ισογείου	5.407,87	μ ³
- >> ημιορόφου	3.654,00	μ ³
- >> α,β,γ,δ,ε & στ ορόφων	17.539,20	μ ³
- >> <u>δώματος</u>	<u>1.762,25</u>	<u>μ³</u>
Συνολικός όγκος	32.234,22	μ ³

Η διαρρύθμιση εκτός του υπογείου και των βοηθητικών χώρων είναι η εξής :

- Αίθουσα συνεδριάσεων	231	μ ²
- Σαλόνι Α'	186	μ ²
- Σαλόνι Β'	139	μ ²
- Εστιατόριο	198	μ ²
- Μπαρ Α'	218	μ ²
- Μπαρ Β'	110	μ ²
- Αίθουσα χαρτοπαιγνίου	56	μ ²
- 120 δωμάτια	22,68	μ ² εκάστου
	<u>2.722</u>	<u>μ²</u>
Σύνολο	3.860	μ ²

Όλα τα δωμάτια έχουν δικό τους ανεξάρτητο λουτρό και δική τους βεράντα .

Το οικόπεδο ανήκει αποκλειστικά στους Μετόχους -Επενδυτές της Ανώνυμης Εταιρείας υπο την επωνυμία ZANTE BEEG HOTEL , σύμφωνα με το ιδρυτικό καταστατικό αυτής δημοσιευθέντος στο ΦΕΚ 925 στις 20 Αυγούστου 1968 .

Σύμφωνα με την τελευταία τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων στις 29 Ιουνίου 1994 επί συνόλου 21.400 Μετοχών του ολοσχερώς καταβεβλημένου Μετοχικού κεφαλαίου ενεφανίσθησαν μέτοχοι με τις ακόλουθες μετοχές και ψήφους :

α/α	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΜΕΤΟΧΕΣ	ΨΗΦΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ
1	Βαρβαρίγος Διονύσης κάτοικος Ζακύνθου	150	150	3,3%
2	Σολωμός Κων/νος κάτοικος Ζακύνθου	240	240	5,3%
3	Τσουκαλάς Διονύσης κάτοικος Ζακύνθου	2075	2075	45.7%
4	Σούλης Γεώργιος κάτοικος Ζακύνθου	2075	2075	45.7%
	Σύνολο	4540	4540	100 %

Επίσης το παρόν Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας ως τούτο εξελέγη υπο της αυτής ΤΓΣ της 29-6-94 είναι ετήσιας θητείας σύμφωνα με το άρθρο 10 του ιδρυτικού καταστατικού και αποτελείται απο τους κάτωθι :

1 Βαρβαρίγος Διονύσης

Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος ο οποίος ασκεί απεριορίστως άπαντα τα εκ του καταστατικού και του Νόμου εν γένει δικαιώματα και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου της Α.Ε.

2 Σολωμός Κων/νος
Αντιπρόεδρος

3 Τσουκαλάς Διονύσης
Σύμβουλος

4 Σούλης Γεώργιος
Σύμβουλος

Η σύσταση του ως άνω Δ.Σ. εδημοσιεύθη στο ΦΕΚ υπ' αριθ. 925 στις 20 Αυγούστου 1968 .

Το κόστος της προτεινόμενης παραγωγικής επένδυσης έχει προυπολογισθεί στο ποσόν των 90.000.000 δρχ. μη περιλαμβανομένων προλειτουργικών δαπανών 3.000.000 δρχ. και προβλέπεται να χρηματοδοτηθεί στα πλαίσια του Ν.1892/90 απο τις παρακάτω πηγές

- α) Απο ίδια κεφάλαια της Α.Ε. ήτοι δρχ.31.500.000 (35%)
- β) Απο μακροπρόθεσμο τραπεζικό δάνειο 45.000.000 (50%)
- γ) Απο επιχορήγηση Ν. 1892/90 13.500.000 (15%)

Κόστος παραγωγικής επένδυσης δρχ. 90.000.000 (100%)

Η ανωτέρω επένδυση εντάσσεται στα μακροχρόνια σχέδια των επενδυτών και ιδιαίτερα του ιδρυτού αυτής κυρίου Βαρβαρίγου Διονύσιου , επιτυχημένου επιχειρηματία με τεράστια εμπειρία πολλών δεκαετιών στο αντικείμενο της λειτουργίας των Ξενοδοχειακών μονάδων τόσο στο εσωτερικό της χώρας όσο και στο εξωτερικό .

Η άμεση πραγματοποίηση της επένδυσης , πέραν του ότι εντάσσεται στη συνεχή προσπάθεια των επενδυτών για περαιτέρω οικονομική ανάπτυξη της εταιρείας , κρίνεται επίσης σαν στόχος άμεσης προτεραιότητας με σκοπό τον εκσυγχρονισμό της εταιρίας σύμφωνα με τα σημερινά επιτυχημένα διεθνή πρότυπα , ούτως ώστε να επιτευχθεί ακόμα περισσότερο η ποιοτική αναβάθμιση της εταιρείας και να ισχυροποιηθεί ακόμη περισσότερο η θέση της στην Α' κατηγορία που ανήκει .

Η επένδυση αυτή απευθύνεται σε πελάτες υψηλού τουρισμού του εσωτερικού και ιδιαίτερα του εξωτερικού, γεγονός που εναρμονίζεται και προς τους στόχους και τις κατευθύνσεις του Κράτους για προσέλκυση τουριστών στην Ελλάδα υψηλού εισοδηματικού επιπέδου .

Με βάση τον ανωτέρω εκσυγχρονισμό αλλά και σε συνδυασμό με δυνατότητα αύξησης της πληρότητας του Ξενοδοχείου που ήδη λειτουργεί κερδοφόρα με σχετικά χαμηλή πληρότητα με μια κατάλληλη τιμολογιακή πολιτική προσδοκάται βάσιμα ότι θα επιτευχθεί αύξηση πελατών ιδία των αλλοδαπών απο όπου θα προκύψει σημαντική συναλλαγματική ωφέλεια .

2 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

2.1 Φορέας της επένδυσης

2.1.1 Επωνυμία

Φορέας της προτεινόμενης επένδυσης είναι η Ανώνυμη εταιρεία με τα κατωτέρω στοιχεία :

- Επωνυμία : ZANTE BEEG HOTEL
- Εδρα : Η πόλη της Ζακύνθου
- Διεύθυνση : Λαγανάς Ζακύνθου

2.1.2 Μετοχικό Κεφάλαιο - Μετοχές - Μέτοχοι

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σήμερα στο ποσό των 127.051.641 δρχ. Διαιρούμενο σε (21.400) μετοχές ονομαστικής αξίας 1.000 δρχ. εκάστης οι οποίες ευρίσκοντο κατανεμημένες στους μετόχους της Εταιρείας κατά την πρόσφατη Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στις 30/6/94 ως εξής :

1.	Βαρβαρίγος Διονύσιος	150	μετοχές
2.	Σολωμός Κων/νος	240	"
3.	Τσουκαλάς Διονύσιος	2.075	"
4.	Σούλης Κων/νος	2.075	"
	Σύνολο	4.540	"

2.1.3 Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο πρόκειται να αυξηθεί τουλάχιστον μέχρι του υποχρεωτικού ποσοστού 35% επί του συνολικού κόστους της παραγωγικής επένδυσης εκ δρχ. 90.000.000 ήτοι δρχ. 31.500.000 .

Η κάλυψη της αύξησης αυτής πρόκειται να πραγματοποιηθεί ως εξής :

- Δια κεφαλοποίησης υπολοίπου κερδών	δρχ. 6.681.395
- Δια κεφαλοποίησης καταβληθέντων ποσών προορισμένων για αύξηση κεφαλαίου	δρχ. 14.858.000
- <u>Δια καταβολής μετρητών στο ταμείο</u>	<u>δρχ. 9.960.605</u>
Σύνολο	δρχ. 31.500.000

2.2 Εμπειρία, ικανότητα, οικονομική επιφάνεια επενδυτών

Οι επενδυτές ανήκουν στην κατηγορία των πλέον έμπειρων επιχειρηματιών στο αντικείμενο των Ξενοδοχειακών υπηρεσιών . Ο ιδρυτής της Α.Ε. κ. Βαρβαρίγος Διονύσιος παρέλαβε την Ξενοδοχειακή επιχείρηση απο τον πατέρα του αμέσως μετά την κατοχή και έκτοτε δημιούργησε μια αλυσίδα Ξενοδοχειακών εταιρειών .

Μετά την σύντομη αναφορά στην εμπειρία του ιδρυτού της Α.Ε. και λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι η οικογένεια του ιδρυτού (σύζυγος και τα δύο παιδιά) ασχολούνται προσωπικά στην επιχείρηση , συμπεραίνουμε οτι η επιχείρηση έχει δημιουργήσει πλέον οικογενειακή παράδοση στο αντικείμενο των Ξενοδοχειακών υπηρεσιών και η διοίκηση της εταιρείας δεν θα μπορούσε να βρίσκεται σε πλέον κατάλληλα χέρια .

Επιπρόσθετα με την ως άνω γενική εικόνα της εμπειρίας του ιδρυτού και ιθύνοντος νού κυρίου Βαρβαρίγου Διονύσιου η εν συντομία παρουσίαση των λοιπών μετόχων είναι χρήσιμη δεδομένου ότι η συνέχεια και η ανοδική και κερδοφόρα πορεία της εταιρείας είναι εξ' ίσου μεγάλης σημασίας με το παρόν και εδώ πράγματι διαπιστώνεται ότι η επιχείρηση βασίζεται επίσης σε ισάξια χέρια . Η συζυγος και αντιπρόεδρος της εταιρείας κυρία Βαρβαρίγου Ελένη το γένος Μυλωνά είναι πτυχιούχος Οδοντίατρος που εξασκούσε το επάγγελμά της , πριν ασχοληθεί αποκλειστικά και με θερμό επιχειρησιακό ενδιαφέρον στις επιχειρήσεις του συζύγου της . Ο υιός κύριος Βαρβαρίγος Βασίλης εκτός της εμπειρίας που απέκτησε δίπλα στους γονείς του είναι κάτοχος πτυχίου οικονομικής σχολής σπουδάσας στο Παρίσι , ο δε υιός κύριος Βαρβαρίγος Γεώργιος εκτός των σπουδών του στα Τ.Ε.Ι. για Ηλεκτρολόγος , εσπούδασε και στην Αμερική Ηλεκτρονικούς Υπολογιστές και έτσι η επένδυση σε γνώσεις και ξένες γλώσσες τόσο για τον Βασίλειο όσο και για τον Γεώργιο μαζί με την εμπειρία και την συνδιαχείρηση με τον πατέρα που ουσιαστικά συντελείται εδώ και χρόνια είναι η εγγύηση για την παραπέρα επιτυχή πορεία της εταιρείας αφού και η ισάξια διαδοχή αυτής είναι απο τώρα εξασφαλισμένη .

Αλλωστε και η παρούσα επένδυση σκοπό έχει τη διαρκή προσαρμογή της επιχείρησης στις εξελίξεις στον Ξενοδοχειακό χώρο όπου ανήκει και έτσι να αποφύγει τη φθορά και τη στασιμότητα .

Τα οικονομικά αποτελέσματα της τελευταίας τριετίας μας δείχνουν χαρακτηριστικά τη δυναμικότητα της εταιρείας .

	Τζίρος	Καθαρά κέρδη
1991δρχ.	90.264.696	1.192.628
1992 "	103.363.682	(7.799.831)
1993 "	157.811.214	21.067.223

Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας σύμφωνα με τον τελευταίο ισολογισμό της 31-12-93 έχει ως εξής :

(ποσά σε χιλ. δρχ.)

A. Πάγιο Ενεργητικό	186.192	
Μείον αποσβέσεις	<u>7.623</u>	
Αναπόσβεστο πάγιο	178.569	
Μείον :		
Μεσομακροπρόθεσμες	<u>19.824</u>	
Καθαρό ίδιο πάγιο	158.745	
B. Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Αποθέματα	909	
Απαιτήσεις	21.578	
Χρεώγραφα	60	
Διαθέσιμα	5.162	27.709
Μείον :		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	<u>32.091</u>	
Ιδιον κεφάλαιο κίνησης (β)	<u>- 4.382</u>	
ΚΑΘΑΡΑ ΘΕΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ		154.363

2.3 Διεύθυνση ξενοδοχείου

Τη διεύθυνση του ξενοδοχείου έχει σήμερα ο ιδρυτής της εταιρείας κ. Βαρβαρίγος Διονύσιος ο οποίος είναι και ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνων Σύμβουλος αυτής .

Παράλληλα δε με την ουσιαστική και τυπική διοίκηση του ξενοδοχείου ο υιός Βασίλειος , ασκεί διοίκηση εξ΄ίσου ουσιαστικά και έμπειρα με τον πατέρα του , υποκαθιστώντας αυτόν στο σύνολο των διευθυντικών αναγκών της εταιρείας .

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

3 ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

3.1.1 Τόπος πραγματοποίησης της επένδυσης

Η επένδυση θα πραγματοποιηθεί στο Λαγανά Ζακύνθου .
Το ξενοδοχείο ανήκει στην Γ περιοχή κινήτρων του Ν.1892/90 .

3.1.2 Σκοπός της επένδυσης

Ο σκοπός της επένδυσης είναι ο εκσυγχρονισμός του ξενοδοχείου για την προσέλκυση τουριστών ανώτερης εισοδηματικής στάθμης και η αύξηση της πληρότητος αυτού .

Οι λόγοι που παρεκίνησαν τους φορείς της επένδυσης είναι οι εξής :

α. Η αξιοποίηση του υπάρχοντος ξενοδοχείου και η επαύξηση της φήμης και πελατείας του με μια επένδυση η οποία θα υλοποιηθεί τάχιστα . (σε χρόνο λιγώτερο του έτους η επένδυση θα έχει ολοκληρωθεί και θα αποδώει) .

β. Η συνεχώς αυξανόμενη κίνηση τόσο τουριστική όσο και εμπορική στην περιοχή αλλά και η συνεχώς αυξανόμενη πληρότης του ξενοδοχείου τα έτη απο 1988 έως σήμερα (Πίνακας Ν.1) μας πείθουν ότι μια περαιτέρω βελτίωση και εκσυγχρονισμός του ξενοδοχείου θα αναγνωρισθεί και απο τους πελάτες μας και απο τους τουριστικούς πράκτορες .

γ. Οι παροτρύνσεις της πολιτείας στη δημιουργία και τον εκσυγχρονισμό μεγάλων τουριστικών μονάδων υψηλού τουρισμού και οι ενισχύσεις που προέρχονται απο το κράτος για το σκοπό αυτό μέσω του Ν. 1892/90 .

δ. Η φιλοδοξία των φορέων να συνεχίσουν την ανοδική πορεία στον ξενοδοχειακό χώρο .

3.1.3 Είδος , μέγεθος και κατηγορία καταλύματος

Η επένδυση δεν θα αλλάξει το είδος ή τη δυναμικότητα του ξενοδοχείου , αλλά μόνο θα το εκσυγχρονίσει , συνεπώς θα εξακολουθήσει να ανήκει στην Α' κατηγορία , δυναμικότητας 222 κλινών ως εξής :

ΔΩΜΑΤΙΑ	ΚΛΙΝΕΣ	
Μονόκλινα	18	18
Δίκλινα	102	204
Σύνολο	120	222

3.1.4 Χρόνος έναρξης και αποπεράτωσης της επένδυσης

Οι εργασίες της επένδυσης θα αρχίσουν μετά την υποβολή της αίτησης για την ένταξη της επένδυσης στο Νόμο 1892/90 και θα ολοκληρωθούν σε 12 μήνες απο την υπογραφή της σχετικής εγκριτικής απόφασης .

3.1.5 Απαιτούμενο προσωπικό

Το απασχολούμενο προσωπικό με την υπάρχουσα σύνθεση μέχρι σήμερα κυμαίνεται στα 40 με 45 άτομα .

Πρόβλεπεται λόγω της αύξησης της πληρότητας να αυξηθεί περίπου 5 με 10 άτομα όπως αναφέρεται πιο κάτω στο κεφάλαιο ΕΞΟΔΑ - Αμοιβές προσωπικού .

3.1.6 Ωφέλειες απο την επένδυση

Οι ωφέλειες που θα προκύψουν απο τη βελτίωση και τον εκσυγχρονισμό της μονάδας , τόσο για τη συγκεκριμένη περιοχή λειτουργίας της , όσο και για την ευρύτερη περιοχή του νομού Ζακύνθου και για την Εθνική οικονομία γενικότερα είναι πολλές . Οι κυριώτερες απο αυτές είναι οι εξής :

α. Θα ισχυροποιηθούν οι ήδη υπάρχουσες θέσεις απασχόλησης προσωπικού και θα δημιουργηθούν 10 θέσεις επιπλέον με σημαντικό όφελος για τους ανέργους της

περιοχής και προπάντων για τις γυναίκες που πάντα έχουν πρόβλημα στην εξεύρεση εργασίας .

β. Θα συμβάλλει στην τουριστική αναβάθμιση της περιοχής . Το ξενοδοχείο μας που ευρίσκεται στην είσοδο του λιμένα του Λαγανά (ο οποίος είναι ένα απο τα σημαντικότερα σημεία προσέγγισης στο νησί) εκσυγχρονισμένο και ανταγωνιστικό σύμφωνα με τα καλύτερα ισχύοντα σήμερα διεθνή πρότυπα θα ενισχύσει την προσέλκυση αλλοδαπών τουριστών και γενικότερα διερχόμενων ταξιδιωτών .

γ. Κατά το στάδιο υλοποίησης της επένδυσης θα δημιουργηθούν ευκαιρίες απασχόλησης του παραγωγικού δυναμικού της περιοχής με ευεργετικές επιπτώσεις στην οικονομία της περιοχής .

δ. Θα συμβάλλει στην προβολή των προϊόντων της Ελληνικής παραγωγής της Βιοτεχνίας και Λαϊκής τέχνης που γίνεται μέσω τουρισμού .

ε. Θα συμβάλει στην αύξηση των αλλοδαπών τουριστών και αντίστοιχα στην αύξηση εισροής συναλλάγματος που τόσο έχει ανάγκη η χώρα μας .

3.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΠΟΥ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

Ο Νομός Ζακύνθου και ειδικότερα ο Λαγανάς , όπου είναι εγκατεστημένο το υπο εκσυγχρονισμό ξενοδοχείο παρουσιάζει ιδιαίτερο αναπτυξιακό ενδιαφέρον και ευνοεί τη σχεδιαζόμενη επένδυση , καθότι πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις εύρυθμης και οικονομικής λειτουργίας όπως :

α. Η Προσφορά και εξασφάλιση προσωπικού είναι δεδομένη , όταν σήμερα λειτουργούν στην Πάτρα 3 απο τις 25 ανεγνωρισμένες σχολές εσωτερικού σύμφωνα με το ν.δ. 3323/55 & Υπ.Οικ.1051475/91 .

β. Η Υποδομή της περιοχής είναι άρτια απο κάθε πλευρά και ειδικότερα :

1. Προσπέλαση πανταχόθεν , απο στεριά θάλασσα και αέρα . (διαθέτει κεντρικό εμπορικό λιμένα και τουριστική μαρίνα για σκάφη αναψυχής , αεροδρόμιο πολιτικό με ειδικά ναυλωμένες πτήσεις (tsarters) απευθείας εκ του εξωτερικού .

2. Υδροδότηση - ΔΕΗ - ΟΤΕ - Αποχέτευση , πλήρης λόγω σύνδεσης με τα δίκτυα της πόλης των Πατρών .

3. Λοιπή υποδομή - ομοειδής μονάδες κλπ.

Η Ζάκυνθος σήμερα λόγω της θέσης θεωρείται μια άρτια , ολοκληρωμένη , αυτάρκης και ανθρώπινη πόλη πλήρους διοικητικής και κρατικής μέριμνας . (Η Ζάκυνθος διαθέτει 150 ξενοδοχεία Α, Β, & Γ κατηγορίας) .

γ. Επιλογή του τόπου εγκατάστασης .

Τα βασικά κριτήρια για την επιλογή του τόπου εγκατάστασης του ξενοδοχείου το έτος 1968 (που κατασκευάσθηκε) ήταν τα εξής :

- 1) Η συνεχής ανάπτυξη της πόλης που οφείλετο στη γεωγραφική της θέση .
- 2) Το εμπόριο που αναπτυσσόταν τόσο το εισαγωγικό όσο και το εξαγωγικό μέσω Ιταλίας .
- 3) Η μέχρι τότε εμπειρία του ιδρυτού αυτής κυρίου Βαρβαρίγου Διονύσιου είχε αποδείξει , ότι ένα ξενοδοχείο αρίστης κατηγορίας θα εξυπηρετούσε τόσο τους αλλοδαπούς όσο και τους Έλληνες επιχειρηματίες ταξιδιώτες και γενικά τουρίστες υψηλού εισοδήματος .

3 ΤΕΧΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ - ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

3.1 ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΕΙΔΟΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ	ΑΞΙΑ
-------	----------	------	------

3.1.1 ΑΠΟΞΥΛΩΣΗ ΜΠΑΤΑΡΙΩΝ ΜΠΑΝΙΟΥ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΩΝ. ΦΩΤΙΑΔΗΣ ΖΑΚΥΝΘΟΣ

3 SET	120	22.000	2.640.000
-------	-----	--------	-----------

3.1.2 ΜΠΑΤΑΡΙΕΣ ΜΠΑΝΙΟΥ FARIS LIBARTY CROME ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΩΝ.
ΦΩΤΙΑΔΗΣ ΖΑΚΥΝΘΟΣ

120 24.568 2.948.160

3.1.3 ΜΠΑΤΑΡΙΕΣ ΜΠΙΝΤΕ FARIS LIBARTY CROME ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΩΝ.
ΦΩΤΙΑΔΗΣ ΖΑΚΥΝΘΟΣ

120 15.975 1.917.000

3.1.4 ΜΠΑΤΑΡΙΕΣ ΝΙΠΗΤΡΟΣ FARIS LIBARTY CROME ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΩΝ.
ΦΩΤΙΑΔΗΣ ΖΑΚΥΝΘΟΣ

152 18.178 2.763.056

3.1.5 ΑΠΟΚΟΛΛΗΣΗ ΤΑΠΕΤΣΑΡΙΑΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΑΝΔΡΕΑΣ Ν. ΚΟΥΤΣΟΥΚΟΣ
ΠΑΤΡΑ

120 9.000 1.080.000

3.1.6 ΤΑΠΕΤΣΑΡΙΑ ΤΟΙΧΟΥ ΔΩΜΑΤΙΟΥ Λ. ΑΡΜΑΟΣ Σ. ΣΦΑΚΙΑΝΑΚΗΣ ΑΘΗΝΑ

M2 5.120 1.075 5.504.000

3.1.7 ΠΛΑΚΙΔΙΑ ΜΠΑΝΙΟΥ 20Χ25CM ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Κ. ΦΩΤΙΑΔΗΣ ΠΑΤΡΑ

M2 600 5.000 3.000.000

3.1.8 ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΠΑΝΙΕΡΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΡΕΣΠΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΠΕ ΑΘΗΝΑ

50 20.000 1.000.000

3.1.9 ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΙΒΛΕΨΗ - ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΗΣ Σ. ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ Α.
ΚΑΛΛΙΓΕΡΗ & ΣΙΑ ΟΕ ΑΘΗΝΑ

1 2.000.000

ΣΥΝΟΛΟ 23.052.216

3.2 ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

ΕΙΔΟΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ	ΑΞΙΑ
3.2.1 ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΕΛΕΝΟΡΑΜΑ INTRECRAL 22/12/160 ΤΗΛΕΧΗΤΙΚΗ ΠΑΤΡΑ	1		10.375.142
3.2.2 ΑΤΜΟΛΕΒΗΤΑΣ 9.9 Μ3 - ΜΑΛΤΕΖΟΣ ΑΝΔΡΕΑΣ Δ. ΜΠΟΥΓΑΣ ΠΑΤΡΑ	1		3.328.000
3.2.3 ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΑΝΕΛΚΥΣΤΗΡΩΝ ΓΑΒΡΙΗΛ & ΗΛΙΑΣ ΕΥΑΓΓΕΛΑΤΟΣ Ο.Ε. ΠΑΤΡΑ	2	5.770.000	11.540.000
3.2.4 ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΗΣ 2M HOTEL INFOSYSTEMS LTD ΑΘΗΝΑ	1		2.143.880
	ΣΥΝΟΛΟ		27.369.022

3.3 ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ

Α) ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΩΝ

ΕΙΔΟΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ	ΑΞΙΑ
A.1 ΒΑΨΙΜΟ ΜΟΝΟΥ ΚΡΕΒΒΑΤΙΟΥ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ) ΑΠΛΟ ΑΦΟΙ Γ. ΒΕΡΓΟΥ Ε.Ε. ΠΑΤΡΑ	204	7.000	1.428.000
A.2 ΒΑΨΙΜΟ ΚΟΜΟΔΙΝΟΥ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ) ΑΠΛΟ ΑΦΟΙ Γ. ΒΕΡΓΟΥ Ε.Ε. ΠΑΤΡΑ	240	5.800	1.392.000
A.3 ΒΑΨΙΜΟ ΚΑΘΡΕΠΤΗ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ) ΑΠΛΟ ΑΦΟΙ Γ. ΒΕΡΓΟΥ Ε.Ε. ΠΑΤΡΑ	120	16.800	2.016.000

A.4 ΒΑΨΙΜΟ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ) ΑΠΛΟ ΑΦΟΙ Γ. ΒΕΡΓΟΥ Ε.Ε. ΠΑΤΡΑ
120 14.000 1.680.000

A.5 ΒΑΨΙΜΟ ΚΑΡΕΚΛΑΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ) ΑΠΛΟ ΑΦΟΙ Γ. ΒΕΡΓΟΥ Ε.Ε. ΠΑΤΡΑ
120 12.700 1.524.000

A.6 ΒΑΨΙΜΟ ΕΣΚΑΜΠΩ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ) ΑΠΛΟ ΑΦΟΙ Γ. ΒΕΡΓΟΥ Ε.Ε. ΠΑΤΡΑ
120 9.500 1.140.000

A.7 ΒΑΨΙΜΟ ΔΙΠΛΟΥ ΚΡΕΒΒΑΤΙΟΥ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ) ΑΠΛΟ ΑΦΟΙ Γ. ΒΕΡΓΟΥ
Ε.Ε. ΠΑΤΡΑ
18 11.000 198.000

A.8 ΒΑΨΙΜΟ ΚΕΦΑΛΑΡΙ ΚΡΕΒΒΑΤΙΟΥ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ) ΑΠΛΟ ΑΦΟΙ Γ.
ΒΕΡΓΟΥ Ε.Ε. ΠΑΤΡΑ
120 11.500 1.380.000

A.9 ΒΑΨΙΜΟ ΒΑΛΙΤΣΟΘΗΚΗΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ) ΑΠΛΟ ΑΦΟΙ Γ. ΒΕΡΓΟΥ Ε.Ε.
ΠΑΤΡΑ
120 4.200 504.000

A.10 ΒΑΨΙΜΟ ΡΟΤΟΝΤΑΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ) ΑΠΛΟ ΑΦΟΙ Γ. ΒΕΡΓΟΥ Ε.Ε.
ΠΑΤΡΑ
120 6.000 700.000

A.11 ΒΑΨΙΜΟ ΜΠΡΕΖΙΕΡΑΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ) ΑΠΛΟ ΑΦΟΙ Γ. ΒΕΡΓΟΥ Ε.Ε.
ΠΑΤΡΑ
120 33.000 3.960.000

A.12 ΕΛΑΙΩΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΣ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΑΝΔΡΕΑΣ Ν.
ΚΟΥΤΣΟΥΚΟΣ ΠΑΤΡΑ
120 5.000 600.000

A.13 ΕΛΑΙΩΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΣ ΝΤΟΥΛΑΠΑΣ ΔΩΜΑΤΙΟΥ ΑΝΔΡΕΑΣ Ν.
ΚΟΥΤΣΟΥΚΟΣ ΠΑΤΡΑ
120 7.000 840.000

A.14 ΣΤΡΩΜΑΤΑ ΚΡΕΒΒΑΤΙΩΝ ΔΩΜ. ΜΟΝΑ ΜΕΔΙΑ ΑΘΗΝΑΙΚΗ
ΣΤΡΩΜΑΤΟΠΟΙΙΑ ΕΒΕΕ ΠΕΙΡΑΙΑΣ

102 11.390 1.161.780

A.15 ΣΤΡΩΜΑΤΑ ΚΡΕΒΒΑΤΙΩΝ ΔΩΜ. ΔΙΠΛΑ ΜΕΔΙΑ ΑΘΗΝΑΙΚΗ
ΣΤΡΩΜΑΤΟΠΟΙΙΑ ΕΒΕΕ ΠΕΙΡΑΙΑΣ

18 12.797 230.346

A.16 ΚΟΥΡΤΙΝΕΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ LILY ΒΕΡΓΟΥ ΛΙΛΗ ΠΑΤΡΑ

120 12.000 1.440.000

A.16 ΕΡΓΑΣΙΑ ΚΟΥΡΤΙΝΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ LILY ΒΕΡΓΟΥ ΛΙΛΗ ΠΑΤΡΑ

120 3.000 360.000

A.17 ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΜΑΡΜΑΡΩΝ ΕΠΙ ΕΠΙΠΛΩΝ ΔΩΜΑΤΙΩΝ ΜΑΡΜΑΡΑ
ΚΑΒΑΛΑΣ Α.Ε. ΚΑΒΑΛΑ

3.324.600

ΣΥΝΟΛΟ 23.798.726

B. ΧΩΡΩΝ ΥΠΟΔΟΧΗΣ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ

ΕΙΔΟΣ ΠΟΣΟΤΗΤΑ ΤΙΜΗ ΑΞΙΑ

B.1 ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΕΠΙΠΛΩΝ ΑΦΟΙ Γ. ΒΕΡΓΟΥ Ε.Ε. ΠΑΤΡΑ

α.) ΙΣΟΓΕΙΟΥ

1. ΚΑΝΑΠΕΣ 2 175.000 350.000
2. ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ 20 37.000 740.000

β.) ΗΜΙΟΡΟΦΟΥ

1. ΚΑΝΑΠΕΣ 2 175.000 350.000
2. ΠΟΛΥΘΡΟΝΕΣ 32 37.000 1.184.000
3. ΚΑΡΕΚΛΕΣ 97 13.300 1.290.100
4. ΤΡΑΠΕΖΙΑ 35 4.000 140.000

B.2 ΚΟΥΡΤΙΝΕΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ LILY ΒΕΡΓΟΥ ΛΙΛΗ ΠΑΤΡΑ	84	2.400	201.000
B.3 ΒΑΛΟΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΒΕΡΓΟΥ ΛΙΛΗ ΠΑΤΡΑ	84	2.100	176.000
B.4 ΕΡΓΑΣΙΑ ΚΟΥΡΤΙΝΩΝ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΒΕΡΓΟΥ ΛΙΛΗ ΠΑΤΡΑ	28	1.500	42.000
B.5 ΕΡΓΑΣΙΑ ΒΑΛΛΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΒΕΡΓΟΥ ΛΙΛΗ ΠΑΤΡΑ	42	2.400	100.800
B.6 ΜΟΚΕΤΑ (ΔΙΑΔΡΟΜΩΝ) ΚΑΡΤΕΚΟ Π. ΜΠΑΡΖΩΚΑΣ Α.Ε.Β.Ε. ΑΘΗΝΑ	800	8.580	6.864.000
B.7 ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΜΟΚΕΤΑΣ ΔΙΑΔ.ΑΡΧΟΝΤΩ ΣΥΖΥΓ. Π. ΒΟΥΤΣΙΝΑ & ΣΩΤ. Ι. ΚΑΚΟΥΡΗΣ ΟΕ ΠΑΤΡΑ	800	600	480.000
B.8 ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΜΑΡΜΑΡΩΝ ΕΠΙ ΕΠΙΠΛΩΝ (ΙΣΟΓ.ΗΜΙΟΡ.)ΜΑΡΜΑΡΑ ΚΑΒΑΛΑΣ Α.Ε. ΚΑΒΑΛΑ			695.835

	ΣΥΝΟΛΟ		12.439.735

Γ. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΛΥΝΤΗΡΙΟΥ - ΣΙΔΕΡΟΤΗΡΙΟΥ

ΕΙΔΟΣ	ΠΟΣΟΤΗΤΑ	ΤΙΜΗ	ΑΞΙΑ
Γ.1 ΠΛΥΝΤΗΡΙΟ ΡΟΥΧΩΝ 60 ΚΙΛΩΝ POWER PRESS ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Φ. ΜΠΟΥΝΙΑΣ Ε.Π.Ε.	1		1.100.000
Γ.2 ΠΛΥΝΤΗΡΙΟ ΡΟΥΧΩΝ 30 ΚΙΛΩΝ POWER PRESS ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Φ. ΜΠΟΥΝΙΑΣ Ε.Π.Ε.	1		750.000

Γ.3 ΣΤΙΠΤΗΡΙΟ ΡΟΥΧΩΝ 18 ΚΙΛΩΝ POWER PRESS ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Φ.
ΜΠΟΥΝΙΑΣ Ε.Π.Ε.

1 380.000

Γ.4 ΣΤΕΓΝΩΤΗΡΙΟ ΡΟΥΧΩΝ 18 ΚΙΛΩΝ POWER PRESS ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Φ.
ΜΠΟΥΝΙΑΣ Ε.Π.Ε.

1 550.000

ΣΥΝΟΛΟ 2.780.000
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ 89.439.699

ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

4.1 ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ 23.052.216

4.2 ΕΙΔΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ 27.396.022

4.3 ΕΠΙΠΛΩΣΗ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΔΙΑΚΟΣΜΗΣΗ 39.018.461

Α) ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΩΝ 23.798.726

Β) ΧΩΡΩΝ ΥΠΟΔΟΧΗΣ - ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ 12.439.735

Γ) ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΛΥΝΤΗΡΙΟΥ - ΣΙΔΕΡΟΤΗΡΙΟΥ 2.780.000

ΣΥΝΟΛΟ 89.439.699

ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ 560.301

ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΝΟΛΑ 90.000.000

ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ

ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΤΡΟΠΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

5 ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ - ΤΡΟΠΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Κόστος Επένδυσης

Το κόστος της επένδυσης με βάση τα στοιχεία που αναφέρθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο και η χρονική κλιμάκωση των σχετικών δαπανών διαμορφώνονται κατά στοιχείο κόστους ως εξής :

**ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ
ΔΑΠΑΝΩΝ
(Πίνακας Νο. 2)**

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΟΝΙΚΗ ΚΛΙΜΑΚΩΣΗ

ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ

Α/Α	ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΕΓΧΩΡΙΟ	ΣΥΝΑΛΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ	1ο 6ΜΗΝΟ	2ο 6ΜΗΝΟ	3ο 6ΜΗΝΟ	4ο 6ΜΗΝΟ	5ο 6ΜΗΝΟ
α.	ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	23.052.216	0	23.052.216	11.526.108	11.526.108	0	0	0
β.	ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	0	0	0	0	0	0	0	0
γ.	ΕΙΔ. ΜΗΧ. ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	27.369.022	0	27.369.022	13.684.511	13.648.511	0	0	0
δ.	ΕΡΓΑ ΠΕΡΙΒΑΛ. ΧΩΡΟΥ	0	0	0	0	0	0	0	0
ε.	ΕΠΙΠΛ.ΕΞΟΠΛ. ΔΙΑΚΟΣΜ.	39.018.461	0	39.018.461	19.509.230	19.509.231	0	0	0
ζ.	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	0	0	0	0	0	0	0	0
η.	ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ	560.301	0	560.301	280.151	280.150	0	0	0
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΙΧΟΡ.ΕΠΕΝΔ.		90.000.000	0	90.000.000	45.000.000	45.000.000	0	0	0
ΟΙΚΟΠΕΔΟ		0	0	0	0	0	0	0	0
ΣΥΝ.ΕΠΕΝΔ. ΜΕ ΟΙΚΟΠΕΔΟ		90.000.000	0	90.000.000	45.000.000	45.000.000	0	0	0
ΠΡΟΛΕΙΤΟΥΡΓ. ΔΑΠΑΝΕΣ		1.850.000	1.850.000	925.000	925.000	0	0	0	0
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		91.850.000	0	91.850.000	45.925.000	45.925.000	0	0	0

σημ. Οι προλειτουργικές δαπάνες αφορούν τις εξής επι μέρους δαπάνες :

- Παράβολα Δημοσίου έξοδα σύναψης δανείου εγγραφής υποθήκης &
προσημείωσης δανείου . 500.000

- ΕΦΤΕ 3% επί του ποσού του δανείου & προμήθεια αδράνειας Τράπεζας
1.350.000

Σύνολο 1.850.000

Οι παραπάνω προλειτουργικές δαπάνες πρόκειται να καλυφθούν από ίδια κεφάλαια της εταιρείας .

6 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

6.1 Πηγές χρηματοδότησης

Η χρηματοδότηση του κόστους της προτεινόμενης επένδυσης προβλέπεται να γίνει στα πλαίσια του Ν. 1892/90 απο τις παρακάτω πηγές :

α) Απο τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας

Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας προβλέπεται να καλύψουν σύμφωνα με το υποχρεωτικά οριζόμενο όριο για την Γ' περιοχή κινήτρων του Ν. 1892/90 (άρθρο 5 παρ.1) ποσοστό 35% του κόστους της παραγωγικής επένδυσης (χωρίς να υπολογίζεται η αξία της επιχείρησης που λογιστικώς ανέρχεται Καθαρά θέση ως Ισολογισμός 31/12/1991 σε 154.363 εκατομμύρια δρχ. η δε πραγματική αξία αποτιμάται υπέρ το ήμισυ δις.) .

Η ανωτέρω ίδια συμμετοχή που προβλέπεται να ανέλθει στο ποσό των 31.500.000 δρχ. θα καλυφθεί εξ ολοκλήρου υπό της Εταιρείας και θα προέλθει απο τις παρακάτω πηγές :

1) Απο υφιστάμενα διαθέσιμα κεφάλαια της τάξεως των	9.960.605 δρχ.
2) Υπόλοιπα φορολογηθέντων κερδών που παρέμειναν στην Εταιρεία την 31/12/90	6.681.395 δρχ.
3) Καταθέσεις Μετόχων για αύξηση του Κεφαλαίου της Εταιρείας την 31/10/91	14.858.000 δρχ.
<hr/>	
Σύνολο	31.500.000 δρχ

Η κάλυψη της παραπάνω συμμετοχής , δεδομένης της οικονομικής επιφάνειας των επενδυτών , θεωρείται εξασφαλισμένη .

β) Απο μακροπρόθεσμο δάνειο

Προβλέπεται η συνομολόγηση μακροπρόθεσμου Τραπεζικού Δανείου απο Τράπεζα του οποίου υπολογίζεται να καλύψει το τμήμα εκείνο του κόστους της επένδυσης που

δεν θα καλυφθεί απο την παραπάνω ίδια συμμετοχή και απο την Κρατική επιχορήγηση του (Ν. 1892/90)

γ) Απο επιχορήγηση βάσει του Ν. 1892/90

Η επιχορήγηση του κόστους της παραγωγικής επένδυσης προβλέπεται να γίνει κατά τα οριζόμενα στον Ν. 1892/90 , στις διατάξεις του οποίου θα ζητηθεί να υπαχθεί η επένδυση .

Το ύψος της επιχορήγησης με βάση την κατηγορία του προς εκσυγχρονισμό ξενοδοχείου και την περιοχή στην οποία πραγματοποιείται , ορίζεται απο τον Νόμο 1892/90 σε ποσοστό 15% .

Το ποσοστό αυτό προκύπτει κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 9 παρ. 88 του Ν. 1892/90 σύμφωνα με το οποίο οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις Α' τάξεως που ιδρύονται ή επεκτείνονται στις περιοχές Γ' υπάγονται στους όρους επιχορήγησης και επιδότησης επιτοκίου σε ποσοστό 15% (άρθρο 7 παρ. 1β) .

6.2 Χρηματοδοτικό σχήμα επένδυσης

Μετά τα ανωτέρω η χρηματοδότηση του κόστους της παραγωγικής επένδυσης (χωρίς τις προλειτουργικές δαπάνες) προβλέπεται να διαμορφωθεί ως εξής :

α. Ιδία κεφάλαια	31.500.000 δρχ.	35%
β. Ξένα κεφάλαια	45.000.000 δρχ.	50%
γ. Απαιτούμενη Χορήγηση Δημοσίου κόστος 90.000.000 * 15%	13.500.000 δρχ.	15%
Σύνολο	90.000.000 δρχ.	100%

7 ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ

(Πίνακας Ν. 3)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ (ΠΟΣΑ ΣΕ ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΔΡΧ.)

	ΗΜΕΡΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΗΣ	1ο ΕΤΟΣ	2ο ΕΤΟΣ	3ο ΕΤΟΣ	4ο ΕΤΟΣ	5ο ΕΤΟΣ
ΜΙΣΘΟΔΟΣΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ (1)	15	2,979	3,490	3,839	4,223	4,645
ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΕΦΟΔΙΩΝ (2)	30	2,308	2,530	2,785	3,079	3,421
ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ (3)	30	1,622	1,777	1,956	2,163	2,404
ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ		1,050	1,153	1,268	1,400	1,550
		7,960	8,949	9,848	10,865	12,019
(1) ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ				* 15/365		
(2) ΚΟΣΤΟΣ ΑΓΟΡΑΣ-ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ				* 30/365		
(3) ΛΟΙΠΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				* 30/365		

ΤΟ ΑΝΩΤΕΡΩ ΑΝΑΓΚΑΙΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΘΑ ΚΑΛΥΦΘΕΙ ΑΠΟ
ΠΡΟΚΑΤΑΒΟΛΕΣ ΤΗΣ ΠΕΛΑΤΕΙΑΣ ΜΑΣ

ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΑΣ

8 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ - ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΜΟΝΑΔΑΣ

8.1 Γενικά

Η πρόβλεψη των οικονομικών αποτελεσμάτων αποτελεί ένα από τα σπουδαιότερα κεφάλαια μιας μελέτης σκοπιμότητας , αφού απο τα ταλικά αποτελέσματα της σχετικής αξιολόγησης διαπιστώνεται η βιωσιμότητα της ξενοδοχειακής μονάδος , η δυνατότητα της να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της , καθώς και ο βαθμός απόδοσης των κεφαλαίων που θα επενδυθούν .

Πρός τούτο οι διάφοροι παράμετροι (ποσοστά πληρότητας , τιμές ενοικίασης υπνοδωματίων κλπ.) που λαμβάνονται υπ' όψιν για τον προσδιορισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της επένδυσης βασίζονται σε πραγματικά απολογιστικά στοιχεία των τριών τελευταίων ετών αλλά και προβλέψεις που συνδυάζονται και εναρμονίζονται προς τα δεδομένα παρομοίων μονάδων που λειτουργούν κοντά μας στην Ζάκυνθο .

Οι σχετικές προβλέψεις και προϋπολογισμοί γίνονται σε σταθερές τιμές καθ' όλη την διάρκεια της πρώτης 5ετίας λειτουργίας του ξενοδοχείου και με γνώμονα τις τιμές που προβλέπεται ότι θα ισχύσουν κατά το έτος έναρξης λειτουργίας .

Στην παρούσα περίπτωση οι τιμές που θα ισχύσουν είναι οι τιμές του επόμενου έτους καθότι ο εκσυγχρονισμός και οι πασης φύσεως εργασίες προβλέπεται να ολοκληρωθούν εντός του 1995 .

Η μονάδα η οποία λειτουργεί συνεχώς 12 μήνες τον χρόνο χωρίς διακοπή την χειμερινή περίοδο ως τούτο συμβαίνει στα ξενοδοχεία που καλύπτουν μόνο τουριστικές ανάγκες . Η 12μηνιαία περίοδος λειτουργίας χωρίζεται για λόγους σκοπιμότητας και διευκόλυνσης της εξαγωγής αποτελεσμάτων σε δύο ημιπεριόδους: Θερινή (1/4 έως 31/10) και χειμερινή (1/11 έως 31/3).

Αυτό γίνεται γιατί ο τουρισμός στην Ελλάδα παρουσιάζει μεγάλες διακυμάνσεις απο εποχή σε εποχή . Έτσι στους τρεις καλοκαιρινούς μήνες παρουσιάζεται μεγάλη τουριστική κίνηση με αποτέλεσμα να μην επαρκούν τα διάφορα καταλύματα , ενώ τους υπόλοιπους μήνες η κίνηση παρουσιάζει κάμψη .

Η συγκεκριμένη μονάδα παρά τη 12μηνη λειτουργία της δεν φαίνεται να παρουσιάζει κάμψη πληρότητας κατά τη χειμερινή περίοδο και τούτο ίσως να οφείλεται σε διάφορους λόγους που θα αναπτύξουμε παρακάτω που θα μελετήσουμε τον πίνακα πληρότητας των ετών 1991 έως οκτώβριο 1994 .

Οι κύριες πηγές των εσόδων του υπ' όψη Ξενοδοχείου προβλέπονται να είναι η εξής:

- Απο ενοικίαση υπνοδωματίων
- Απο γεύματα
- Απο πρωινά
- Απο τα Μπάρ
- Απο τα διάφορα άλλα έσοδα (τηλεφωνικά, εκδηλώσεις κλπ.)
- Απο μίσθωση αιθουσών
- Απο συνέδρια

Σημειώνεται ότι η διακίνηση των πελατών της μονάδας προβλέπεται θα κινούνται στα απολογιστικά ποσοστά της 4ετίας 1988-1991 δηλαδή 87.02 % μεμονωμένα και σε ποσοστό 12.92 % με πρακτορεία ταξιδίων και οργανωμένα GROUPS .

8.2 Εσοδα εκμεταλλεύσεως

Απο τον προσδιορισμό των εσόδων που αναμένεται να προκύψουν απο την λειτουργία της μονάδας λαμβάνονται υπ' όψη τα εξής δεδομένα και παραδοχές :

α. Η δυναμικότητα της μονάδας .

	Δωμάτια	Κλίνες
- Μονόκλινα	18	18
- Δίκλινα	102	204
Σύνολο	120	222

β. Προβλεπόμενη πληρότητα .

Η πληρότητα κάθε ξενοδοχειακής μονάδας είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων , οι κυριώτεροι απο τους οποίους είναι :

- Η διάρκεια λειτουργίας της μονάδας .
- Το γεωγραφικό διαμέρισμα και η τοποθεσία που βρίσκεται το ξενοδοχείο.
- Το είδος των πελατών της .
- Η οργάνωση την οποία αναπτύσσει ο επιχειρηματίας
- οι εξωτερικοί παράγοντες οικονομικής & πολιτικής φύσεως κλπ.

Για τον καθορισμό του ποσοστού πληρότητας που προβλέπεται να πετύχει η υπό μελέτη μονάδα λαμβάνονται υπ' όψη τα εξής :

- Ο γενικός βαθμός πληρότητας που έχουν πετύχει οι αντίστοιχες μονάδες Α' τάξεως που λειτουργούν στο Νομό Ζακύνθου και οι δυνατότητες που υπάρχουν για περιοχές μη κορεσμένες .
- Η σημαντική ανάπτυξη του εσωτερικού τουρισμού που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια .
- Η αριθμητική αύξηση της κυκλοφορίας των Ι.Χ. αυτ/των για μεγαλύτερη ευκολία μετακινήσεων .
- Τα πλαίσια της ασκούμενης τουριστικής πολιτικής στους βραχυπρόθεσμους στόχους της οποίας εντάσσονται η επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου , ακόμα δε και ανάπτυξη χειμερινού τουρισμού , η αύξηση της πληρότητας και ο μετριασμός των αιχμών .
- Η οργάνωση την οποία είναι σε θέση να αναπτύξουν οι επενδυτές .
- Η πορεία ανάπτυξης τοπικών δραστηριοτήτων όπως Διεθνές φεστιβάλ , κατασκευή νέας μαρίνας και νέο καζίνο .
- Λαμβάνεται επίσης υπ' όψη μαζί με τα παραπάνω στοιχεία και μια τελευταία δειγματοληπτική έρευνα του ΕΟΤ η οποία δημοσιεύτηκε στο μηνιαίο ξενοδοχειακό περιοδικό "Τουρισμός & οικονομία" Νοέμβριος 1994 και η οποία πληροφορεί τα εξής:

Στο Νομό Ζακύνθου για ξενοδοχεία Α-Γ κατηγορίας η πληρότητα αυξήθηκε το 1994 εν σχέσει με το 1990 απο 56.00 % κατά 4,9 ποσοστιαίες μονάδες και έφθασε στο 58.70 % .

Συμφωνα με τα πραγματικά στοιχεία του πίνακα Ν.1 διαπιστώνεται ότι η πληρότητα του ξενοδοχείου ήτο :

1988 = 22,03% , '89 = 21,24% , '90 = 34.70% και το 1991 που μέχρι τέλος Οκτωβρίου τρέχει με μια αύξηση πάνω απο 8% εν σχέσει με το 1990 , και αναμένεται να φτάσει τουλάχιστο στο συνολικό ύψος του 37,72% με την προϋπόθεση ότι θα επαναλάβουμε την ίδια με το προηγούμενο έτος πληρότητα στους δύο υπολοιπούμενους μήνες Νοέμβριου και Δεκέμβριο .

ΤΙΜΕΣ / ΕΣΟΔΑ

ΕΟΤ 521700/245

ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΤΙΜΕΣ ΕΤΟΥΣ

	(ΕΟΤ)	ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΟΥΣ	GROUPS
ΜΟΝΟΚΛΙΝΑ	6,380	4,689	GROUP PRICES = 3,190
ΔΙΚΛΙΝΑ	10,230	7,519	" " = 5,115
ΠΡΩΙΝΟ	660	485	= 330
ΓΕΥΜΑ	1,980	1,455	= 990
ΕΚΠΩΣΕΙΣ ΣΕ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΟΥΣ		26.50%	SOLD/GROUP = 87.08%
ΕΚΠΩΣΕΙΣ ΣΕ GROUPS		50.00%	GROUP/SOLD = 12.92%

93,898,416

13,268,839

107,167,255

6,579,250

ATOM."M" 11,810 ATOM."G" 2,576 = 14,386 HTOI % = 51.16%

19,737,750

ATOM."N" 11,910 ATOM."G" 2,576 = 14,386 HTOI % = 51.16%

25,317,000

=%ΥΡΝΥ 24.56%

13,274,000

=%ΥΡΝΥ 12.39%

10,527,000

=%ΥΡΝΥ 9.82%

1,944,000

=%ΥΡΝΥ 1.81%

159,229,255

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ	ΟΡΜ.	ΜΕΜ/GR	Υ Π Ν Θ Σ	ΠΡΩΙΝΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ	B A R	ΤΗΛΕΦΩΝΑ	ΔΙΑΦΟΡΑ	ΣΥΝΟΛΟ	
A. ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ									
1. ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ									
A. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΟΝΟΚΛΙΝΩΝ	18	87.08%	15.67 Ατομα	7,085	7,085	14,690	14,690	14,690	
B. ΗΜΕΡΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			214						
Γ. ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ			35.51%						
Δ. ΤΙΜΗ ΜΟΝΟΚΛΙΝΟΥ			4,689 Τιμή	485	1,455	475	377	70	
ΕΣΟΔΑ ΜΟΝΟΚΛΙΝΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			5,585,156						
A. ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΛΙΝΩΝ ΟΡ	102	87.08%	88.82						
B. ΗΜΕΡΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			214						
Γ. ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ			35.51%						
Δ. ΤΙΜΗ ΔΙΚΛΙΝΟΥ			7,519						
ΕΣΟΔΑ ΔΙΚΛΙΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			50,747,883						
= ΕΣΟΔΑ ΥΨΗΛΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			56,333,039	3,437,160	10,311,479	6,977,549	5,533,574	1,021,874	83,614,674
2. ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ									
A. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΟΝΟΚΛΙΝΩΝ	18	87.08%	15.67 Ατομα	4,725	4,725	9,796	9,796	9,796	
B. ΗΜΕΡΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			151						
Γ. ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ			33.56%						
Δ. ΤΙΜΗ ΜΟΝΟΚΛΙΝΟΥ			4,689 Τιμή	485	1,455	475	377	70	
ΕΣΟΔΑ ΜΟΝΟΚΛΙΝΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			3,724,431						
A. ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΛΙΝΩΝ ΟΡ	102	87.08%	88.82						
B. ΗΜΕΡΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			151						
Γ. ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ			33.56%						
Δ. ΤΙΜΗ ΔΙΚΛΙΝΟΥ			7,519						
ΕΣΟΔΑ ΔΙΚΛΙΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			33,840,947						
= ΕΣΟΔΑ ΧΑΜΗΛΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			37,565,378	2,292,051	6,876,153	4,652,940	3,690,033	681,431	55,757,986
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΟΥΣ			93,898,416	5,729,211	17,187,633	11,630,489	9,223,607	1,703,305	139,372,661

B. ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ GROUPS

1. ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ

A. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΟΝΟΚΛΙΝΩΝ	18	12.92%	2.33 Ατομα	1,545	1,545	2,179	2,179	2,179
B. ΗΜΕΡΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			214					
Γ. ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ			35.51%					
Δ. ΤΙΜΗ ΜΟΝΟΚΛΙΝΟΥ			3,190 Τιμή	330	990	323	256	47

ΕΣΟΔΑ ΜΟΝΟΚΛΙΝΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 563,718

A. ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΛΙΝΩΝ ΟΡ	102	12.92%	13.18					
B. ΗΜΕΡΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ			214					

Γ. ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ		35.51%						
Δ. ΤΙΜΗ ΔΙΚΛΙΝΟΥ		5,115						
ΕΣΟΔΑ ΟΙΚΛΙΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ		5,122,060						
= ΕΣΟΔΑ ΥΨΗΛΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ		5,585,779	509,969	1,529,907	704,255	558,512	103,139	9,091,560
2. ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ								
Α. ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΟΝΟΚΛΙΝΩΝ	18 12.92%	2.33 Άτομα	1,031	1,031	1,453	1,453	1,453	
Β. ΗΜΕΡΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ		151						
Γ. ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ		33.56%						
Δ. ΤΙΜΗ ΜΟΝΟΚΛΙΝΟΥ		6,380 Τυα	330	990	646	513	95	
ΕΣΟΔΑ ΜΟΝΟΚΛΙΝΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ		751,825						
Α. ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΙΚΛΙΝΩΝ ΔΩ	102 12.92%	13.18						
Β. ΗΜΕΡΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ		151						
Γ. ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤΗΤΑΣ		33.56%						
Δ. ΤΙΜΗ ΔΙΚΛΙΝΟΥ		10,230						
ΕΣΟΔΑ ΔΙΚΛΙΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ		6,831,236						
= ΕΣΟΔΑ ΧΑΜΗΛΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ		7,583,060	340,070	1,020,210	939,257	744,881	137,556	10,765,034
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ GROUPS		13,268,939	850,039	2,550,117	1,643,511	1,303,393	240,695	19,856,594
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΩΝ+GROUPS		107,167,255	6,579,250	19,737,750	13,274,000	10,527,000	1,944,000	159,229,255

10 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ ΕΣΟΔΩΝ

Συνοψίζοντας τα έσοδα που αναφέρθηκαν στις επί μέρους παραγράφους (ανωτέρω) , προκύπτει ο ακόλουθος πίνακας εσόδων της εκμετάλλευσης του ξενοδοχείου σε σταθερές τιμές : (Πίνακας Ν 5)

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ

ΠΟΣΟΣΤΑ 9.14% 9.59% 10.07% 10.58% 11.11%

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΣΟΔΩΝ 1ο ΕΤΟΣ 2ο ΕΤΟΣ 3ο ΕΤΟΣ 4ο ΕΤΟΣ 5ο ΕΤΟΣ

1. ΑΠΟ ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ

Α. ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ

- ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 66,831,024 73,243,212 80,621,996 89,150,253 99,052,155

- ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 44,565,901 48,841,833 53,762,335 59,449,357 66,052,386

Β. ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ ΚΙΝΟΥΜΕΝΟΥΣ GROUPS

- ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 6,745,356 7,392,548 8,137,300 8,998,069 9,997,483

- ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 8,996,207 9,859,360 10,852,627 12,000,626 13,333,534

127,138,488 139,336,953 153,374,258 169,598,306 188,435,558

2. ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ

Α. ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ

- ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 4,077,694 4,468,934 4,919,150 5,439,502 6,043,666

- ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 2,719,188 2,980,084 3,290,308 3,627,302 4,030,186

Β. ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ ΚΙΝΟΥΜΕΝΟΥΣ GROUPS

- ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 605,005 663,053 729,851 807,055 896,695

- ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 403,444 442,153 486,697 538,180 597,956

7,805,331 8,554,223 9,416,007 10,412,039 11,568,502

3. ΑΠΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ

Α. ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΟΙ ΠΕΛΑΤΕΣ

- ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 12,233,083 13,406,801 14,757,451 16,318,505 18,130,999

- ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 8,157,564 8,940,252 9,840,925 10,881,906 12,090,557

Β. ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ ΚΙΝΟΥΜΕΝΟΥΣ GROUPS

- ΥΨΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1,815,014 1,989,158 2,189,553 2,421,165 2,690,084

- ΧΑΜΗΛΗ ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1,210,332 1,326,459 1,460,091 1,614,541 1,793,868

23,415,993 25,662,670 28,248,020 31,236,117 34,705,507

4. ΑΠΟ Β Α R

15,747,686 17,258,618 18,997,313 21,006,864 23,340,092

5. ΑΠΟ ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΑ

12,488,767 13,687,018 15,065,897 16,659,579 18,509,955

6. ΑΠΟ ΛΟΙΠΕΣ ΠΗΓΕΣ

2,306,276 2,527,554 2,792,189 3,076,491 3,418,196

Σ Υ Ν Ο Λ Ο

188,902,540 207,027,036 227,883,684 251,989,396 279,977,811

107,167,255

6,579,250

19,737,750

13,274,000

10,527,000

1,944,000

159,229,255 188,902,540 207,027,036 227,883,684 251,989,396 279,977,811

11 Εξοδα εκμεταλλεύσεως του ξενοδοχείου

Το λειτουργικό κόστος του ξενοδοχείου αποτελείται κατά κύριο λόγο από τις δαπάνες μισθοδοσίας του προσωπικού και τις δαπάνες αγοράς υλικών και παρασκευής των προσφερομένων πρωινών, γευμάτων, ποτών, κλπ. και δευτερεύοντως από διάφορα άλλα έξοδα (ΔΕΗ, ΟΤΕ, ιματισμού-καθαριότητας, επισκευών-συντηρήσεων κλπ.).

11.1 Δαπάνες προσωπικού

Λόγω της ανωτέρας κατηγορίας στην οποία ανήκει το ξενοδοχείο και του υψηλού εισοδηματικού επιπέδου των πελατών, οι ανάγκες σε έμπειρο προσωπικό είναι αυξημένες .

Η επιλογή του προσωπικού γίνεται με αυστηρά κριτήρια , οι δε δαπάνες που απαιτούνται για την μισθοδοσία (με βάση τον απολογιστικό πίνακα του 1994) υπολογίζονται με μια διαρκή αύξηση 10% κάθε έτος ως εξής : (πίνακας Ν 6)

11.2 Αμοιβές Ελευθέρων Επαγγελματιών

Η σημαντικότερη δαπάνη της κατηγορίας αυτής πέραν των αμοιβών σε δικηγόρους για μεμονωμένες περιπτώσεις είναι η αμοιβή του Λογιστικού Γραφείου που είναι υπεύθυνο για την τήρηση του λογιστηρίου και υπολογίζεται με τον ίδιο τρόπο με τις παραπάνω δαπάνες για προσωπικό ήτοι με μια διαρκή κατ'έτος αύξηση ποσοστού 10%. (πίνακας Ν 6)

1.A ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	ΑΡΙΘ.ΑΠΑΣΧ	ΜΗΝ.ΜΙΣΘΟΣ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ	ΕΤΗΣΙΕΣ ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ
- ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	1	150,000	14	2,100,000
- ΛΟΓΙΣΤΗΣ	1	90,000	14	1,260,000
- ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	1	75,000	14	1,050,000
- ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ ΥΠΟΔΟΧΗΣ (RE	3	105,000	14	4,410,000
- ΒΥΡΩΡΟΙ	1	105,000	14	1,470,000
- ΚΑΜΑΡΙΕΡΕΣ	6	90,000	14	7,560,000
- ΚΑΘΑΡΙΣΤΡΙΕΣ	4	85,000	14	4,760,000
- ΤΗΛΕΦΩΝΗΤΡΙΕΣ	1	85,000	14	1,190,000
- ΣΥΝΤΗΡΗΤΕΣ	1	125,000	14	1,750,000
- ΜΑΓΕΙΡΟΙ	1	130,000	14	1,820,000
- ΒΟΗΘΟΣ ΜΑΓΕΙΡΟΥ	1	120,000	14	1,680,000
- ΒΟΗΘΗΤ. ΠΡΟΣΩΠ. ΜΑΓΕΙΡ	1	100,000	14	1,400,000
- ΣΕΡΒΙΤΟΡΟΙ	15	75,000	14	15,750,000
- ΜΠΑΡΜΑΝ	2	90,000	14	2,520,000
- ΒΟΗΘΗΤ. ΠΡΟΣΩΠ. ΜΠΑΡ	2	80,000	14	2,240,000
- ΛΟΙΠΟΙ - ΚΗΘΟΥΡΟΣ	2	75,000	14	2,100,000
Σ Υ Ν Ο Λ Ο	43	1,233,953	224	53,060,000
ΕΡΓΟΔΟΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ		0	24.11%	12,790,139
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	43	0		65,910,140

1.B ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ

ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ	491,200
ΛΟΓΙΣΤΕΣ	3,749,520
ΛΟΙΠΟΙ	27,100
Σ Υ Ν Ο Λ Ο	4,267,820

11.3 Εξοδα παρασκευής προσφερομένων

Το κόστος αγοράς των τροφίμων και ποτών που προσφέρονται απο τα διάφορα τμήματα του ξενοδοχείου (Μπαρ-Εστιατόριο) είναι απο τα σοβαρότερα κοστολογικά στοιχεία της εκμετάλλευσης αυτού, μετά την μισθοδοσία του προσωπικού και κυμαίνεται συνήθως στο 50%

Είναι όμως δυνατόν τα έξοδα αυτά να κυμαίνονται είτε σε μεγαλύτερα είτε σε μικρότερα επίπεδα ανάλογα με :

- Την εποχή κατά την οποία θα αγορασθούν τα προς εκμετάλλευση προϊόντα
- Τον τόπο προέλευσής τους .
- Τον τόπο εγκατάστασης του ξενοδοχείου (ηπειρωτική ή νησιώτικη περιοχή).
- Τον τρόπο μεταφοράς τους .
- Την ποσότητα και την ποιότητά τους κλπ.

Με γνώμονα τα ανωτέρω και με βάση τα απολογιστικά στοιχεία του 1994 το κόστος παρασκευής των προσφερομένων απο το ξενοδοχείο έχει ως εξής : (πίνακας 7)

11.4 Εξοδα καθαριότητας-ιματισμού

Τα έξοδα αυτά ακολουθούν την πορεία των συνολικών εσόδων και ως εκ τούτου θα υπολογισθούν με βάση την αύξηση των εσόδων κατά την πενταετία της λειτουργίας της επένδυσης . (πίνακας 7)

11.5 Προμήθειες σε Τουριστικά Γραφεία

Οι προμήθειες στα Τουριστικά γραφεία είναι ένας συντελεστής του οποίου η διαμόρφωση εξαρτάται σε κανονικές συνθήκες απο την αναμενόμενη κάθε χρόνο πληρότητα του ξενοδοχείου .

Επίσης άλλος παράγοντας είναι η συμφωνηθείσα τιμή μεταξύ ξενοδοχείου και πρακτορείου ανά διανυκτέρευση . Στην προκειμένη περίπτωση οι εκπτώσεις που χορηγούνται απο το ξενοδοχείο στα πρακτορεία και στους οργανωμένους κινούμενους πελάτες (GROUPS) είναι στο ποσοστό 50% και δεν προβλέπεται πρόσθετη επιβέρνηση απο προμήθειες προς τα γραφεία ταξιδίων

11.6 Εξοδα συντήρησης - επισκευών

Οι βασικοί παράγοντες που διαμορφώνουν το κόστος των επισκευών και συντηρήσεων είναι η παλαιότητα του ξενοδοχείου η κατασκευή και ο αριθμός διανυκτερεύσεων .

Με βάση τα ανωτέρω οι δαπάνες για επισκευές και συντηρήσεις του έτους βάσης 1994 είναι υψηλές λόγω της παλαιότητας του ξενοδοχείου .

Με την σχεδιαζόμενη επένδυση και τη βελτίωση που θα επιτευχθεί δε θα υπάρχουν πλέον υψηλές δαπάνες συντήρησης και έτσι οι δαπάνες αυτές προϋπολογίζονται σε ποσοστό 2% επί των εσόδων απο διανυκτερεύσεις .

11.7 Τηλεφωνικά έξοδα πελατείας

Τα έξοδα απο την εξυπηρέτηση των πελατών με τηλεφωνικές συνδιαλέξεις αστικές - υπεραστικές προσδιορίζονται σε ποσοστό 65% επί του εσοδού τους . (πίνακας Ν 7)

3.A ΕΣΟΔΑ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΠΟΤΩΝ

ΕΙΔΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ

ΑΓΟΡΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ-ΠΟΤΩΝ ΚΑΛ 13,119,375
ΔΕΗ/ΦΩΤΙΣΜΟΣ/ΥΔΡΕΥΣΗ 8,629,636

ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΚΟΣΤΟΣ 21,749,011
3,985,139

ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΕΣΟΔΟΥ = 65.00% 25,734,150

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ : ΠΡΩΙΝΑ 6,579,250
ΕΣΤΙΑΤΩΡΙΟ 19,737,750
ΚΥΛΕΙΚΙΟ 13,274,000

= 39,591,000 ΚΟΣΤΟΣ = 25,734,150

3.B ΕΣΟΔΑ ΤΗΛΕΦΩΝΗΜΑΤΩΝ

ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΩΜΩΝ 5,019,506
1,823,044

ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΟΥ ΕΣΟΔΟΥ 65.00% 6,842,550

ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΤΗΛΕΦΩΝΑ 10,527,000 ΚΟΣΤΟΣ = 6,842,550

4 ΕΣΟΔΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΟΣ - ΙΜΑΤΙΣΜΟΥ

ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΩΜΩΝ 3,408,921

5. ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ

ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΩΜΩΝ 565,045

11.8 Γενικά έξοδα λειτουργίας

Η κατηγορία αυτή των γενικών εξόδων δεν συμμετέχει άμεσα στο κόστος της παροχής των υπηρεσιών του ξενοδοχείου, περιλαμβάνει όμως πολλά είδη δαπανών όπως δαπάνες για νερό, ΔΕΗ, διαφημίσεις, γενικά έξοδα διοίκησης όπως έξοδα ταξιδίων, έντυπα, γραφική ύλη, ασφάλιστρα, συνδρομές κλπ., και αποτελεί ένα σημαντικό κονδύλι που μπορεί να κυμαίνεται σε ποσοστό επί των συνολικών εσόδων της τάξεως του 5% έως 8% .

Απολογιστικά με έτος βάσης το 1994 το ποσοστό αυτό είναι 7.75% . (πίνακας Ν 8)
Το ίδιο περίπου ποσοστό (7.42%) επαληθεύεται και το 10μηνο Ιανουαρίου-Οκτωβρίου 1993 επί συνολικών εσόδων 160.834 χιλ. και αντιστοίχων γενικών εξόδων 11.939 χιλ. Στη συγκεκριμένη συνεπώς περίπτωση τα γενικά έξοδα της μελέτης διατηρούνται στο ίδιο ποσοστό του 1994 ήτοι στο 7.75% επί των συνολικών εσόδων .

11.9 Ανακεφαλαίωση εξόδων λειτουργίας εκμεταλλεύσεως

Με τις παραπάνω αναλύσεις τα έξοδα λειτουργίας του ξενοδοχείου σε σταθερές τιμές προβλέπονται σύμφωνα με τον παρακάτω ανακεφαλαιωτικό πίνακα :

ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

 1ο 2ο 3ο 4ο 5ο ΣΥΝΟΛΑ

ΕΞΟΔΑ (B)

ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	65,910,140	72,501,154	79,751,269	87,726,396	96,499,036	106,148,940	442,626,795
ΕΞΟΔΑ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ	4,267,820	4,694,602	5,164,062	5,680,468	6,248,515	6,873,367	28,661,015
ΕΞΟΔΑ ΑΓΟΡΑΣ-ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ-ΤΡΟΦ. ΠΤΑ	25,734,150	28,085,670	30,780,386	33,881,312	37,465,304	41,626,568	171,839,239
ΕΞΟΔΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΟΣ-ΙΜΑΤΙΣΜΟΥ	3,408,921	3,720,419	4,077,380	4,488,150	4,962,910	5,514,139	22,762,997
ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ	565,045	616,677	675,845	743,932	822,626	913,995	3,773,076
ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΕΩΣ	22,835,312	2,542,770	2,786,739	3,067,485	3,391,966	3,768,711	15,557,671
ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ							
ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΑ	6,842,550	7,467,804	8,184,313	9,008,830	9,961,791	11,068,245	45,690,982
ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ	12,339,472	13,467,021	14,759,132	16,246,020	17,964,536	19,959,854	82,396,562
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ		133,096,118	146,179,125	160,842,593	177,316,683	195,873,818	813,308,337

12 ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

12.1 Γενικά

Στην παράγραφο 2.2 σχετική με το σχήμα χρηματοδότησης της επένδυσης, προβλέπεται η συνομολόγηση μακροπρόθεσμου τραπεζικού δανείου ύψους 45.000.000 δρχ.

Το δάνειο αυτό πρόκειται να χορηγηθεί με τους εξής όρους :

α) Η διάρκεια του δανείου υπολογίζεται σε 7 έτη απο της υπογραφής της οικείας δανειακής σύμβασης με περίοδο χάριτος ένα έτος με καταβολή των ενδιάμεσων τόκων. (δεν θα κεφαλαιοποιηθούν οι τόκοι της περιόδου χάριτος)

β) Η εξόφληση του δανείου θα γίνει με τη μέθοδο της σταθερής τοκοχρεωλυτικής εξαμηνιαίας δόσης σε περίοδο 7 ετών σε 14 εξαμηνιαίες δόσεις.

γ) Το επιτόκιο του δανείου θα είναι 27.75% επιδοτούμενο τα 3 πρώτα έτη της εξυπηρέτησης του δανείου, με ποσοστό 15% (δηλαδή στο ίδιο ποσοστό επιχορήγησης του κόστους της επένδυσης).

δ) Οι ενδιάμεσοι τόκοι της περιόδου χάριτος δεν προβλέπεται να κεφαλαιοποιηθούν ενσωματούμενοι στο ποσό του δανείου της επένδυσης και δεν θα επιδοτηθούν απο το Δημόσιο).

ε) Το ύψος της τοκοχρεωλυτικής δόσης όπως λεπτομερώς αναφέρεται στον πίνακα εξυπηρέτησης του δανείου είναι 7.452.394 δρχ.

στ) Ο χρόνος απορρόφησης του δανείου θα είναι ένα εξάμηνο οι δε αντιστοιχούντες τόκοι της περιόδου αυτής είναι 6.243.750 δρχ.

12.2 Τοκοχρεωλυτικός πίνακας εξυπηρέτησης δανείου

Ακολουθούν : ο πίνακας N 10 εξυπηρέτησης του δανείου & ο πίνακας N 11 συγκεντρωτικός του δανείου

ΠΙΝΑΚΑΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΔΑΝΕΙΟΥ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ ΕΦΤΕ		45,000,000	ΑΡΧΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ/ΤΕΛΙΚΟ ΔΑΝ	100.00%	27.75%	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΤΟΚΩΝ	15.00%	8.00%
ΚΕΦΑΛΑΙΟ PRINCIPAL	ΤΟΚΟΣ INTEREST	ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΣΙ	ΤΟΚΟΣ 1ου ΕΤΟΥΣ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΕΦΤΕ	ΕΠΙΔΟΤΗΣΗ ΔΗ ΚΑΘ.ΤΟΚΟΙ 15.00%	ΠΛΗΡΩΘΕΝΤΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΩΜΗΣ
ΕΤΟΣ 1 ΜΗ ΠΛΗΡΩΜΗ ΜΟΝΟ ΤΟΚΟΙ			6,243,750	45,000,000				
ΕΤΟΣ 2 ΠΛΗΡΩΜΗ 1	1,208,644	6,243,750	7,452,394	43,791,356	499,500	936,563	5,806,688	7,015,331
ΠΛΗΡΩΜΗ 2	1,376,343	6,076,051	7,452,394	42,415,013	486,084	911,408	5,650,727	7,027,070
ΕΤΟΣ 3 ΠΛΗΡΩΜΗ 3	1,567,311	5,885,083	7,452,394	40,847,702	470,807	882,762	5,473,127	7,040,438
ΠΛΗΡΩΜΗ 4	1,784,775	5,667,619	7,452,394	39,062,927	453,409	850,143	5,270,885	7,055,661
ΕΤΟΣ 4 ΠΛΗΡΩΜΗ 5	2,032,413	5,419,981	7,452,394	37,030,514	433,598	812,997	5,040,582	7,072,995
ΠΛΗΡΩΜΗ 6	2,314,410	5,137,984	7,452,394	34,716,104	411,039	770,698	4,778,325	7,092,735
ΕΤΟΣ 5 ΠΛΗΡΩΜΗ 7	2,635,534	4,816,859	7,452,394	32,080,570	385,349		5,202,208	7,837,743
ΠΛΗΡΩΜΗ 8	3,001,215	4,451,179	7,452,394	29,079,355	356,094		4,807,273	7,808,488
ΕΤΟΣ 6 ΠΛΗΡΩΜΗ 9	3,417,633	4,034,761	7,452,394	25,661,722	322,781		4,357,541	7,775,175
ΠΛΗΡΩΜΗ 10	3,891,830	3,560,564	7,452,394	21,769,892	284,845		3,845,409	7,737,239
ΕΤΟΣ 7 ΠΛΗΡΩΜΗ 11	4,431,821	3,020,573	7,452,394	17,338,071	241,646		3,262,218	7,694,040
ΠΛΗΡΩΜΗ 12	5,046,736	2,405,657	7,452,394	12,291,335	192,453		2,598,110	7,644,846
YEAR 8 ΠΛΗΡΩΜΗ 13	5,746,971	1,705,423	7,452,394	6,544,363	136,434		1,841,856	7,598,828
ΠΛΗΡΩΜΗ 14	6,544,363	908,030	7,452,394		10)	72,642	980,673	7,525,036
	45,000,000	59,333,514	104,333,514	6,243,750		4,746,681	5,164,570	58,915,625

ΜΕΘΟΔΟΣ ΣΤΑΘΕΡΑΣ ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗΣ ΔΟΣΗΣ

7 ΕΤΕΣ ΔΑΝΕΙΟ ΕΝΟΣ ΕΤΟΥΣ ΧΑΡΙΤΟΣ	45,000,000				
ΣΕ ΣΤΑΘΕΡΕΣ ΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	27.75%				
ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ ΔΑΝΕΙΟΥ ΕΝΤΟΣ ΕΤΟΥΣ	45,000,000	87.82%	interest analysis		
ΤΟΚΟΙ ΠΡΩΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΠΡΟΣ ΚΑΤΑΒΟΛΗ	6,243,750	12.18%	One year/2 interest		6,243,750

ΚΕΦΑΛΑΙΟ + ΤΟΚΟΙ ΠΡΩΤΟΥ ΕΤΟΥΣ	51,243,750	100.00%			-----
	=====		total interest		6,243,750
ΤΟΚΟΧΡΕΩΛΥΤΙΚΗ ΔΟΣΗ	7,452,394				
ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΚΩΝ ΛΟΓΙΣΘΕΝΤΩΝ	59,333,514				
ΣΥΝΟΛΟ ΕΦΤΕ 8% ΤΡΑΠΕΖΑΣ	4,746,681				
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΣΤΟ ΕΠΙΤΟΚΙΟ	5,164,570				

ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΩΝ ΤΟΚΩΝ ΠΡΟΣ ΠΛΗΡΩΜΗ	58,915,625				

ΣΥΝΟΛΟ ΠΛΗΡΩΜΩΝ (ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ + ΤΟΚΩΝ)	103,915,625				
	=====				

13 ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ

13.1 Αποσβέσεις παγίων

Οι ετήσιες αποσβέσεις καθορίζονται με βάση συγκεκριμένους συντελεστές απόσβεση που το ύψος τους ορίζεται στο Π.Δ. 88/73 και διαφέρουν για κάθε κατηγορία αποσβέσιμων στοιχείων.

Ο λογισμός αποσβέσεων με μεγαλύτερους συντελεστές από τους προβλεπόμενους από την κείμενη νομοθεσία δεν επιτρέπονται. Επίσης δεν επιτρέπεται ο λογισμός αποσβέσεων με συντελεστές μικρότερους από τους ελάχιστους συντελεστές που η κείμενη νομοθεσία ορίζει ως υποχρεωτικούς.

Η διενέργεια για κάθε έτος με τους ελάχιστους συντελεστές είναι υποχρεωτική, ανεξάρτητα από την ύπαρξη ή μη κερδών.

Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων χρησιμοποιείται η μέθοδος της σταθερής απόσβεσης. Επίσης επειδή η επένδυση προβλέπεται να πραγματοποιηθεί με κρατική ενίσχυση για τον υπολογισμό των ετησίων αποσβέσεων αφαιρείται από την αξία κτήσεως των περυσιακών στοιχείων η δωρεάν επιχορήγηση του Δημοσίου κατά τα οριζόμενα στον Ν.1892/90.

(πίνακας Ν 12)

13.2 Αποσβέσεις εξόδων πρώτης εγκατάστασης

Τα έξοδα αυτά που απαρτίζουν τα προλειτουργικά έξοδα της επιχείρησης στην περίπτωση μας πρόκειται για τα έξοδα σύναψης του δανείου και τον ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών ΕΦΤΕ εκ 3% και ανέρχονται στο συνολικό ύψος των 1.850.000 δρχ.

Σύμφωνα με τη διάταξη του νέου άρθρου 43 παρ.3 περ.α' Ν.2190 ως έξοδα πολυετούς απόσβεσης μπορούμε να τα αποσβέσουμε είτε εφάπαξ κατά το έτος πραγματοποίησής τους, είτε τμηματικά και ισόποσα σε μια 5ετία όπως υπολογίσαμε στον πίνακα αποσβέσεων.

(πίνακας Ν 12)

A. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΠΑΓΙΩΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΔΕΙΑ ΠΑΓΙΩΝ -15% ΕΠΙΧ Ε/Σ ΤΑΚΤ. ΑΥΞ.20% Σ/Σ =ΑΠΟΣΒ.ΕΤΟΥΣ

TV-MOD2132 21* COMET	0	0	20.00%	24.00%	0
THL.KEN TELENORMA-INTECRAL 222/12/160	10,357,142	8,803,571	8.00%	9.60%	845,143
ΑΥΤΟΜ/ΣΜΟΣ ΥΑΔ.ΠΟΡΤΑΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ-DIVICO/P	0	0	15.00%	18.00%	0
ΑΤΜΟΛΕΒΗΤΑΣ 9,8 Μ3 - ΜΑΛΤΕΖΟΣ	3,328,000	2,828,800	15.00%	18.00%	509,184
ΜΠΑΤΑΡΙΕΣ ΜΠΑΝΙΟΥ FARIS LIBERTY CROME	2,948,160	2,505,936	8.00%	9.60%	240,570
ΜΠΑΤΑΡΙΕΣ ΜΠΙΝΤΕ FARIS LIBERTY CROME	1,917,000	1,629,450	8.00%	9.60%	156,427
ΜΠΑΤΑΡΙΕΣ ΝΙΠΗΤΡΟΣ FARIS LIBERTY CROME	2,763,056	2,348,598	8.00%	9.60%	225,465
ΒΑΨΙΜΟ-ΚΡΕΒΒΑΤΙΟΥ ΟΡΜΑΤΙΟΥ (ΣΑΚΑ)/ΚΟΥΤΣ	1,428,000	1,213,800	30.00%	36.00%	436,968
ΒΑΨΙΜΟ-ΚΟΜΟΔΙΝΟΥ ΟΡΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ)/ΚΟΥΤΣΟ	1,392,000	1,183,200	30.00%	36.00%	425,952
ΒΑΨΙΜΟ-ΚΑΘΡΕΠΤΗ ΟΡΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ)/ΚΟΥΤΣΟΥ	2,016,000	1,713,600	30.00%	36.00%	616,896
ΒΑΨΙΜΟ-ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΟΡΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ)/ΚΟΥΤΣΟΥ	1,680,000	1,428,000	30.00%	36.00%	514,080
ΒΑΨΙΜΟ-ΚΑΡΕΚΛΑΣ ΟΡΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ)/ΚΟΥΤΣΟΥ	1,524,000	1,295,400	30.00%	36.00%	466,344
ΒΑΨΙΜΟ-ΕΣΧΑΜΠΡ ΟΡΜΑΤΙΟΥ (ΛΑΚΑ)/ΚΟΥΤΣΟΥΚ	1,140,000	969,000	30.00%	36.00%	348,840
ΑΠΟΚΟΛΛΗΣΗ ΤΑΠΕΤΣΑΡΙΑΣ ΟΡΜΑΤΙΟΥ/ΚΟΥΤΣΟΥ	1,080,000	918,000	8.00%	9.60%	88,128
ΕΛΑΙΟΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΣ ΚΟΥΦΩΜΑΤΩΝ ΟΡΜΑΤ./ΚΟΥΤ	600,000	510,000	30.00%	36.00%	183,600
ΕΛΑΙΟΧΡΩΜΑΤΙΣΜΟΣ ΝΤΟΥΛΑΠΑΣ ΟΡΜΑΤ./ΚΟΥΤΣ	840,000	714,000	30.00%	36.00%	257,040
ΠΛΥΝΤΗΡΙΟ ΡΟΥΧΩΝ 60 ΚΙΛΩΝ POWER PRESS	1,100,000	935,000	20.00%	24.00%	224,400
ΠΛΥΝΤΗΡΙΟ ΡΟΥΧΩΝ 30 ΚΙΛΩΝ POWER PRESS/0	750,000	637,500	20.00%	24.00%	153,000
ΣΤΙΠΤΗΡΙΟ ΡΟΥΧΩΝ 18 ΚΙΛΩΝ POWER PRESS/0	380,000	323,000	20.00%	24.00%	77,520
ΣΤΕΓΝΩΤΗΡΙΟ ΡΟΥΧΩΝ 25 ΚΙΛΩΝ POWER PRESS	550,000	467,500	20.00%	24.00%	112,200
ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΜΟΚΕΤΑΣ (ΔΙΑΔΟΡΜΩΝ)/ΑΠΕΞΙΛΑΘΗ	480,000	408,000	20.00%	24.00%	97,920
ΜΟΚΕΤΑ (ΔΙΑΔΟΡΜΩΝ)/ΚΑΡΤΕΚΟ/ΣΦΑΚΙΑΝΑΚΗΣ	6,864,000	5,834,400	20.00%	24.00%	1,400,256
ΤΑΠΕΤΣΑΡΙΑ ΤΟΙΧΟΥ ΟΡΜΑΤΙΩΝ/ΣΦΑΚΙΑΝΑΚΗΣ	5,504,000	4,678,400	8.00%	9.60%	449,126
ΣΤΡΩΜΑΤΑ ΚΡΕΒΒΑΤΙΩΝ ΟΡΜΑΤΙΩΝ ΜΟΝΑ/MEDIA	2,323,560	1,975,026	30.00%	36.00%	711,009
ΣΤΡΩΜΑΤΑ ΚΡΕΒΒΑΤΙΩΝ ΟΡΜΑΤΙΩΝ ΔΙΠΛΑ/MEDI	230,346	195,794	30.00%	36.00%	70,486
ΑΠΟΣΥΛΩΣΗ ΜΠΑΤΑΡΙΩΝ ΜΠΑΝΙΟΥ 3ΣΕΤ/ΦΩΤΙΑΘ	2,640,000	2,244,000	8.00%	9.60%	215,424
ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΟΡΜΑΤΙΩΝ-ΚΡΕΒΒΑΤΙΟΥ/ΑΘΑΝΑΣΟΠΟ	1,440,000	1,224,000	30.00%	36.00%	440,640
ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΦΩΤΙΣΤΙΚΟ ΟΡΜΑΤΙΟΥ/ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥ	360,000	306,000	30.00%	36.00%	110,160
	0	0	30.00%	36.00%	0
	0	0	30.00%	36.00%	0
	0	0	30.00%	36.00%	0
ΦΩΤΙΣΤΙΚΑ ΟΡΟΦΗΣ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ/ΑΒΑ	3,224,600	2,740,910	20.00%	24.00%	657,818
ΠΛΑΚΙΔΙΑ ΜΠΑΝΙΟΥ 20Χ25CM CARRERA/ΦΩΤΙΑΘ	3,000,000	2,550,000	20.00%	24.00%	612,000
ΜΕΛΕΤΗ ΕΠΙΒΛΕΨΗ ΠΡΟΒΛΕΨΗ -ΔΙΑΚΟΣΜΗΤΗΣ	2,200,000	1,870,000	20.00%	24.00%	448,800
ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΑΝΑΛΥΣΤΗΡΩΝ	11,540,000	9,809,000	20.00%	24.00%	2,354,160
ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΠΟΛΥΘΡΩΝΩΝ ΙΣΟΓΕΙΟΥ-ΗΜΙΟΡΟΦΟΥ	4,185,000	3,557,250	20.00%	24.00%	853,740
ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΠΟΛΥΘΡΩΝΩΝ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ	676,200	574,770	20.00%	24.00%	137,945
ΚΟΥΡΤΙΝΕΣ + ΒΑΛΛΟ	520,800	442,680	20.00%	24.00%	106,243
ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ ΜΑΡΜΑΡΑ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	695,835	591,460	20.00%	24.00%	141,950
ΕΠΙΣΚΕΥΗ ΜΠΑΝΙΕΡΕΣ ΟΡΜΑΤΙΩΝ	1,000,000	850,000	20.00%	24.00%	204,000
ΒΑΨΙΜΟ ΚΡΕΒΒΑΤΙΩΝ + ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΩΝ	6,762,000	5,747,700	20.00%	24.00%	1,379,448

89,439,699 ***** 9- 10 16,272,884

B. ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΕΞΟΔΩΝ ΠΡΩΤΗΣ ΕΚΓΑΤΑΣ. (5ΕΤΗ)

ΠΡΟΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	1,850,000		20.00%		370,000
	0	0	20.00%		0

1,850,000 370,000

ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ (Α+Β)

16.642,884

14 ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ - ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Η σύνθεση όλων των προαναφερθέντων στοιχείων εσόδων και εξόδων για την εξαγωγή του λογαριασμού εκμετάλλευσης και οικονομικών αποτελεσμάτων του ξενοδοχείου ΖΑΝΤΕ ΒΕΕΓ προβλέπεται να διαμορφωθεί σε σταθερές τιμές ως εξής: (πίνακας Ν 13)

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ & ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο	ΣΥΝΟΛΑ	
ΕΣΟΔΑ (Α)	9.14%	9.59%	10.07%	10.58%	11.11%		
ΜΕΤΑΦΟΡΑ ΑΠΟ ΠΙΝΑΚΑ ΙΙΙ	159,229,255	188,902,540	207,027,036	227,883,684	251,989,396	279,977,811	1,155,780,466
ΕΞΟΔΑ (Β)							
ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	65,910,140	72,501,154	79,751,269	87,726,396	96,499,036	106,148,940	442,626,795
ΕΞΟΔΑ ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΩΝ	4,267,820	4,694,602	5,164,062	5,680,468	6,248,515	6,873,367	28,661,015
ΕΞΟΔΑ ΑΓΩΡΑΣ-ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ-ΤΡΟΦ. ΠΤΑ	25,734,150	28,085,670	30,780,386	33,881,312	37,465,304	41,626,568	171,839,239
ΕΞΟΔΑ ΚΑΒΑΡΙΟΤΗΤΟΣ-ΙΜΑΤΙΣΜΟΥ	3,408,921	3,720,419	4,077,380	4,488,150	4,962,910	5,514,139	22,762,997
ΠΡΟΜΗΘΕΙΕΣ ΣΕ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ	565,045	616,677	675,845	743,932	822,626	913,995	3,773,076
ΕΞΟΔΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΕΩΣ	22,835,312	2,542,770	2,786,739	3,067,485	3,391,966	3,768,711	15,557,671
ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ							
ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΑ	6,842,550	7,467,804	8,184,313	9,008,830	9,961,791	11,068,245	45,690,982
ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΞΟΔΑ	12,339,472	13,467,021	14,759,132	16,246,020	17,964,536	19,959,854	82,396,562
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	133,096,118	146,179,125	160,842,593	177,316,683	195,873,818		813,308,337
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ-ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ (Α-Β)	55,806,422	60,847,911	67,041,090	74,672,713	84,103,993		342,472,129
ΜΕΙΩΝ : ΤΟΚΟΙ							
- ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΑΚΡΟΠΡΟΒΕΣΜΩΝ ΘΑΝΕΙΩΝ	2,900,000	2,150,000	1,250,000	0	0		6,300,000
- ΛΟΙΠΟΙ ΤΟΚΟΙ	0	0	0	0	0		0
	2,900,000	2,150,000	1,250,000	0	0		6,300,000
ΤΟΚΟΙ ΝΕΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	6,243,750	11,457,415	10,744,013	9,818,907	10,009,482		
ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΚΩΝ	9,143,750	13,607,415	11,994,013	9,818,907	10,009,482		54,573,566
ΑΠΟΤΕΛ/ΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	46,662,672	47,240,496	55,047,078	64,853,805	74,094,511		287,898,562
ΜΕΙΩΝ : ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ							
- ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΑΓΙΩΝ	2,584,019	2,584,019	2,584,019	2,584,019	2,584,019		12,920,095
- ΝΕΑΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ	0	16,272,884	16,272,884	16,272,884	16,272,884		81,364,418
ΣΥΝΟΛΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	18,856,903	18,856,903	18,856,903	18,856,903	18,856,903		94,284,513
ΑΠΟΣΒΕΣΗ ΠΡΟΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΩΝ ΔΑΠΑΝΩ	370,000	370,000	370,000	370,000	370,000		1,850,000
	19,226,903	19,226,903	19,226,903	19,226,903	19,226,903		96,134,513

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	27,435,769	28,013,593	35,820,175	45,626,903	54,867,609	191,764,050
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	27,435,769	28,013,593	35,820,175	45,626,903	54,867,609	191,764,050
ΜΕΙΟΝ :						
ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔ. ΜΗ ΔΙΑΝΕΜΟΜΕΝΩΝ ΚΕΡΔ	10,494,308	10,725,437	10,798,831	14,721,522	18,417,804	65,157,902
Κ Α Θ Α Ρ Ο Α Π Ο Τ Ε Λ Ε Σ Μ Α	16,941,462	17,288,156	25,021,344	30,905,381	36,449,805	126,606,148
ΔΙΑΘΕΣΗ ΚΑΘΑΡΩΝ ΚΕΡΩΝ						
-ΜΕΡΙΣΜΑ (ΜΙΚΤΟ) ΜΚ=127.051.641x6%	0	0	7,623,098	7,623,098	7,623,098	22,869,295
-ΑΜΟΙΒΕΣ Δ.Σ.	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	6,000,000
-ΑΠΘΘΕΜΑΤΙΚΑ & ΑΔΙΑΘΕΤΑ ΚΕΡΩΝ	15,741,462	16,088,156	16,198,246	22,082,283	27,626,706	97,736,852

ΣΗΜΕΙΩΣΗ

1. Ο φόρος εισοδήματος επί των διανεμομένων κερδών έχει υπολογισθεί με συντελεστή φορολογίας 35%, επειδή πρόκειται για επένδυση που πραγματοποιείται με κρατική ενίσχυση.

2. Τα παραπάνω προβλεπόμενα οικονομικά αποτελέσματα έχουν υπολογισθεί σε σταθερές τιμές.

Στην πραγματικότητα οι τιμές των εσόδων και εξόδων με γνώμονα την κατά τα τελευταία έτη πορεία του πληθωρισμού στην Ελλάδα αυξάνονται κάθε χρόνο σε ποσοστό πάνω από 12%.

Ετσι εφόσον δεχθούμε μέσο ετήσιο πληθωρισμό 12% κατά την παραπάνω 5ετή λειτουργία του ξενοδοχείου, τα ανωτέρω οικονομικά αποτελέσματα διαμορφώνονται ως εξής:

(πίνακας Ν 14)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΜΕΤΑΤΡΟΠΗΣ ΣΤΑΘΕΡΩΝ ΤΙΜΩΝ ΣΕ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ ΜΕΣΟΥ ΠΛΗΘΥΡΙΣΜΟΥ 12 %

	ΕΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ				
	1ο	2ο	3ο	4ο	5ο
ΕΣΟΔΑ (Α)	198,902,540	231,870,280	285,857,293	354,026,958	440,550,506
ΕΞΟΔΑ (Α)	133,096,118	163,720,620	201,760,949	249,117,173	308,211,244
ΜΙΚΤΑ ΚΕΡΔΗ	55,806,422	68,149,660	84,096,344	104,909,785	132,339,261
ΤΟΚΟΙ ΔΑΝΕΙΩΝ	9,143,750	13,607,415	11,994,013	9,818,907	10,009,482
ΚΕΡΔΟΣ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ	46,662,672	54,542,245	72,102,331	95,090,878	122,329,780
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	19,226,903	19,226,903	19,226,903	19,226,903	19,226,903
ΚΑΘΑΡΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	27,435,769	35,315,343	52,875,429	75,863,975	103,102,877
ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	14.52%	15.23%	18.50%	21.43%	23.40%

15 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ (CASH FLOW)

1. Στην εισφορά μετοχικού κεφαλαίου περιλαμβάνονται μόνο τα μετρητά που θα εισρεύσουν ως συμμετοχή της εταιρείας με ίδια κεφάλαια στην επένδυση και όχι τα φορολογηθέντα αποθεματικά και οι προγενέστερες καταθέσεις των μετόχων για μελλοντική αύξηση του κεφαλαίου.

2. Στις εκροές ο φόρος εισοδήματος καταβάλλεται τον επόμενο χρόνο μετά το κλείσιμο του ισολογισμού.

Απο τον παρακάτω πίνακα Ν 15 "Εισροών-Εκροών" προκύπτει ότι η εξεταζόμενη μονάδα θα μπορέσει με ευχέρεια να εξυπηρετήσει τις υποχρεώσεις της και κρίνεται **ΒΙΩΣΙΜΗ ΣΕ ΜΑΚΡΟΧΡΟΝΙΑ ΒΑΣΗ**.

Τα ταμειακά περισσεύματα εξ'άλλου θα επιτρέψουν στους επενδυτές μεγαλύτερη ευελιξία στην άσκηση της τιμολογιακής πολιτικής της επιχείρησης (Παροχή εκπτώσεων, πριμ στους εργαζομένους κλπ.) και την αντιμετώπιση με επιτυχία τυχόν μειωμένων εσόδων που θα επιφέρει ενδεχόμενη μείωση της υπολογιζόμενης πληρότητας.

Πρέπει επίσης να υπογραμμισθεί ότι οι παραπάνω ταμειακές εισροές-εκροές προκύπτουν σε σταθερές τιμές εσόδων-εξόδων , χωρίς να ληφθούν υπόψη οι υφιστάμενες συνθήκες του στασιμοπληθωρισμού. Αυτονόητο είναι ότι σε περίπτωση αναπροσαρμογής των τιμών εσόδων και εξόδων, που θεωρείται βέβαιο, τα παρακάτω προκύπτοντα περισσεύματα θα είναι στην πραγματικότητα πολύ μεγαλύτερα.

ΜΕΡΟΣ ΠΕΜΠΤΟ

ΤΡΟΠΟΣ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ

ΠΡΟΣΕΛΚΥΣΗΣ ΠΕΛΑΤΩΝ

16 Τρόπος οργάνωσης - Προσέλκυσης πελατών

Η διοίκηση της εταιρείας ασκείται επιτυχώς μέχρι σήμερα από τους ίδιους τους επενδυτές οι οποίοι συμμετέχουν και στο Διοικητικό Συμβούλιο αυτής.

Η πολύχρονη πείρα τους οδήγησε στη λήψη της απόφασης για την παρούσα επένδυση με την οποία θα επιτευχθεί αφ'ενός μεν η ανακαίνιση του ξενοδοχείου, αφ'ετέρου δε ο εκσυγχρονισμός και η οργάνωση.

Ηδη το ξενοδοχείο έχει πλήρως μηχανοργανωθεί RECEPTION-ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ-ΜΠΑΡ-ΚΟΥΖΙΝΑ-ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟ κλπ., αλλά και όπως φαίνεται και από τα επί μέρους κονδύλια της επένδυσης προβλέπεται σύγχρονο τηλεφωνικό κέντρο το οποίο θα συνδέεται με το κεντρικό υπολογιστή για αυτόματες χρεώσεις δωματίων κλπ. και γενικά καλύτερο service στον πελάτη.

Βασικοί τομείς που οι επενδυτές στρέφουν την προσοχή τους είναι η υιοθέτηση σύγχρονων μεθόδων Marketing για την προσέλκυση πελατών και η επί νέων βάσεων συνεργασία με τουριστικά γραφεία εσωτερικού και του εξωτερικού για αύξηση της πληρότητας πολύ πέρα από τους στόχους της παρούσας μελέτης.

Μια σημαντική διαπίστωση της διοίκησης που θα επιδράσει αποφασιστικά στην προσέλκυση πελατών είναι ότι στο παρελθόν οι πελάτες του ξενοδοχείου επέλεγαν μόνοι τους το ξενοδοχείο χωρίς να τους προτύνει κάποιο ταξιδιωτικό γραφείο ή πρακτορείο ή να συμβουλευτούν κάποιο ελκυστικό ενημερωτικό έντυπο απόδειξη δε αυτού είναι το πολύ μικρό ποσοστό σε οργανωμένους πελάτες (Groups) που το 1990 έφθασε μόλις το 12.92% .

Η νέα προσπάθεια έγκειται στο να αλλάξουμε τη φορά συνάντησης με τον πελάτη . Όλες οι προσπάθειες εφ'εξής θα είναι το ξενοδοχείο να πάει στον πελάτη και όχι ο πελάτης στο ξενοδοχείο. Προς το σκοπό αυτό θα προχωρήσουμε σε εκτεταμένες διαφημίσεις στο εσωτερικό και στο εξωτερικό , και θα προωθήσουμε τη δημιουργία νέων προνομιακών σχέσεων με ορισμένα φερέγγυα τουριστικά γραφεία. Για την υλοποίηση της δυναμικής αυτής παρουσίας στον ξενοδοχειακό χώρο έχει επιφορτισθεί ο εκ των επενδυτών Βαρβαρίγος Διονύσιος να δημιουργήσει οργανωμένο δίκτυο Δημοσίων Σχέσεων το οποίο θα αποτελέσει το πρόσφορο έδαφος ώστε, μαζί με τις υπόλοιπες απαραίτητες προϋποθέσεις που συγκεντρώνουν οι επενδυτές, να προχωρήσει η επιχείρηση στην ταχεία υλοποίηση της επένδυσης την αξιοποίηση και την εκμετάλλευση αυτής με πολύ καλά αποτελέσματα.

17 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑΣ

Με βάση τα προϋπολογιστικά στοιχεία των 5 πρώτων ετών λειτουργίας της ξενοδοχειακής μονάδας όπως προκύπτουν από τους πίνακες της παρούσας μελέτης βιωσιμότητας, και με την βοήθεια των παρακάτω αριθμοδεικτών αξιολογούμε τη βιωσιμότητα της προτεινόμενης επένδυσης που έχει ως εξής :

17.1 Δείκτες αποδοτικότητας της επένδυσης

Ως δείκτης αποδοτικότητας της επένδυσης ορίζεται ο μέσος όρος των προ φόρων κερδών της πρώτης 5ετίας λειτουργίας της επένδυσης σε σχέση :

- α) προς τα συνολικά κεφάλαια, και
- β) προς τα ίδια κεφάλαια, και βασίζεται στους πίνακες των προβλέψεων της μελέτης βιωσιμότητας, όπως έχουν αναφερθεί στα προηγούμενα κεφάλαια και είναι ως εξής:
(πίνακας Ν 16)

17.2 Εσωτερικός βαθμός αποδοτικότητας

Ο εσωτερικός βαθμός αποδοτικότητας (I.R.R.) είναι ένα κριτήριο με το οποίο προσδιορίζεται ακριβέστερα η αποδοτικότητα της επένδυσης . Εντοπίζει ποιό είναι το ακριβές ποσοστό απόδοσης των κεφαλαίων της επένδυσης. Εντοπίζει ποιό είναι το ακριβές ποσοστό απόδοσης των κεφαλαίων της επένδυσης. Εντοπίζει δηλαδή το επιτόκιο εκείνο στο οποίο η παρούσα αξία των ταμειακών εισροών και εκροών είναι ίση μεταξύ τους.

Στις ταμειακές εισροές περιλαμβάνονται :

- α) Τα ετήσια έσοδα λειτουργίας του ξενοδοχείου
- β) Η υπολειμματική αξία της επένδυσης στο τέλος της παραγωγικής της ζωής, η οποία υπολογίζεται για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης σε 10 έτη.

Στις ταμειακές εκροές περιλαμβάνονται :

- α) Το κόστος της επένδυσης πλέον των προλειτουργικών δαπανών.
- β) Το κόστος λειτουργίας της μονάδας (χωρίς τόκους, αποσβέσεις και φόρους).

Ακολουθεί ο πίνακας Ν 17 που προσδιορίζει τον εσωτερικό βαθμό αποδοτικότητας των συνολικών κεφαλαίων και έχει ως εξής :

Απο τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι ο προ φόρων εσωτερικός βαθμός αποδοτικότητας των συνολικών κεφαλαίων της επένδυσης ανέρχεται σε 68.88% επιτόκιο το οποίο είναι πολύ μεγαλύτερο του επιτοκίου ευκαιρίας το οποίο εκτιμάται σε 18% και αυτού ακόμη του επιτοκίου προθεσμίας το οποίο σήμερα ανέρχεται σε 23% και επομένως η προτεινόμενη επένδυση κρίνεται αποδεκτή και συμφέρουσα για τους επενδυτές.

17.3 Δείκτης εξυπηρέτησης του δανείου

Ως δείκτης εξυπηρέτησης του δανείου της επένδυσης ορίζεται ο λόγος του ετήσιου μέσου όρου των κερδών πρό τόκων , αποσβέσεων και φόρων των πρώτων 5 ετών λειτουργίας προς τον ετήσιο μέσο όρο των τοκοχρεωλυτικών υποχρεώσεων κατά την ίδια περίοδο και είναι 3.54 ως προκύπτει απο τον παρακάτω πίνακα Ν 18.

17.4 Περίοδος αποπληρωμής

Δίδεται απο τη σχέση :

Συνολική επένδυση δια του μέσου όρου ετησίων κερδών προ τόκων αποσβέσεων και φόρων 5ετίας.

Και είναι 1,34 όπως προκύπτει απο τον πίνακα Ν 18.

17.5 Απόδοση εισπράξεων (Μ.Ο. πρώτων 5 ετών λειτουργίας)

Δίδεται απο τη σχέση :

Κέρδη προ αποσβέσεων και φόρων δια των εισπράξεων και είναι 29.63% και θεωρείται αρκετά ικανοποιητική αφού η τιμή του δείκτη υπερβαίνει τον συνήθη δείκτη που είναι 20% .

ομοίως πίνακας Ν 18.

17.6 ΝΕΚΡΟ ΣΗΜΕΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Το νεκρό σημείο λειτουργίας είναι το επίπεδο εκείνο της λειτουργίας του ξενοδοχείου στο οποίο τα συνολικά έσοδα της μονάδας είναι ίσα με το συνολικό κόστος λειτουργίας της. Είναι δηλαδή το σημείο εκείνο του κύκλου εργασιών (εσόδων) στο οποίο η επιχείρηση μπορεί να εξυπηρετεί όλες τις υποχρεώσεις της χωρίς να έχει κέρδη ούτε ζημίες .

Για τον προσδιορισμό του Νεκρού Σημείου της εξεταζόμενης μονάδας λαμβάνονται υπ'όψη τα εξής στοιχεία :

α) Χωρίζονται οι πάσης φύσεως δαπάνες σε σταθερές και σε μεταβλητές (στοιχεία 1ου έτους λειτουργίας)

β) Λαμβάνουμε τα προβλεπόμενα έσοδα του 1ου έτους.

γ) Εφαρμόζουμε τη σχέση που δίνει το Νεκρό Σημείο Ν.Σ.=Σταθερές δαπάνες επί του λόγου Εσοδα δια (Εσοδα-Μεταβλητές δαπάνες) και είναι 24.15%

Η πραγματοποίηση του ανωτέρου βαθμού πληρότητας (που αντιστοιχεί σε ποσοστό 58.65% των προβλεπόμενων να πραγματοποιηθούν εσόδων κατά το 1 έτος λειτουργίας της επένδυσης) θεωρείται εφικτή σε κάθε περίπτωση και επομένως η προτεινόμενη ξενοδοχειακή μονάδα κρίνεται βιώσιμη σε μακρόχρονη βάση με μεγάλα περιθώρια κερδοφόρου ζώνης.

Ακολουθεί ο πίνακας Ν 19 με αναλυτικά στοιχεία - που προσδιορίζουν το Νεκρό Σημείο πληρότητας.

Επίσης ακολουθεί διάγραμμα που απεικονίζει το Νεκρό Σημείο λειτουργίας του ξενοδοχείου σε μορφή καθέτων Χ/Ψ πλευρών όπου η Χ (οριζόντια) πλευρά είναι διαβαθμισμένη με πληρότητες και η Ψ (κάθετη) είναι διαβαθμισμένη με έσοδα , το δε Νεκρό Σημείο είναι στο σημείο τομής της γραμμής των εσόδων με την γραμμή των εξόδων. Κάτω του σημείου αυτού η επιχείρηση λειτουργεί ζημιογόνα άνω δε αυτού κερδοφόρα.

πληρότητα	Εσοδα	Εξοδα
1	4,588	64,893
10	45,866	82,742
20	91,772	102,574
30	137,659	122,406
40	183,545	142,238
50	229,432	162,070
60	275,318	181,902

