ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

1. Экономическая характеристика ООО «Марка плюс»

2. Финансирование инвестиционного проекта, проводимого ООО «Марка плюс»

2.1 Содержание инвестиционного проекта строительства нового здания

2.2 Оценка эффективности инвестиционного проекта

2.3 Кредитование как источник финансирования инвестиционного проекта, проводимого ООО «Марка плюс»

3. Совершенствование структуры источников финансирования

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

ВВЕДЕНИЕ

Для поддержания конкурентоспособности и доли рынка сбыта, предприятию постоянно необходимо производить реконструкцию производственных мощностей, обновление имеющейся материально-технической базы, наращивание объемов производственной деятельности, освоение новых видов деятельности. Именно поэтому предприятие для начала его деятельности, а затем и для последующего развития нуждается в инвестициях.

Финансовое обеспечение инвестиционного процесса — это, по сути, участие финансов в воспроизводстве основного капитала. Реализация инвестиционного процесса связана с поиском решений в области определения возможных источников финансирования инвестиций, способов их мобилизации, повышения эффективности использования.

Целью работы является изучение механизма финансирования инвестиционного проекта, реализуемого ООО «Марка плюс».

В соответствии с целью были поставлены следующие задачи:

1. оценить эффективность проводимого ООО «Марка плюс» инвестиционного проекта, а также проанализировать схему его финансирования;
2. предложить пути совершенствования структуры источников финансирования инвестиций.

Предметом исследования являются методы и источники финансирования инвестиционного проекта строительства ООО «Марка плюс». При написании работы были использованы такие методы, как сравнение, обобщение, анализ, синтез данных, аналогия, метод графического построения и др.

1. Экономическая характеристика ООО «Марка плюс»

ООО «Марка плюс» зарегистрировано 21 февраля 2003года за основным государственным регистрационным номером 1033500053850. Полное наименование - Общество с ограниченной ответственностью "Марка плюс", фирменное наименование - Общество с ограниченной ответственностью "Марка плюс". Юридическое лицо является действующим, расположено по адресу 160000, Вологодская область, город Вологда, улица Московская, 23 А. Запись в ЕГРЮЛ внесена 21.02.2003. Наименование органа (лица) Директор – Смирнов А.А.

Основным видом деятельности общества является оптовая торговля горюче-смазочными материалами. Реализация ведется по Вологодской области, предприятие имеет постоянную клиентскую базу. Также реализация ведется в розницу через АЗС, оформленную на одного из учредителей.

Помимо основного вида деятельности предприятие имеет новое двухэтажное здание, площади которого планируется сдавать в аренду. В настоящее время здание достроено полностью, поставлено на учет в УФРС, ведется работа по заключению договоров на аренду помещений.

По состоянию на 01.07.2009года согласно предоставленной отчетности произведен анализ динамики финансовых показателей деятельности заемщика, расчет оценочных показателей. Согласно проведенному анализу предприятие имеет:

Таблица 1.1

Основные показатели деятельности ООО «Марка плюс» по форме №1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | На 01.07.08, тыс.руб. | На 01.01.09, тыс.руб. | На 01.07.09, тыс.руб. | 01.07.09 к 01.07.08 % | 01.07.09 к 01.01.09, % |
| Валюта Баланса | 32642 | 42341 | 45380 | 139,0 | 107,18 |
| Активы |  |  |  |  |  |
| Внеоборотные активы | 1168 | 31894 | 38658 | 3309,8 | 121,2 |
| Оборотные средства | 31474 | 10447 | 6722 | 21,4 | 64,3 |
| в т.ч. запасы | 18582 | 1787 | 1868 | 10,1 | 104,5 |
| дебиторская задолженность | 6277 | 7532 | 4602 | 73,3 | 61,1 |
| Пассивы |  |  |  |  |  |
| Собственные средства (Чистые активы) | 381 | 150 | 325 | 85,3 | 216,7 |
| Займы, кредиты | 30722 | 35201 | 36175 | 117,7 | 102,8 |
| Кредиторская задолженность | 1539 | 6990 | 8880 | 577,0 | 127,0 |

Анализ динамики валюты баланса показывает, что за I полугодие 2009 г. она увеличилась на 7%, а за год на 39%. Причем внеоборотные и оборотные активы в долевом соотношении составили соответственно 85% и 15%. В то же время внеоборотные активы увеличились в 33 раза, что связано со строительством офисного здания. Что касается структуры внеоборотных активов, то по мере возрастания объема незавершенного строительства, доля которого постепенно увеличивалась и на 01.07.09 составила 97% в их совокупности, остальные строки данного раздела баланса остались практически неизменны. Также следует отметить, что объем основных средств уменьшается (примерно на 8,5% в сравнении с 01.07.08), что объясняется перепрофилированием деятельности предприятия.

В свою очередь оборотные средства за год уменьшились почти на 80% и составили 6722 тыс. руб. Прежде всего это связано со снижением объема запасов предприятия (на 90%) вследствие использования запасов сырья и материалов на строительство здания. Также причиной уменьшения оборотных средств послужило снижение дебиторской задолженности на 27%. Данная тенденция свидетельствует о снижение рисков невозврата платежей и улучшению работы предприятия с дебиторской задолженностью. Структура оборотных активов имеет следующий вид: 28% - запасы(из них 80% товары для перепродажи), 68% - дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, 4% - денежные средства. При этом следует отметить, что товары для перепродажи в течение исследуемого периода сохраняются на прежнем уровне, что свидетельствует о стабильной деятельности организации на рынке реализации ГСМ.

Анализ пассива баланса показал, что увеличение объема финансирования деятельности было обеспечено на 6% собственным капиталом и на 94% краткосрочным заемным капиталом. Собственные средства организации за I полугодие 2009г. увеличились в 2,2 раза и составляют 325 тыс. руб., в тоже время по сравнению с 01.07.2008г. наблюдается снижение показателя на 15%, что связано с длительной убыточной деятельностью предприятия в 2008г.

Краткосрочный заемный капитал, составляя 99,3% пассивов, является, по сути, единственным источником финансирования деятельности предприятия. Причем их объем по мере развития бизнеса постоянно растет. Кредиты и займы и кредиторская задолженность соотносятся как 4:1 в заемном капитале организации. Следует отметить, что кредиторская задолженность по сравнению с данными на 01.07.08 увеличилась почти в 6 раз, тогда как дебиторская задолженность снизилась на 1675 тыс. руб. Исходя из данных баланса организации за II квартал кредиторская задолженность практически в 2 раза превышает дебиторскую, что внушает опасения насчет платежеспособности ООО «Марка плюс».

Далее необходимо произвести анализ финансового результата деятельности предприятия, отраженного в отчетах и прибылях и убытках за исследуемый период:

Таблица 1.2

Основные показатели деятельности предприятия по форме №2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | На 01.01.09, тыс.руб. | На 01.07.08, тыс.руб. | На 01.07.09, тыс.руб. | 01.07.09 к 01.07.08 % |
| Выручка от продажи товаров | 82250 | 49241 | 21866 | 44,4 |
| Валовая прибыль | 12841 | 6548 | 7033 | 107,4 |
| Прибыль от продаж | 4537 | 1785 | 3963 | 222 |
| Балансовая прибыль | 24 | 330 | 219 | 66,3 |
| Чистая прибыль (убыток) | (167) | 104 | 175 | 168,3 |

Выручка за 2 квартала 2009г. составила 21866 т.р. и уменьшилась на 54% к уровню предыдущего года. Данное обстоятельство объясняется снижением наценок на бензин и продажей одной из заправок, оформленную на учредителя. Несмотря на это, валовая прибыль выросла на 7,4% в связи со снижением себестоимости проданных товаров. Прибыль от продаж увеличилась по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года более чем в 2 раза благодаря сокращению коммерческих расходов. Прежде всего, данное сокращение произошло за счет уменьшения объема продаж. Балансовая прибыль сократилась на 111 тыс. руб. Увеличение объема привлекаемых кредитов повлекло увеличение статьи процентов к уплате, что в конечном итоге и сказалось на размере балансовой прибыли. По итогам работы за 1 полугодие 2009года ООО «Марка плюс» получило чистую прибыль в размере 175т.р., в то время как за 2008год убыток составлял 167 т.р. Таким образом, снижение убытков подтверждает планируемую динамику деятельности предприятия. Увеличение показателей финансовых результатов планируется в III квартале 2009г., за счет увеличения реализации по основному виду деятельности (летне-осенний период), а также за счет сдачи в аренду здания.

На основе предоставленной отчетности рассчитаны следующие показатели:

Таблица 1.3

Расчетные показатели деятельности ООО «Марка плюс»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование показателя | На 01.07.08, тыс.руб. | На 01.07.09, тыс.руб. | Абсолютная разница |
| Рентабельность продаж | 0,27 | 0,56 | 0,29 |
| Чистая рентабельность продаж | 0,016 | 0,025 | 0,009 |
| Срочная ликвидность | 0,2 | 0,11 | -0,9 |
| Текущая ликвидность | 0,97 | 0,15 | -0,82 |
| Коэффициент платежеспособности | 1,002 | 1,06 | 0,058 |
| Оборачиваемость активов | 0,87 | 0,33 | 0,54 |
| Оборачиваемость оборотных активов | 2,12 | 2,55 | 0,43 |
| Коэффициент деловой активности | 1,5 | 0,48 | -1,02 |

Низкие показатели ликвидности предприятия объясняются большой величиной кредитов в валюте баланса. Ожидается, что по мере окупаемости проекта и расчета по обязательствам они достигнут нормального уровня. Исходя из отрицательной динамики коэффициентов деловой активности и оборачиваемости активов, можно сделать вывод, что предприятие постепенно сокращает обороты основной деятельности, готовясь к ее перепрофилированию. Несмотря на это, эффективность деятельности ООО «Марка плюс» повысилась, о чем говорит увеличение показателей рентабельности продаж в 2 раза. Прочая рентабельность продаж увеличилась на 0,9% за счет увеличения чистой прибыли, что свидетельствует о постепенном выходе предприятия из убытков и восстановлении эффективности его деятельности.

Таким образом, можно отметить, что ООО «Марка плюс» ведет свою деятельность (как основную, так и инвестиционную) в значительной мере за счет заемного капитала. Малый объем собственных средств приводит к наличию высокого риска неплатежей по обязательствам, занижает показатели ликвидности. Финансовая устойчивость предприятия оценивается как низкая. Однако с другой стороны такая оценка состояния и деятельности предприятия не может быть признана верной - отчетность организации в данный период времени (период инвестирования) не может адекватно отражать ситуацию, т.к. сильно искажается наличием большого объема краткосрочных кредитов.

Также следует отметить, что предприятие, финансируя свою деятельность за счет заемных источников, вовремя и в полном объеме расплачивается по своим обязательствам, в последние полгода вышло из убытков и получает прибыль; ведется деятельность по продаже ГСМ и успешно реализован проект строительства здания.

1. Финансирование инвестиционного проекта, проводимого ООО «Марка плюс»
   1. Содержание инвестиционного проекта строительства нового здания

Основным видом деятельности ООО «Марка плюс» является торговля ГСМ различных видов. Однако ввиду насыщенности этого сегмента рынка, а также серьезной конкуренции и обилия компаний-поставщиков в Вологодской области такая деятельность становится все менее рентабельной, продажи сокращаются. Исходя из вышеизложенного, учредителями ООО «Марка плюс» было решено постепенно перепрофилировать деятельность организации. В качестве целевой была выбрана сфера сдачи офисных помещений в аренду. Это решение обосновывалось развитием бизнеса в городе и соответственно очевидным наличием спроса на «продукт» такого рода, а также относительно малым риском (в сравнении с торговой деятельностью) и стабильностью получения дохода.

Инвестиционный проект ООО «Марка плюс» посвящен строительству нового двухэтажного здания по адресу: г. Вологда, ул. Доронинская, д. 42. Данный проект планируется реализовать силами ООО «Марка плюс», без привлечения каких-либо сторонних строительных организаций.

Здание расположено на перекрестке улиц Доронинская и Дальняя в Заречном микрорайоне города Вологды. Данное месторасположение выбрано исходя из следующих факторов:

1) Наличие в микрорайоне спроса на такого рода недвижимость, перевешивающую предложение;

2) развитие производства и жилищного строительства в районе;

3) наличие вблизи здания автозаправочной станции;

4) оборудованная площадка для парковки транспорта перед зданием;

5) удобное транспортное сообщение с центром города.

Площадь здания составляет 2000 кв. м. Все площади планируется сдавать в аренду под офисы представительствам и филиалам коммерческих организаций. Здание относится к категории форматных бизнес центров, ориентировано на мелкие и средние организации. По объемам платных услуг на душу населения, оба города уже находятся на уровне российских миллионников. В связи с этим, и в Вологде, и в Череповце следует ожидать бум деловой недвижимости. Касательно предложения коммерческой недвижимости следует отметить, что в Вологде строится и работает довольно много малых бизнес центров площадью 300-500 кв.м., построенных в старой части города. Такие бизнес центры экономически малорентабельны и строятся компаниями для собственного использования. При этом, это единственный формат деловых зданий, разрешенный к строительству в старой части города. Как уже упоминалось ранее, строительство крупных форматных бизнес центров в центральной части города Вологда ограничено высотным регламентом и «нарезкой» земельных участков. В Вологде работают несколько неформатных бизнес центров площадью по 2-3 тысячи кв.м., переоборудованные из зданий проектных организаций. В последнее время в Вологде также построено несколько объектов, подходящих под категорию форматных бизнес центров (класса С), однако не один из них не располагается в Заречном микрорайоне. Таким образом, аналогичного здания в данном районе не существует, что в совокупности с наличием необходимости в офисных помещениях определяет целесообразность реализации инвестиционного объекта.

Ценовая политика разработана таким образом, чтобы сдаваемые площади были доступны среднему и малому бизнесу. Стратегия ценообразования будет отталкиваться от затрат на строительство. Кроме того, в дальнейшем она будет опираться на спрос на услуги. Планируемая стоимость арендной платы за 1 кв. м. составит 500 руб. без учета НДС. Средняя цена аренды по городу в бизнес центрах форматного класса составляет 650 руб. Она превышает планируемую на 30%, что в итоге положительно влияет на предъявляемый спрос на аренду помещений данного здания.

Окончание строительства планировалось на февраль 2009 года. Строительство было выполнено в сроки. Предприятие выходит на планируемую мощность (сдача в аренду всех имеющихся помещений) сразу после ввода в эксплуатацию. Доход от аренды офисных помещений исходя из планируемой стоимости арендной платы составит в 2009 году – 12 млн. руб., в 2010 году – 14 млн. рублей., в 2011 – году 16 млн. рублей.

Для достижения максимальной мощности, т.е. сдачи в аренду всех имеющихся площадей, необходимо проводить грамотную маркетинговую политику с целью привлечения клиентов. Руководство ООО «Марка плюс» не планировало проводить крупную рекламную кампанию, исходя из выгодного месторасположения объекта и отсутствия конкуренции. Основной упор делался на ценовую политику, наиболее приемлемую для потенциальных клиентов.

На первоначальном этапе проводились небольшие по масштабу рекламные мероприятия, направленные на информирование потенциальных клиентов о сдаче в аренду помещений. Целевое направление рекламы при минимуме затрат достигалось по средствам проведения таких мероприятий, как размещения рекламных объявлений в холлах офисных и административных зданий, расположенных в этом районе, распространением красочных рекламных листовок в центральной и заречной части города, оформлением вывески на фасаде здания, в котором будут сдаваться в аренду помещения, объявления в газете.

* 1. Оценка эффективности инвестиционного проекта

Различают простые (статические) и усложненные методы оценки, основанные на теории изменения стоимости денег во времени. Методические рекомендации по расчету экономической эффективности капитальных вложений при использовании простых методов предусматривали систему показателей, отвечающую действующим условиям хозяйствования. Применительно к данному инвестиционному проекту строительства здания, проводимого ООО «Марка плюс», можно рассчитать следующие показатели:

1) коэффициент общей экономической эффективности капитальных вложений

Э = П/К

где *П* — годовая прибыль;

*К* — капитальные вложения;

Эффективность капитальных вложений в строительство составила 0,32 руб. с 1 руб. вложений за год.

2) срок окупаемости

Т = К/П

Срок окупаемости составил 3,17 лет. Таким образом, исходя из расчетов, проект должен окупиться (т.е. прибыль превысит затраты) чуть более чем через 3 года.

Основным недостатком этих показателей, рассчитанных на основе простых методов, является игнорирование временной оценки затрат и доходов. Следовательно, при оценке эффективности инвестиционных проектов нужно учитывать инфляционные процессы. Оценка проектов усложненными методамибазируется на том, что потоки доходов и расходов по проекту, отраженные в бизнес-плане, несопоставимы. Для объективной оценки надо сравнивать затраты по проекту с доходами, приведенными к их текущей стоимости на момент осуществления затрат, т.е. доходы должны быть продисконтированы.

Для оценки реализуемого на предприятии инвестиционного проекта с учетом временного фактора рассчитаны следующие показатели:

1.период (срок) окупаемости проекта;

2.чистая текущая стоимость доходов;

3.ставка доходности (коэффициент рентабельности) проекта;

4.внутренняя ставка доходности проекта;

5. модифицированная ставка доходности;

6. ставка доходности финансового менеджмента.

Оценка эффективности инвестиционного проекта предполагает использование системы показателей, т.к. это позволяет в процессе расчета одного показателя устранить недостатки другого.

Период окупаемости определяется как ожидаемое число лет, необходимое для полного возмещения инвестиционных затрат.

Tок = N0+ (P / V)

N0 – число лет, предшествующих году окупаемости;

P - невозмещенная стоимость на начало года окупаемости;

V - приток наличности в течение года окупаемости.

За ставку дисконтирования имеет смысл взять уровень инфляции: во-первых, проект финансируется полностью за счет заемных средств, во-вторых, уровень инфляции превышает ставку по депозиту, тем самым достовернее отражает снижение стоимости денег во времени. При предположении, что инфляция в среднем составит 14% за 2009 г. и пять последующих, дисконтированный денежный поток составит:

Таблица 3.1, тыс. руб.

Расчет дисконтированного денежного потока

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Поток | Период | | | | | | | |
| 4кв.2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| Дисконтированный  денежный | (35000) | 0 | 8488 | 7447 | 6532 | 5730 | 5026 | 4408 |
| Накопленный дисконт. денежный | (35000) | (35000) | (26512) | (19065) | (12533) | (6803) | (1777 | 2631 |

Дисконтированный денежный поток за каждый год рассчитывается по следующей формуле:

ДПдиск= ДПi/(1+r)n,

где ДПi - денежный поток;

r – ставка дисконтирования;

n – номер шага (года).

Период окупаемости будет определен следующим образом:

Tок =6,25 +1777 /4408= 6,75 года

Таким образом, реальный доход от инвестиционного проекта начнет поступать только по истечении 6 лет и трех кварталов от периода инвестирования средств. Период окупаемости проекта информирует о временном периоде, необходимом для возврата вложенных средств, но не учитывает динамику доходов в последующий период.

Метод чистой стоимости доходов основывается на сравнении затрат с доходами по инвестиционному проекту, приведенными к текущей стоимости.

*ЧТСД = ПД - ПР,*

где *ПД* — суммарные приведенные доходы;

*ПР* — приведенные затраты по проекту.

При учете потоков дохода до 2013 года включительно, а также ставки дисконтирования 14%, ЧТСД составит:

ЧТСД=37631 - 35000 =2631 тыс. руб.

Ставка доходности проекта *(СДП)* рассчитывается как отношение *ЧТСД* по проекту к величине инвестиций:

*СДП* = *ЧТСД / ПР \* 100 %*

Для данного инвестиционного проекта ставка доходности составила 7,5%. Преимущества ставки доходности проекта заключаются в том, что этот показатель является относительным и отражает эффективность единицы инвестиций. Однако в условиях данного инвестиционного проекта этот показатель отражает доходность лишь за период до конца 2014 г., тогда как срок эксплуатации (а соответственно и период получения прибыли от сдачи в аренду помещений) нового здания составит гораздо больший период. Таким образом, этот показатель при использовании для расчета эффективности реализуемого инвестиционного проекта строительства можно считать условным.

Внутренняя ставка доходности проекта *(ВСДП)* представляет собой ставку дисконтирования, приравнивающую сумму приведенных доходов от проекта к величине инвестиций (затрат). *ВСДП* обеспечивает нулевое значение чистой текущей стоимости доходов. Оценка инвестиционных проектов с помощью *ВСДП* основана на определении максимальной величины ставки дисконтирования, при которой проекты останутся безубыточными.

Последовательность расчета следующая:

1) исходя из предыдущих расчетов при ставке дисконтирования 14% ЧТСД =2631 тыс. руб.

2) выбор новой ставки дисконтирования; т.к. ЧТСД>0, то и ставка должна быть больше 14%

3) определение суммы потока доходов, дисконтированных по ставке 18%. Они составит 34498 тыс. руб. Тогда ЧТСД(2) =33846-35000=-1154 тыс. руб.

4) на основе рассчитанных показателей составляется следующая пропорция:



Далее решается уравнение, в котором x=2,78%.

5) нахождение непосредственно внутренней ставки доходности проекта:

ВДСП=14+2,78=16,78%

Таким образом, инвестиционный проект строительства здания останется безубыточным даже при завышенной ставке дисконтирования 16,78 %.

ВСДПможно интерпретировать как некий «запас прочности» проекта, отражающий его устойчивость в условиях возможного повышения риска. Неблагоприятные изменения, затрагивающие как экономику в целом, так и конкретный вид бизнеса, требуют адекватного уровня ставки дисконтирования. Проекты с максимальной величиной ВСДП более привлекательны, так как потенциально способны выдерживать большие нагрузки на инвестиционный капитал, связанные с возможным повышением его стоимости.

Все используемые показатели (за исключением последнего – ВСДП) оказываются под субъективным влиянием аналитика. Основой для их расчета служит ставка дисконтирования, которая может быть завышенной, либо наоборот заниженной. Особенно неблагоприятна ситуация, когда ставка занижена. В этом случае срок окупаемости проекта может быть существенно отодвинут, либо может вообще никогда не наступить. Основываясь на данных обстоятельствах ставка дисконтирования была принята равной 14%, что связано, прежде всего, с нестабильностью российской экономики в период кризиса и непредсказуемости дальнейших изменений в области экономической, а в частности инфляционной, политики государства.

* 1. Кредитование как источник финансирования инвестиционного проекта, проводимого ООО «Марка плюс»

Реализуемый инвестиционный проект строительства здания полностью финансируется за счет заемных источников, а именно за счет срочного кредита в сумме 35 млн. руб. на срок 2 года. Все условия кредитования, в т.ч. срок погашения, процентная ставка и обеспечение определены в соответствующем кредитном договоре, а также договорах залога и поручительства.

Преимущества данного метода финансирования заключаются в том, что он позволяет полностью и с наименьшими (по сравнению с другими методами) усилиями получить необходимые средства. Кредитный метод инвестирования предполагает наличие взаимосвязи между фактической окупаемостью вложений и возвратом кредита в сроки, определенные договором. Кредит позволяет сразу начать осуществление инвестиционного проекта, так как, по существу, означает перенос оплаты основной суммы долга на определенный срок. Процент является фактически установленным, на этапе составления бизнес-плана легко прогнозируется. Банки предлагают гибкие схемы заимствования и погашения долга, а также могут предоставлять дополнительные услуги.

Среди недостатков, прежде всего, можно отметить необходимость платы за кредит (как заемный источник) в виде процента, причем данный процент может оказаться достаточно высоким. Ставка процента может пересматриваться (если обратное не учтено в кредитном договоре) в связи с увеличением ставки рефинансирования ЦБ РФ. Для получения кредита также необходимо предоставить обеспечение в виде залога или поручительства как гарантии возврата ссуды. Что касается суммы кредита, то она может лимитироваться в зависимости от политики банка, кредитоспособности и платежеспособности заемщика. Для определения данных характеристик заемщика ему необходимо предоставить в банк определенный пакет документов, включающий бухгалтерскую отчетность за последние года, бизнес-план инвестиционного проекта и т.д.

ООО «Марка плюс» был предоставлен кредит в сумме 35 млн. руб. сроком на 2 года. Целевое назначение кредита – осуществление инвестиционного проекта строительства здания. За пользование кредитом предприятие обязано уплачивать банку проценты по ставке 15% годовых. Проценты начисляются на остаток задолженности по основному долгу, учитываемой на ссудном счете на начало операционного дня. День зачисления денежных средств на счет Заемщика не учитывается при расчете суммы начисленных процентов. При полном гашении кредита проценты за пользование кредитом Заемщик обязан уплатить одновременно с возвратом кредита.

Схема гашения кредита предоставлена в таблице ниже:

Таблица 3.2, тыс. руб.

Схема гашения кредита

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период погашения кредита | Остаток задолженности | Проценты уплаченные | Гашение основного долга |
| 4 квартал 2007 года | 35000 | 1323 | 0 |
| 1 квартал 2008 года | 35000 | 1295 | 0 |
| 2 квартал 2008 года | 35000 | 1308 | 0 |
| 3 квартал 2008 года | 35000 | 1323 | 0 |
| 4 квартал 2008 года | 35000 | 1323 | 0 |
| 1 квартал 2009 года | 32300 | 1222 | 2700 |
| 2 квартал 2009 года | 29300 | 1095 | 3000 |
| 3 квартал 2009 года | 0 | 741 | 29300 |
| **Итого** | х | 9630 | 35000 |

Стоимость кредита составила 9630 тыс. руб. Расчет производился методом простых процентов исходя из количества календарных дней. Достаточно высокая сумма уплаченных процентов объясняется тем, что до фактического окончания срока строительства (т.е. до 1 кв. 2009 г.) ООО «Марка плюс» не производило гашение суммы основного долга. Большую часть основного долга планируется погасить в 3 кв. 2009 г. за счет увеличения уставного капитала путем продажи объекта собственности учредителя – АЗС.

Кредит, предоставленный по настоящему договору, обеспечивается:

* залогом двухэтажного кирпичного здания офиса с подвалом, площадью 672,1кв.м., одноэтажного кирпичного здания гаража, площадью 113,1 кв.м., земельного участка площадью 4017 кв.м. согласно договору залога от №0553-З от 01.10.2007 года
* поручительством ООО «Марка» согласно договору поручительства №0553П-1 от 01.10.2007года
* поручительством Иванова А.Г. согласно договору поручительства №0553П-2 от 01.10.2007года
* поручительством Смирнова А.А. согласно договору поручительства №0553П-3 от 01.10.2007года

Исходя из этого, можно отметить, что учредители предприятия ООО «Марка плюс» имеют достаточное имущество для частичного покрытия кредита (частично кредит обеспечивается за счет строящегося здания), а следовательно можно предложить иные менее затратные способы и схемы финансирования данного инвестиционного проекта, которые делают акцент на использование в том числе и собственных средств.

1. Совершенствование структуры источников финансирования инвестиционного проекта, реализуемого ООО «Марка плюс»

В процессе анализа финансирования инвестиционного проекта строительства, реализуемого ООО «Марка плюс», были выявлены некоторые недостатки используемого метода финансирования за счет заемного капитала. Наиболее значимый из них – это дороговизна кредитных ресурсов. Поэтому необходимо изыскать более дешевые и одновременно эффективные способы финансирования данного инвестиционного проекта.

В теоретической части курсовой работы были рассмотрены разнообразные методы финансирования инвестиций, которые имеет смысл рассмотреть как потенциальные методы для данного предприятия. Изначально необходимо отметить, что использование бюджетных средств не представляется возможным ввиду чисто коммерческой направленности проекта, отсутствия социальной значимости. Также, исходя из того, что предприятие не является крупным и, в принципе, осуществляя инвестиционный проект, таковой цели не ставит, такие способы как акционирование и проектное финансирование являются нецелесообразными и малоэффективными. Финансирование полностью за счет собственных средств (т.е. самофинансирование) также представляется нерациональным, т.к. деятельность предприятия фактически остановится (за исключением строительных работ), предприятие потеряет значительную часть доходов и соответственно резко возрастет риск банкротства.

Таким образом, можно сделать вывод, что использование кредитного способа финансирования в принципе эффективно. Однако, для совершенствования финансирования данного проекта строительства можно также:

1. частично использовать собственные средства;
2. пересмотреть схему погашения кредита (основного долга).

Более подробно эти способы рассмотрены ниже:

Первый способ заключается в уменьшении суммы кредита путем финансирования инвестиционного проекта частично за счет собственного капитала. ООО «Марка плюс» не имеет значительного объема собственных средств. Ее собственный капитал составляет лишь 317 тыс. руб. Однако учредители данного предприятия имеют в собственности еще несколько фирм, а также личное имущество в виде недвижимости. Данное имущество учредитель вкладывает в уставный капитал организации в виде денежных средств и использует в качестве источника финансирования проекта. Известно, что в собственности Иванова А.Г. находится АЗС, рыночная стоимость которой на октябрь 2007 г. составляла 20 млн. руб. Данная АЗС сдается в аренду ООО «Газолин». Цена аренды составляет 500 тыс. руб. за квартал. Между ООО «Газолин» и Ивановым А.Г. заключен договор о последующей купле-продаже данной АЗС в срок не позднее октября 2009 г.

Если предположить, что АЗС была продана в октябре 2007 г. по рыночной стоимости, и все полученные средства были инвестированы в строительство, то сумма необходимых заемных средств составит 15 млн. руб. Процентная ставка осталась неизменна и составила 15%, схема погашения кредита также не менялась. Она будет выглядеть следующим образом:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период погашения кредита | Остаток задолженности | Проценты уплаченные | Гашение основного долга |
| 4 квартал 2007 года | 15000 | 567 | 0 |
| 1 квартал 2008 года | 15000 | 555 | 0 |
| 2 квартал 2008 года | 15000 | 561 | 0 |
| 3 квартал 2008 года | 15000 | 567 | 0 |
| 4 квартал 2008 года | 15000 | 567 | 0 |
| 1 квартал 2009 года | 12300 | 455 | 2700 |
| 2 квартал 2009 года | 9300 | 402 | 3000 |
| 3 квартал 2009 года | 0 | 344 | 9300 |
| **Итого** | х | 4018 | 15000 |

Исходя из расчетов, общая сумма уплаченных процентных будет равна 4018 тыс. руб. За счет уменьшения суммы кредита стоимость используемых заемных средств уменьшилась на 58% (или на 5612 тыс. руб.). Однако необходимо учесть потерянный доход от арендатора. Данный доход составил 4 млн. руб. за 2 года. Тогда общая экономия средств за счет привлечения собственных средств в качестве источника финансирования проекта составит: 9630-4018-4000=1612 тыс. руб.

Второй способ также включает в себя использование собственных средств. Однако он заключается в пересмотре схемы погашения кредита. При продаже АЗС, находящейся в собственности Иванова А.Г., в октябре 2008 г. по той же цене, равной 20 млн. руб. ООО «Марка плюс» может погасить значительную часть основного долга гораздо раньше. При этом учредитель продолжает получать доход от сдачи в аренду АЗС в течение года. Данный доход составит 2 млн. руб. Соответственно и потерянный потенциальный доход составит 2 млн. руб. При исходных условиях новая схема погашения кредита выглядит следующим образом:

Таблица 4.2, тыс. руб.

Предлагаемая схема гашения кредита

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Период погашения кредита | Остаток задолженности | Проценты уплаченные | Гашение основного долга |
| 4 квартал 2007 года | 35000 | 1323 | 0 |
| 1 квартал 2008 года | 35000 | 1295 | 0 |
| 2 квартал 2008 года | 35000 | 1308 | 0 |
| 3 квартал 2008 года | 35000 | 1323 | 0 |
| 4 квартал 2008 года | 15000 | 567 | 20000 |
| 1 квартал 2009 года | 12300 | 455 | 2700 |
| 2 квартал 2009 года | 9300 | 402 | 3000 |
| 3 квартал 2009 года | 0 | 344 | 9300 |
| **Итого** | х | 7017 | 35000 |

Общая сумма уплаченных процентов составит 7017 тыс. руб. За счет пересмотра схемы погашения кредита стоимость используемых заемных средств уменьшилась на 27% (или на 2613тыс. руб.). Учитывая потерянный доход от сдачи в аренду АЗС, общая экономия средств за счет пересмотра схемы погашения кредита (путем привлечения собственных средств) составит: 9630-7017-2000=613 тыс. руб.

Основываясь на математических расчетах, более эффективным (т.е. менее затратным) является первый способ. Разница в экономии средств составит: 1612-613=999 тыс. руб. Также, учитывая нестабильность российской экономики и неустойчивость рынка, первый способ является более предпочтительным.

Следует отметить, что реализация обоих вышеназванных способов возможна только при условии учета не только средств ООО «Марка плюс», но также ее учредителей. Если полагаться только на имущество самой организации, то единственным возможным способом финансирования реализуемого ею инвестиционного проекта является кредитование. Однако даже при выбранном способе сложно представить за счет каких средств предприятие рассчитывалось по основному долгу. Таким образом, реализация проекта возможна только при участии стороннего капитала учредителей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Инвестиции являются неотъемлемым компонентом экономики любой страны, а инвестирование – важным процессом в деятельности любого предприятия. Финансирование инвестиций – это процесс определения источников и выделения (привлечения займа) денежных средств для инвестиций. Оно носит договорной, прямой, целевой и непрерывный характер. Источники финансирования делятся на внутренние и внешние. К внутренним относятся собственные средства (прибыль, амортизация), к внешним – заемные (кредиты, займы) и привлеченные (бюджетные средства). Основными методами финансирования инвестиций выступают: самофинансирование, долевое финансирование, лизинг, бюджетное, кредитное, проектное финансирование. На практике для финансирования проекта часто используется смешанное финансирование на основе различных комбинаций вышеперечисленных методов.

Процесс финансирования инвестиционного проекта рассматривается на примере ООО «Марка плюс». Данное предприятие представляет собой небольшую торговую фирму, занимающуюся куплей-продажей ГСМ. Анализ бухгалтерской отчетности предприятия показал, что главным источником финансирования его деятельности являются краткосрочные кредиты. Значительного объема собственных средств, а также внеоборотных активов (до постройки здания) не имеет. В связи с очень высокой долей краткосрочных заемных средств показатели финансовой устойчивости и ликвидности предприятия низкие. Прибыль, получаемая предприятием, нестабильна. В последний год объем продаж сократился (за счет продажи объекта собственности учредителя). Однако уже в 2009 г. ООО «Марка плюс» вышло из убытков и получает прибыль. Расчет по кредитам производится в установленные сроки. Успешно завершено строительство офисного здания. При этом предприятие продолжает деятельность по торговле ГСМ.

Инвестиционный проект строительства офисного здания ООО «Марка плюс» был начат в 4 кв. 2007 г. Двухэтажное офисное здание расположено по адресу г. Вологда, ул. Доронинская, д. 42. Площадь здания составляет 2000м2. Планируется все площади сдавать в аренду под офисы представительствам и филиалам коммерческих организаций. Предполагаемая стоимость арендной платы 500 руб. за 1 квадратный метр без учета НДС. Исходя из расчетов показателей эффективности проекта, срок окупаемости составил 5,75 лет, ставка доходности - 8,2%, внутренняя ставка доходности – 17,4%. Инвестиционный проект полностью финансируется за счет кредита в сумме 35 млн. руб. Кредит взят на 2 года под 15% годовых, обеспечивается залогом строящегося здания и поручительством учредителей фирмы. Сумма уплаченных процентов по кредиту за весь срок составила 9630 тыс. руб.

Совершенствование финансирования данного проекта направлено, прежде всего, на сокращение затрат, связанных с использованием заемных источников финансирования. Было предложено два способа сокращения затрат, которые основывались на использовании собственного капитала (по средствам продажи объекта недвижимости одного из учредителей фирмы). Первый способ заключается в финансировании проекта частично за счет собственных средств. Это позволит сократить сумму кредита до 15 млн. руб. и соответственно сэкономить 1612 тыс. руб. Второй способ заключается в пересмотре схемы погашения основного долга, что позволило бы погасить большую его часть в более ранние сроки. Данный способ позволяет сократить издержки на 613 тыс. руб. Таким образом, первый способ является более эффективным и экономичным. Сложность применения этих способов в том, что, по сути, само предприятие не располагает необходимыми собственными средствами и вне средств учредителей единственным возможным методом финансирования является метод, выбранный предприятием. инвестиционный строительство финансирование кредитование

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Белякова, М.Ю. Методы оценки и критерии эффективности инвестиционного проекта. /М.Ю. Белякова // Справочник экономиста. - 2006. - №3. с. 17-20
2. Бердникова, Т.Б. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия / Т.Б. Бердникова // ЭКО. - 2005. - №15. с.28-37
3. Воронцовский, А.В. Инвестиции и финансирование. Методы оценки и обоснование. /А.В. Воронцовский – СПб.: Издательство С.-Петербургского университета, 2002. – 284 с.
4. Зимин, А.И. Инвестиции: вопросы и ответы. – М.: ИД «Юриспруденция», 2006 -256 с.
5. Игонина, Л.Л. Инвестиции: учебное пособие / Л.Л. Игонина. – М.: ИНФРА-М, 2007 – 478 с.
6. Инвестиции: Системный анализ и управление/Под ред. Проф. К.В. Балдина – 2 изд. – М.: Издательско-торговая корп. «Дашков и Ко», 2007 – 288с.13
7. Инвестиции: учеб./ А.Ю. Андрианов, С.В. Валдайцев, Н.В. Воробьев [и др.] – 2-е изд., перераб. и. доп. – М.: ТК Велби, изд-во Проспект,2007 – 584 с.14
8. Инвестиции: учебное пособие / М.В. Чиченов и др. – М.: КНОРУС, 2007 – 248 с.
9. Кузнецов, Б.Т. Инвестиции: уч. Пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки «Экономика»/ Б.Т. Кузнецов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006 – 679 с.
10. Колтынюк, Б.А. Инвестиции: Учебник./Б.А. Колтынюк - СПб.: Изд-во Михайлова В.А. 2003. - 848 с.17
11. Методы оценки инвестиций. // Аудитор. – 2002. - №2. с.8-14
12. Москвин, В.А. Кредитование инвестиционных проектов./ А.В. Москвин // Инвестиции России. – 1999. – №3. с.33-41
13. Нешитой, А.С. Инвестиции: Учебник. – 5-е изд., перераб. и испр. – М.:Издательско-торговая корп. «Дашков и Ко», 2007 – 372 с.26
14. Пястолов, С.М. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия: Учебник / С.М. Пястолов – 2-е изд. – М.: Академия: Мастерство, 2002. – 411с.
15. Глазунов, В.Е. Финансирование инвестиций /В.Е. Глазунов – М.: «Космо». – 2008. – Режим доступа: www.sunrisefinances.ru